GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN

B e s c h l u s s v o r l a g e

	Vorlage Nr.: BV/2014/099

Fachbereich/Amt:	III - Bauverwaltung	Datum:	19.06.2014
Bearbeiter-in/Tel.:	Herr Meyer / 604-600		

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	24.06.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	24.06.2014	nicht öffentlich

Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup
hier: Fortsetzung der Beratungen über die Konzeptplanung sowie Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie über die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag für den VA:

Der in der Sitzung des PlEnUm am 02.06.2014 vorgestellten Konzeptplanung der Palais am Meer GmbH & Co KG wird nicht zugestimmt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes auf Basis der im Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt vorgestellten Konzeption wird nicht in Aussicht gestellt.

Sachverhalt:

Die Palais am Meer GmbH & Co. KG hat mit E-Mail vom 12.06.2014 mitgeteilt, dass sie den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes –vorerst- zurückzieht. Diese E-Mail ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt.

Die Verwaltung hatte dieses Schreiben zunächst zum Anlass genommen, zu der für den 24.06.2014 terminierten Sitzung des PlEnUm im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden nicht einzuladen.

Dieses lag in erster Linie darin begründet, sich mit dieser neuen Sachlage zunächst inhaltlich und verfahrensmäßig beschäftigen zu können.

Inzwischen ist die Verwaltung auch nach rechtlicher Beratung zu der Auffassung gelangt, mit verkürzter Ladungsfrist im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu der öffentlichen Sitzung des PlEnUm am 24.06.2014 einzuladen.

Begründet liegt dieses neben Fristwahrungsgründen insbesondere darin, dass in der Regel nicht mit einem kurzfristigen Abschluss des Verfahrens bei der Staatsanwaltschaft zu rechnen sein wird. Diese zeitliche Verzögerung würde aber hinsichtlich der vorgestellten planerischen Konzeption zu keinen neuen Erkenntnissen führen.

In der Sitzung soll daher eine Bewertung zu der bislang vorgelegten Konzeption durch die Mitglieder des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt erfolgen.

Hierbei wird Bezug genommen auf die Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt vom 02.06.2014. Hier wurden von Herrn Dipl.-Ing. Schmidt und Herrn Thiele als Vertreter der Palais am Meer GmbH und Co. KG eine Konzeptplanung über die Nachfolgenutzung für das ehemalige Gelände des Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup vorgestellt und erläutert. Diese Planungsüberlegungen gehen im Wesentlichen von der Errichtung eines Ferienresorts aus, welches aus einer Hotelanlage in Verbindung mit einer Ferienhaussiedlung besteht. Auf die der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt beigefügten Planunterlagen wird verwiesen.

Die gemeindlichen Gremien haben nach Vorlage der Konzeptplanung darüber zu entscheiden, ob auf Grundlage dieser Planungen die erforderlichen Bauleitplanungen (Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines [vorhabenbezogenen] Bebauungsplanes) eingeleitet werden sollen.

Wesentliche Entscheidungsgrundlage bildet dabei das vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 06.03.2012 (20/Rat, 4.3 d. N.) beschlossene Eckwertepapier, welches der Vorlage für die Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt am 02.06.2014 (BV/2014/080) zur Information als Anlage beigefügt worden war.

Hierzu ist Folgendes festzustellen:

Die beabsichtigten Nachfolgenutzungen bewegen sich ganz überwiegend im Rahmen der nach dem Eckwertepapier zulässigen Kriterien.
Die Frage der Betreiberschaft des Hotels und auch der Ferienwohnungen ist mit der Fa. Upstalsboom Hotel und Freizeit GmbH und Co. KG geklärt. Das Betreiberkonzept des beabsichtigten Hotelbetriebes ist nach der ersten Einschätzung von Herrn Schrahe vom Büro ift auch geeignet, Bad Zwischenahn in seinem touristischen Profil im Bereich speziell des Familientourismus zu stärken und dadurch neue Gäste zu gewinnen.
Die Frage der Auswirkungen auf die Bestandshotellerie im 4-Sterne-Bereich durch das geplante Hotel hält sich vor dem Hintergrund des nun erkennbaren deutlichen Profils im Familientourismus durch die damit verbundene Erschließung von zusätzlichen Gästegruppen nach Aussage von Herrn Schrahe vom Büro ift in einem vertretbaren Ausmaß. Die Stellungnahme des Büros ift vom 16.06.2014 ist als Anlage 2 beigefügt.

Hinsichtlich der Bewertung zu dem vorgelegten städtebaulichen Konzept ist auszuführen, dass die Bebauung nach dem Eckwertepapier auf den Bereich westlich des Bachstelzenweges beschränkt sein soll. Abhängig vom städtebaulichen Konzept sind Ausnahmen aber möglich.

Die vorgelegte Planung überschreitet mit dem Hauptgebäude den Bachstelzenweg durch die beiden Hotel- bzw. Appartementflügel. Hierbei ergibt sich eine Überschreitung in einer Tiefe zwischen rd. 90 bis 135 m, was bei einer Gesamtlänge des Hotels von rd. 200 m einen nicht unerheblichen Teil ausmacht. Weiterhin wird dieser Bereich auch bis zu viergeschossig bebaut, so dass eine deutliche städtebauliche Wirkung von dem bebauten Teilbaukörper östlich des Bachstelzenweges ausgeht. Es sind auch mind. 50 % der Zimmer des Hotel- und Appartementgebäudes in den beiden Flügeln. Insgesamt ergibt sich durch den zusammenhängenden Baukörper in Form eines Bumerangs ein sehr großes Gebäude, was sich auch in der Höhe von bis zu 17,50 m ausdrückt. Diese Gebäudehöhe, die sich allerdings auf den Bereich westlich des Bachstelzenweges beschränkt, überschreitet auch die im Eckwertepapier angegebene Höhe von 13,00 m deutlich, woran sich die künftigen Gebäude orientieren sollten.

Widersprüche könnten sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand bei der aus betrieblichen Gründen notwendigen Anzahl der Dauerwohnungen ergeben. Hier ist der genaue Umfang noch nicht erkennbar. Es erscheint nachvollziehbar, dass Unterkünfte für Saisonkräfte vorgehalten werden sollen.

Dieses sollten dann aber auch 1-Zimmer-Appartements in dem notwendigen Umfang sein. Größere Unterkünfte, die auch für Familien geeignet wären, sind sicherlich nur in einem begrenzten Umfang, z. B. für Hausmeister oder Betriebsleiter, zu rechtfertigen.

Die prägenden Grün-, Gehölz- und Baumbestände sollen nach dem Eckwertepapier berücksichtigt werden. Nach dem vorliegenden Konzept kommt es wegen des beabsichtigten Hafens zu einem Eingriff in die Randbereiche einer vorhandenen Gehölzstruktur. Ebenfalls werden nach den Darstellungen des Konzeptes viele Gehölze beidseitig des vorhandenen öffentlichen Fuß- und Radweges entfernt, um eine bessere Blickverbindung zum Meer zu erreichen. Hierdurch werden auch Belange des Landschaftsschutzes nicht beachtet.

Noch unbeantwortet ist aber die Frage zur Finanzierung des Projektes. Hier spielt auch die Frage des künftigen Nachweises einer Bankbürgschaft sicherlich eine Rolle.

Für den Projektentwickler stellt sich auch die Altlastenfrage als eine noch offene Thematik dar, die auch noch Auswirkungen auf die Projektkosten haben kann.

Aufgrund des Presseberichts zu den Korruptionsvorwürfen und der Anzeige von Herrn Rechtsanwalt Meyer zu Uphausen sehen die Vertreter der Palais am Meer GmbH und Co. KG aktuell keine sachliche Grundlage für eine Beschlussfassung gegeben und schlagen vor, zunächst die Klärung der Korruptionsvorwürfe abzuwarten. Auf die oben genannte E-Mail der Palais am Meer vom 16.06.2014 mit der Rücknahme des Antrages auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung ist aber unter Bewertung des Inhaltes der vorgelegten Planungskonzeption festzustellen, dass die oben beschriebenen Abweichungen vom Eckwertepapier schon erheblich sind. Hier ist insbesondere die nicht unerhebliche Ausweitung der Bebauung über den Bachstelzenweg hinaus mit einem massiv wirkenden Baukörper von bis zu 5 Geschossen zu nennen.

Deshalb sollte zum jetzigen Zeitpunkt ein Aufstellungsbeschluss für einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan sowie ein Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan nicht gefasst werden.

Zur vollständigen Information haben wir die Schreiben des ERFA-Kreises der Zwischenahner Hotellerie vom 15.06.2014 sowie der Agenda 21 vom 12.06.2014 ebenfalls als Anlagen beigefügt.

Externe Anlagen:
E- Mail der Palais am Meer GmbH & Co KG vom 12.06.2014
Stellungnahme des Büros ift vom 12.06.2014
Schreiben EFRA-Kreis vom 15.06.2014
Schreiben der Agenda 21 vom 12.06.2014