

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2016/014

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

Datum: 02.02.2016

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	16.02.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	16.02.2016	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	01.03.2016	öffentlich

Nachfolgenutzung für das ehemalige Bundeswehrkrankenhausgelände in Rostrup hier:

- a) Anpassung des Eckwertepapieres**
- b) Abschluss eines städtebaulichen Rahmenvertrages**
- c) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr 156 - Rostrup westlich Bachstelzenweg- sowie dazugehörige Flächennutzungsplanänderung**
- d) Durchführung einer Bürgerinformationsversammlung**

Beschlussvorschlag:

- 1) Das bestehende Eckwertepapier wird um die „Zulässigkeit von Wohnen in Teilbereichen“ erweitert.
- 2) Den Inhalten des städtebaulichen Rahmenvertrages wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Vereinbarung mit der Palais am Meer abzuschließen.
- 3) Es wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 Rostrup –Westlich Bachstelzenweg- mit dem sich aus der Vorlage ergebenden Geltungsbereich beschlossen. Gleichzeitig wird die Durchführung einer dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, eine Einwohnerinformationsversammlung durchzuführen.

Sachverhalt:

A) Geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen sowie Verhandlungen mit der Palais am Meer

Die Gemeinde Bad Zwischenahn ist aktuell in vielen Bereichen bemüht, angesichts der sich verschärfenden Wohnungssituation Flächen für den Wohnungsbau neu auszuweisen. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Flüchtlingssituation müssen viele Sachfragen neu bewertet werden und es ist eine gesamtstaatliche Aufgabe, verstärkt neue Wohnbauflächen für alle Bevölkerungsgruppen auszuweisen.

Die Gemeindeverwaltung prüft daher eine Wohnbauentwicklung in mehreren Bauernschaften. Hierbei liegt auch immer ein Fokus auf der Nutzung von sogenannten Konversionsflächen, also Flächen, deren ursprüngliche Nutzung aufgegeben worden ist. Bei der Nutzung solche Flächenpotentiale kommt es nicht zu einer weiteren Verknappung von landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zu einer weiteren Versiegelung von Natur und Landschaft.

Vor diesem Hintergrund ist die Verwaltung in neue Gespräche mit der Palais am Meer als Eigentümerin der Flächen des ehemaligen Bundeswehrkrankenhausgeländes in Rostrup eingetreten.

Als ein erstes Ergebnis konnte die Anpachtung des ehemaligen Schwesternwohnheimes durch die Gemeinde zur Unterbringung von Asylbewerbern erreicht werden. Auf die Nutzung dieses Gebäudes für diese Zwecke war die Gemeinde im Vorfeld auch aus der Bevölkerung zahlreich angesprochen worden.

Bei den Gesprächen mit den Vertretern der Palais am Meer hat die Verwaltung folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Übertragung des Eigentums von größeren Flächenanteilen (ca. 17 ha) zwischen dem Bachstelzenweg und dem Seeufer an die Gemeinde Bad Zwischenahn, um hier entsprechend der touristischen und landschaftlichen Bedeutung dieser Flächen eine weitere der Öffentlichkeit zugängliche extensiv gepflegte Fläche zu schaffen. Damit wird auch sichergestellt, dass eine künftige Bebauung nur westlich des Bachstelzenweges erfolgen wird. Die Flächen werden ohne Gebäude und altlastenfrei übertragen.
- Ausgenommen von der Übertragung an die Gemeinde sind die Flächen um das ehemalige Offiziersheim inkl. des Bootschuppens sowie das ehemalige Lehrsaalgebäude. Diese Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und unterliegen auch den Anforderungen des Denkmalsschutzes. Eine Nutzungsänderung ist auf die vorhandenen Gebäude des Offiziersheimes sowie des Lehrsaalgebäudes beschränkt.
- Beibehaltung der planerischen Ausweisung einer Fläche zwischen dem Bachstelzenweg und der Elmendorfer Straße für den Neubau eines Hotels, allerdings in der Größe gedeckelt auf max. 240 Betten bei max. 120 Zimmern. Dieses ist angesichts des fortschreitenden Bettenabbaus gerade bei kleineren Beherbergungsbetrieben geboten, um die touristische Bedeutung der Gemeinde Bad Zwischenahn zu stärken. Weiter trägt dieses den touristischen Potentialen der Fläche Rechnung. Die Ausrichtung dieses Hotels soll neben dem üblichen Angebot auch den Familientourismus ansprechen. Hierzu werden auch einige Sport- und Freizeitangebote im Bereich des ehemaligen Sportplatzes mit geschaffen.
- Ausweisung einer kleineren Fläche zwischen dem Bachstelzenweg und der Elmendorfer Straße für den Bau von max. 35 kleineren Ferienhäusern. Diese Ferienhäuser, die überwiegend nur 80 qm Grundfläche haben dürfen und nur bis zu 6 m hoch sein können, sollen das Angebot des Hotels im Bereich des Familientourismus stärken und Angebote schaffen, die bislang in Bad Zwischenahn nicht vorgehalten werden. Die Vermarktung dieser Ferienhäuser soll über das Hotel erfolgen. Für die touristische Nutzung wird es eine grundbuchliche Absicherung geben.
- Ausweisung von zwei Bereichen zwischen dem Bachstelzenweg und der Elmendorfer Straße als Allgemeines Wohngebiet, wobei eine der beiden Flächen von der Gemeinde Bad Zwischenahn erworben wird, um dort selber bzw. durch Dritte Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die Rahmenbedingungen für diese Wohngebiete sind max. 2 Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,3. Näheres wird im weiteren Bauleitplanverfahren festzulegen sein. Entsprechende Haushaltsmittel wären in der weiteren Finanzplanung bereit zu stellen.
- Eine Ausweitung der künftigen Bebauung in Richtung Norden darf nicht über die Grenze der vorhandenen Bebauung hinaus erfolgen.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass mit diesem Verhandlungsergebnis viele Ziele erreicht werden können, die auch bei den früheren Diskussionen eine besondere Rolle gespielt haben.

So kommen nicht nur wesentliche Teile der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Flächen zwischen dem ehemaligen Krankenhausgebäude und dem Seeufer in das Eigentum der Gemeinde. Es ist vielmehr auch möglich, das bestehende Landschaftsschutzgebiet um die bislang von dem Klinikgebäude versiegelten Bereiche (ca. 4 ha) bis kurz vor dem Bachstelzenweg zu erweitern.

Eine Skizze, aus der sich die künftigen Planungsrahmenbedingungen ergeben, ist dieser Vorlage als **Anlage 1** beigelegt.

Die Flächen 1 und 2 sind die künftigen Wohnbauflächen, die Fläche 3 die Fläche für das Hotel und die Fläche 4 die Fläche für die Ferienhäuser. Auf der Fläche 5 sollen innerhalb einer Fläche, die als Grünfläche ausgewiesen werden soll, einige Sportangebote und Angebote für Familien vorgehalten werden.

Die künftige Bebauung bleibt hinter dem Bachstelzenweg zurück und hat somit einen Abstand zum Meer von mindestens 230 m.

B) Änderung des Eckwertepapiers

Diese Überlegungen bedingen natürlich eine Anpassung des Eckwertepapiers.

Es wäre der bislang ausgesprochene Ausschluss von Wohnen für die Teilbereiche 1 und 2 aufzugeben.

Die Formulierung hinsichtlich der Überschreitung der Bebauung über den Bachstelzenweg hinaus in Abhängigkeit von dem städtebaulichen Konzept kann aufgegeben werden, so dass die Grenze der Bebauung der Bachstelzenweg ist.

Die weiteren Inhalte des Eckwertepapiers bleiben bestehen, so dass z.B. auch die max. zulässige Grundfläche von 20.000 qm bebauter Fläche durch alle künftigen Hauptnutzungen bestehen bleibt. Das Eckwertepapier in seinem bislang geltenden Wortlaut sowie der modifizierte Text sind als **Anlagen 2 und 3** beigelegt.

C) Abschluss eines städtebaulichen Rahmenvertrages

Die Verwaltung hat einen städtebaulichen Rahmenvertrag gefertigt, der die wesentlichen Ergebnisse der Verhandlungen mit der Palais am Meer fixiert und Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren sein soll. Dieser Vertrag befindet sich noch in der Abstimmung und wird nachgereicht werden.

Die Verwaltung weist an dieser Stelle darauf hin, dass sich die Gemeinde durch einen städtebaulichen Vertrag nicht zu einem bestimmten Ergebnis verpflichten kann. Der Gemeinderat ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in seiner Entscheidung frei. Dieses steht auch so in dem entsprechenden Vertragstext. Das Bauleitplanverfahren ist grundsätzlich ergebnisoffen und kann und darf nicht vorab durch vertragliche Regelungen zwingend vorherbestimmt werden. Trotzdem ist ein städtebaulicher Vertrag eine geeignete Grundlage, um gerade die Pflichten für die Palais am Meer im Vorfeld schon näher festzulegen.

D) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 156 Rostrup – Westlich Bachstelzenweg- sowie dazugehörige Flächennutzungsplanänderung

Zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sind die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 156 Rostrup –Westlich Bachstelzenweg- aufgestellt werden. Der künftige Geltungsbereich soll im Wesentlichen den Bereich zwischen dem Bachstelzenweg und der Elmendorfer Straße umfassen. Er ist in der **Anlage 4** gekennzeichnet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im zweistufigen Verfahren erfolgen. Zur weiteren Erörterung der künftigen Inhalte sollte die Verwaltung beauftragt werden, nunmehr ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten, welches dem Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt dann zur Beratung vorzulegen ist. Hierin werden die oben beschriebenen Zielsetzungen weiter konkretisiert. Darüber hinaus ist auch über die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu befinden. Der Änderungsbereich entspricht dem Bereich des Bebauungsplanes.

E) Durchführung einer Einwohnerinformationsversammlung

Um über die aktuellen Beschlüsse und die Inhalte und Ziele der beabsichtigten Bauleitplanungen zu informieren, sollte die Verwaltung mit der Durchführung einer Einwohnerinformationsversammlung beauftragt werden.

Externe Anlagen:

- Lageplan mit Kennzeichnung der Bereiche 1-5 zwischen dem Bachstelzenweg und der Elmendorfer Straße
- Entwurf des städtebaulichen Rahmenvertrages (wird nachgereicht)
- Künftiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung
- Eckwertepapier in der geltenden und in der überarbeitenden Fassung