

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2016/163

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 04.10.2016

Bearbeiter-in/Tel.: Herr Gronde / 604-610

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	18.10.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.10.2016	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	25.10.2016	öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg - sowie dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 68**

**hier: Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes sowie Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Vorentwürfen der Bauleitplanungen**

#### Beschlussvorschlag:

1. Dem vorgestellten städtebaulichen Konzept sowie den darauf fußenden Vorentwürfen des Bebauungsplanes Nr. 156 – Rostrup, westlich Bachstelzenweg – sowie der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zu den Vorentwürfen der Bauleitplanungen (Bebauungsplan Nr. 156 – Rostrup, westlich Bachstelzenweg – und 68. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den jeweiligen Begründungen und Umweltberichten) die Öffentlichkeit sowie die Fachbehörden zu beteiligen.

#### Sachverhalt:

Es wird zunächst Bezug genommen auf die Beratungen zum Abschluss eines städtebaulichen Rahmenvertrages zwischen der Palais am Meer und der Gemeinde im Verwaltungsausschuss am 26.04.2016 (223/VA, 6.7 d. N.). Dem Inhalt des vorgestellten städtebaulichen Rahmenvertrages wurde einstimmig zugestimmt.

Bezug genommen wird außerdem auf die Sitzung des Rates vom 01.03.2016 (216/Rat, 4,6 d. N.) vorbereitet durch den Verwaltungsausschuss am 16.02.2016 (215/VA, 7.7) und den Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt am 16.02.2016 (214/PIEnUm, 4 d. N.).

Der Rat hat in der genannten Sitzung u. a. den folgenden Beschluss gefasst:

**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.**

Auch wurde beschlossen, eine Einwohnerinformationsversammlung durchzuführen.

Am 6. Juni 2016 wurde die Öffentlichkeit im Forum des Schulzentrums im Rahmen einer Einwohnerinformationsversammlung über den aktuellen Stand der Nachfolgenutzung für das ehemalige Gelände des Bundeswehrkrankenhauses informiert. In dieser Versammlung wurden die Inhalte Planungsabsichten ausführlich vorgestellt und erläutert. Die Grundlage der Informationen bildete hierbei der abgeschlossene städtebauliche Rahmenvertrag. Die Niederschrift über diese Versammlung ist dieser Beschlussvorlage als **Anlage** beigelegt.

In der Sitzung werden Vertreter des mit der Bauleitplanung beauftragten Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, das inzwischen erarbeitete städtebauliche Konzept für den künftigen Bebauungsplan vorstellen und erläutern. Zudem werden ein auf dieser Grundlage erarbeiteter Bebauungsplan-Vorentwurf (Grundzüge der Planung) sowie der Vorentwurf der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung vorgestellt. Der Bebauungsplanvorentwurf übernimmt hierbei wesentliche Inhalte des städtebaulichen Konzeptes z. B. durch die Festsetzung von „Baufenstern“ und maximalen Baulängen.

Das städtebauliche Konzept sowie der Bebauungsplan-Vorentwurf sind dieser Beschlussvorlage ebenfalls als **Anlagen** beigelegt.

Es lässt sich dabei in die folgenden 5 Abschnitte einteilen (von Südwesten beginnend):

**Abschnitt 1:** Allgemeines Wohngebiet für die künftigen Flächen der Gemeinde Bad Zwischenahn. Größe ca. 2,2 ha.

**Abschnitt 2:** Allgemeines Wohngebiet für die Flächen der Palais am Meer. Größe ca. 4 ha.

**Abschnitt 3:** Sondergebiet Hotel. Größe ca. 1,4 ha.

**Abschnitt 4:** Sondergebiet Ferienhäuser. Größe ca. 2,25 ha.

**Abschnitt 5:** Den Sondergebieten zugehörige private Grünfläche. Größe ca. 2,25 ha.

Von besonderer Bedeutung für die Realisierung der Planungsziele (insbesondere Wohngebiete, Sondergebiete Hotel und Ferienhäuser) ist der Umgang mit der Altlastenproblematik (Kampfmittel). Zur Klärung der fachlichen Anforderungen wurde von der Palais am Meer das Büro Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt. Vertreter der Firma werden in der Sitzung zum Stand der Angelegenheit vortragen und die Voraussetzungen für eine Baureifmachung der Bauflächen darstellen. Dazu wurde bereits auch Kontakt aufgenommen zum Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen.

Ziel muss es dabei sein, im Sinne einer Gefahrenabwehr für das Plangebiet eine uneingeschränkte Nutzbarkeit für die künftigen Wohn- und Freizeitnutzungen zu gewährleisten.

Ziel der Beratungen soll sein, das vorzustellende städtebauliche Konzept sowie die darauf fußenden Vorentwürfe der Bauleitplanungen gutzuheißen. Die Verwaltung sollte beauftragt werden, dazu das Vorverfahren, also die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, durchzuführen.

Der Verwaltung und den Planungsbeteiligten ist bewusst, dass zum derzeitigen Verfahrensstand noch nicht alle Details beantwortet und präsentiert werden können. So ist z. B. die Hotelplanung im Entwurf vorhanden, aber noch nicht endgültig abgestimmt. Die Vorgaben des Vertrages sind aber hierbei einzuhalten. Diese Details sind jedoch bis zu der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung der Bauleitplanungen abzustimmen und festzulegen. Erst zu diesem Zeitpunkt wird dann auch über die Inhalte des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages konkret zu beraten sein.

Es handelt sich hier jedoch um ein zweistufiges Bauleitplanverfahren. Es ist daher beabsichtigt, wie bereits ausgeführt, zu den vorliegenden „Grundzügen der Planung“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden durchzuführen. Dieses Vorverfahren soll dazu dienen, möglichst frühzeitig über die wesentlichen in die Abwägung einzustellenden Belange informiert zu werden. Der derzeitige Verfahrens- und Planungsstand lässt die Durchführung des Vorverfahrens zu.

An der Sitzung werden auch Vertreter der Palais am Meer, die Herren Thiele und Schmidt, sowie der von der Palais am Meer beauftragte Architekt Herr Brockmann, teilnehmen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Ebenfalls an der Sitzung teilnehmen wird Herr Dr. Jürgens, Ltd. Kreisverwaltungsdirektor des Landkreises Ammerland.

**Externe Anlagen:**

Künftiger Geltungsbereich der Bauleitplanungen  
Niederschrift über die Einwohnerinformationsversammlung  
Städtebauliches Konzept  
Planzeichnung der Vorentwurfsplanung (Bebauungsplan)