

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2021/051

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 31.03.2021

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	13.04.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	27.04.2021	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	11.05.2021	öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg - sowie dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 68**

**hier: Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses sowie Vorstellung der Vorentwurfsplanungen und Beschlussfassung über die Durchführung des Vorverfahrens**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 – Rostrup, westlich Bachstelzenweg – wird um die Flurstücke 214/2 und 214/3, Flur 9, erweitert. Es handelt sich um die an der Elmendorfer Straße gelegenen zwei Wohnbaugrundstücke (ehemalige Ärzthäuser des Bundeswehrkrankenhausgeländes).
2. Die städtebaulichen Konzepte sowie die hierauf fußenden Vorentwürfe der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 156 – Rostrup, westlich Bachstelzenweg – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden gutgeheißen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

#### **Sachverhalt:**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.03.2016 (216/Rat/11-16, 4.6 d. N.) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 – Rostrup, westlich Bachstelzenweg – sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss hat zudem in seiner Sitzung am 28.04.2016 den Inhalten eines städtebaulichen Rahmenvertrages zwischen der Palais am Meer GmbH & Co. KG und der Gemeinde zugestimmt (223/VA/11-16, 6.7 d. N.). In diesem städtebaulichen Rahmenvertrag wurden Regelungen getroffen insbesondere zu der Entwicklung der verschiedenen Baufelder, der Entwicklung der zwischen dem Zwischenahner Meer und dem Bachstelzenweg gelegenen Flächen sowie zu der Fläche des ehemaligen Offizierskasinos und Lehrsaalgebäudes.

Das Plangebiet besteht aus den 5 folgenden Baufeldern:

**Baufeld 1** = Entwicklung eines Wohnbaugebietes mit einer Flächengröße von ca. 2,4 ha. Die Fläche soll vom Vorhabenträger zu einem späteren Zeitpunkt an die Gemeinde veräußert werden.

**Baufeld 2** = Entwicklung eines Wohnbaugebietes zur Größe von ca. 4 ha. Die Entwicklung dieses Gebietes erfolgt durch den Vorhabenträger.

**Baufeld 3** = Auf der ca. 1,4 ha großen Fläche soll ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt werden.

**Baufeld 4** = Für diesen Bereich von etwa 2,6 ha ist der Bau von bis zu 35 Ferienhäusern vorgesehen.

**Baufeld 5** = Diese Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Es können dort Angebote für die Familien  
z. B. in Form von Sportflächen oder ähnliche Angebote geschaffen werden.

Der Rat der Gemeinde hat in der oben genannten Sitzung außerdem beschlossen, eine Einwohnerinformations-versammlung zu diesen Grundzügen der Planung durchzuführen. Diese fand am 06.06.2016 im Forum des Schulzentrums statt. In dieser Versammlung wurden die Inhalte der Planungsabsichten ausführlich vorgestellt und erläutert. Die Grundlage bildete hierbei der abgeschlossene städtebauliche Rahmenvertrag. Die Niederschrift über diese Versammlung ist dieser Beschlussvorlage nochmals zur vollständigen Information als **Anlage** beigelegt.

Förmliche Verfahrensschritte zu diesen Bauleitplanungen wurden bislang nicht eingeleitet, auch wenn der Rat bereits in seiner Sitzung am 25.10.2016 (239/Rat/11-16, 5.9), vorbereitet in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 18.10.2016 (238/VA/11-16, 7.3 d. N.) sowie im Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt am 18.10.2016 (237/PIEnUm/11-16, 4 d. N.) den Vorentwurfsplanungen der Bauleitplanungen zugestimmt und die Inangasetzung der Verfahren beschlossen hat. Begründet liegt dieses darin, dass in den vergangenen Jahren die städtebaulichen Konzepte immer weiter entwickelt und verfeinert worden sind und darin, dass die Räumung und Sanierung des Grundstückes von Kampfmitteln und Altlasten länger als prognostiziert gedauert hat. Es hat bis heute viele Abstimmungsgespräche gegeben, die zu der jetzigen städtebaulichen Konzeption und den darauf fußenden Vorentwürfen der Bauleitplanungen geführt haben. Dieses gilt für die Wohngebietsflächen, aber auch für die Sondergebietsflächen Hotel und Ferienhäuser. Zudem wurden die beiden Grundstücke an der Elmendorfer Straße (ehemalige „Ärztelhäuser“) zur städtebaulichen Beordnung mit in den Geltungsbereich einbezogen. Dieses mit einer sogenannten „zeitlich bedingten Festsetzung“, da diese Grundstücke noch nicht altlasten- und kampfmittelfrei sind.

Im Verwaltungsausschuss am 10.12.2019 (151/VA/16-21, 3.4 d. N.) wurde darüber berichtet, dass bei der Gemeinde ein Gespräch mit Vertretern der Gesellschaften Palais am Meer und The Grounds sowie der Seetel Hotel GmbH & Co. KG stattgefunden hat. Danach befindet man sich in fortgeschrittenen Verhandlungen hinsichtlich der Planungen des Hotels.

Über einen Verkauf von Teilen des Geländes an die Gesellschaft The Grounds wurde im Verwaltungsausschuss am 14.08.2018 (88/VA/16-21, 3.9 d. N.) zuvor ausführlich berichtet. Der Kaufvertrag wird aber erst wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn der Bebauungsplan Planreife oder Rechtskraft erlangt.

Mit allen Beteiligten konnten die Inhalte der konkretisierten städtebaulichen Konzepte sowie die darauf fußenden Vorentwürfe der Bauleitplanungen abgestimmt werden, so dass nunmehr die Durchführung des Vorverfahrens (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange) von der Verwaltung vorgeschlagen werden kann.

Angemerkt wird an dieser Stelle, dass die Hotelplanung eine Bettenzahl von insgesamt 290 vorsieht. Diese Zahl übersteigt die im städtebaulichen Rahmenvertrag vereinbarte Höchstgrenze von 240 Betten zuzüglich Zustellbetten. Dieses liegt insbesondere in der Wirtschaftlichkeit aber auch in der Konzeptionierung des Hotels als familienfreundliches Resort begründet.

Hingewiesen wird zudem auf die Regelung des Eckwertepapiers, wonach sich die maximale Gebäudehöhe westlich des Bachstelzenweges an 13 m „orientieren“ soll. Zudem wurde im städtebaulichen Rahmenvertrag für das Hotel vereinbart, dass dieses maximal 3 Vollgeschosse haben darf bei einer Firsthöhe von maximal 13 m. Die Höhe des Hotels beträgt jedoch nach der aktuellen Planung ca. 15,50 m (gemessen über Geländehöhe). Diese Höhe ist aus Gründen der Funktionalität notwendig. In der „vierten Ebene“, die sich als deutlich zurückgesetztes Staffelgeschoss darstellt, sind Konferenzräume, eine Sky Bar sowie einige Suiten vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe in den geplanten II-geschossigen Wohngebieten hingegen wird im Bebauungsplan mit maximal 12,50 m festgesetzt. Für den ganz überwiegenden Planbereich werden also die 13 m deutlich unterschritten.

Das Sondergebiet „Ferienhäuser“ wurde zugunsten einer zentral gelegenen privaten Grünfläche, um die die Ferienhäuser „aufgelockert“ angeordnet werden sollen, etwas nach Norden „ausgedehnt“. Dadurch ergibt sich eine Grundstücksgröße der Ferienhausgrundstücke von mindestens 530 m<sup>2</sup>.

In der Sitzung werden die Inhalte der Planungen ausführlich vorgestellt und erläutert. Hierfür stehen in der Sitzung Vertreter der Palais am Meer GmbH & Co. KG, der The Grounds AG, des künftigen Hotelbetreibers sowie Vertreter der beauftragten Planungsbüros bereit. Aus den dieser Beschlussvorlage beigefügten **Anlagen** können zudem die wesentlichen Planungsinhalte entnommen werden.

#### **Anlagen:**

- künftiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 – Rostrup, westlich Bachstelzenweg –
- Niederschrift über die Einwohnerinformationsversammlung vom 06.06.2016
- Planungskonzeptionen der Baufelder 2 – 4
- Planzeichnung des Bebauungsplan-Vorentwurfes