

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2021/105

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 18.06.2021

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	29.06.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	06.07.2021	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	20.07.2021	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

- Fortsetzung der Beratungen vom 13.04.2021 (196/PIEnUm) -

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 – Rostrup, westlich Bachstelzenweg – wird um die Flurstücke 214/2 und 214/3, Flur 9 (ehemalige Ärztehäuser des Bundeswehrkrankengeländes), sowie in nordöstliche Richtung (künftige Waldanpflanzfläche) erweitert..
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:

Es wird Bezug genommen auf die ausführlichen Beratungen in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt am 13.04.2021 (196/PIEnUm). Auf die Beschlussvorlage BV/2021/051 wird hierbei verwiesen.

Der Fachausschuss hat in der genannten Sitzung keine Beschlussempfehlung gefasst, sondern vor dem Hintergrund verschiedener, an die Verwaltung gerichteter Prüfaufträge, eine Vertagung beschlossen. Nunmehr soll ein Bericht über die Prüfungsergebnisse abgegeben werden und eine Fortsetzung der Beratungen erfolgen.

Die Verwaltung wird in der Sitzung zu den verschiedenen Prüfaufträgen noch ergänzend Stellung beziehen. Im Wesentlichen wurden folgende Punkte einer – auch rechtlichen - Prüfung unterzogen (eine Stellungnahme aus der Sicht eines Insolvenzverwalters wird aktuell ergänzend eingeholt):

Ausschluss des Dauerwohnens in den Baufeldern 3 „Hotel“ und 4 „Ferienhausgebiet“:

Der Investor wird über den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Bestellung von erstrangigen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde für die Abschnitte 3 „Hotel“ und 4 „Ferienhäuser“ verpflichtet, wonach das Dauerwohnen auf den Grundstücken ausgeschlossen ist. Dieser Regelung hat der Vorhabenträger zugestimmt. Damit steht der Gemeinde neben den baurechtlichen Möglichkeiten eine eigene Klagebefugnis zu.

Sicherung der Bauverpflichtung für das Baufeld 3 „Hotel“:

Zunächst wird hierzu auf das Verhältnis zwischen dem Vorhabenträger und dem Generalunternehmer bei dem Bau des Hotels verwiesen. In diesem Verhältnis werden untereinander Bürgschaften bestellt. Im Sinne der Transparenz ist der Vorhabenträger bereit, einem von der Gemeinde Beauftragten Einblicke in die entsprechenden Vertragsbeziehungen zu geben und die Bürgschaftsbestellung zu belegen. Daneben wird über den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ein „starkes“ Ankaufsrecht für das Hotelgrundstück (Baufeld 3) durch die Gemeinde vereinbart werden, welches unter bestimmten Rahmenbedingungen ausgeübt werden kann. Eine Erfüllungsbürgschaft ist vor dem Hintergrund der erforderlichen Höhe – nämlich in voller Höhe der Baukosten – und den damit verbundenen Zinsen unverhältnismäßig und wird vom Vorhabenträger daher nicht akzeptiert. Vor dem Hintergrund des zu vereinbarenden Ankaufsrechtes zugunsten der Gemeinde und der damit verbundenen starken Position kann nach Auffassung der Verwaltung darauf verzichtet werden.

Es verbleibt bei der grundsätzlichen Regelung des städtebaulichen Rahmenvertrages, wonach mit dem Bau des Hotels begonnen werden muss, bevor mit dem Baufeld 2 (Wohnbebauung) begonnen werden darf.

Risikobewertung der Gesellschaft „The Grounds“ (Financial-Due-Diligence Prüfung):

Eine entsprechende Bewertung der Gesellschaft durch die Treuhand Oldenburg ist erfolgt. Das Ergebnis wurde durch Vertreter der Treuhand aufgrund der vertraulichen Informationen dem Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 08.06.2021 vorgestellt und erläutert. Daraus haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine entsprechende Leistungsfähigkeit der The Grounds und damit die Realisierung des Gesamtprojektes in Frage stellen.

Verlegung der Grünfläche / des Grünzuges zwischen Baufeld 1 (künftiges Wohngebiet der Gemeinde) und Baufeld 2 (Wohngebiet des Vorhabenträgers):

Eine Alternative hierzu wurde erstellt. Eine Planskizze dazu liegt dieser Beschlussvorlage als **Anlage** an. Die Verwaltung wird hierzu in der Sitzung Stellung nehmen. Es wird vorgeschlagen, im Rahmen des Vorverfahrens diese Variante mit in das Beteiligungsverfahren zu geben.

Waldanpflanzung:

Der nördliche Teil des Geländes (bisher außerhalb des Plangebietes) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Ziel ist es, dort ggf. im Rahmen der erforderlich werdenden Kompensation, eine Waldfläche anzulegen. Der Bebauungsplan wird hierzu entsprechende Festsetzungen enthalten.

Abenteuerspielplatz:

Die Bewertung über die Anlegung eines Abenteuerspielplatzes erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich. Ob diese Planung mit den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung in Einklang zu bringen ist, wird in diesem Zusammenhang geprüft.

Verkehrslenkungs- und Parkraumkonzept:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, welches die verkehrliche Belastung der Elmendorfer Straße berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden vor diesem Hintergrund aktive (Lärmschutzwall) und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Notwendigkeit der Erstellung eines Verkehrslenkungs- bzw. Parkraumkonzeptes wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Hierzu werden ggf. auch Hinweise aus dem Vorverfahren erwartet.

Vor diesem Hintergrund werden zurzeit auch Gespräche geführt mit den in Rostrup ansässigen Bildungseinrichtungen (Berufsbildende Schulen, BauABC, Landwirtschaftskammer) sowie dem Park der Gärten. Die Ergebnisse fließen in die weitere Beratung und Beurteilung der genannten Thematik mit ein.

Nahversorgungseinrichtungen im Baufeld 2:

Diese Thematik wird im Weiteren noch vom Vorhabenträger geprüft. Angemerkt wird hierzu, dass der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete festsetzt. Nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung sind auch in einem Allgemeinen Wohngebiet *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden* usw. zulässig. Die Art des Baugebietes muss daher nach Auffassung der Verwaltung nicht geändert werden. Die Angelegenheit ist bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung mit dem Vorhabenträger abzustimmen.

Abschluss von aufschiebend bedingten Kaufverträgen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde:

Die Verträge zum Erwerb des Baufeldes 1 (Wohnbauflächen) und der Flächen östlich des Bachstelzenweges (künftiges Landschaftsschutzgebiet und bereits unter Schutz stehende Flächen) können vor der Beschlussfassung über die öffentlichen Auslegungen der Bauleitplanungen mit aufschiebender Bedingung (Planreife bzw. Rechtskraft der Bauleitplanungen) abgeschlossen werden.

Weiteres Verfahren / Fazit:

Die Vertreter des Planungsbüros NWP-Planungsgesellschaft werden in der Sitzung nochmals die wesentlichen Inhalte der Bauleitplanungen vorstellen und erläutern. Ziel soll sein, die für das Vorverfahren erforderlichen Beschlussempfehlungen zu fassen. Die Verwaltung spricht sich für diesen Verfahrensschritt aus.

Der Vorhabenträger hat sich in dem laufenden Verfahren stets kooperativ verhalten und ist in dieser Angelegenheit auch vor dem Hintergrund des bestehenden städtebaulichen Rahmenvertrages erheblich in Vorleistung getreten. Dieses betrifft sowohl die Räumung des Geländes von Kampfmitteln und Altlasten als auch die Objektplanungen, die insbesondere hinsichtlich der Hotel- und Ferienhausplanung mit dem künftigen Betreiber, IHR Hotel, aber auch hinsichtlich der Wohnbebauung schon sehr detailliert abgestimmt worden sind. Insgesamt handelt es sich um eine bedeutende städtebauliche und touristische Entwicklung westlich des Zwischenahner Meeres, die nunmehr auch formalrechtlich mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens in Gang gesetzt werden sollte.

Der Vollständigkeit halber liegen dieser Beschlussvorlage auch nochmals die Präsentationen der unterschiedlichen Baufelder als **Anlagen** an, wie sie in der Sitzung des Ausschusses für Planung Energie und Umwelt am 13.04.2021 vorgestellt worden sind.

Anlagen (im Ratsinformationssystem):

Präsentationen zu den Baufeldern und zu den Bauleitplanungen
Variante zur Verlegung des Grünzuges im Baufeld 1 (Wohnen)