

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2018/004
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 01.02.2018
	Verfasser: Andreas Pante
	Bearbeiter: Monika Hartwig
	AZ: pa/hw

- a) 59. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Essen
-Änderungsbeschluss-**
**b) Bebauungsplan Nr. 81 "Sonnenwinkel", Bad Essen
-Aufstellungsbeschluss-**

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	22.02.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.03.2018	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	08.03.2018	öffentlich

Haushaltsmittel
<input checked="" type="checkbox"/> stehen bei Konto 427100.93000.51110 zur Verfügung
<input type="checkbox"/> sind <input type="checkbox"/> überplanmäßig / <input type="checkbox"/> außerplanmäßig bereitzustellen
<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag:
<input type="checkbox"/> Sonstiges
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften
<input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich
<input checked="" type="checkbox"/> wird noch vorgenommen
<input type="checkbox"/> ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

Sachverhalt:

Planungsanlass der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Sonnenwinkel“ (im Parallelverfahren) ist die planungsrechtliche Sicherung und der Erweiterung der hier in der Gemeinde Bad Essen auf dem Essenerberg bereits seit 2007 bestehenden Familienferienstätte.

Im Jahr 2007 übernahm der Kinderhaus Bad Essen e.V. (jetzt Kinderhaus Wittlager Land gGmbH) das vormalige Müttergenesungsheim. Das „Haus Sonnenwinkel“ ist dabei ein Angebot der Kinderhaus Wittlager Land gGmbH. Die Kinderhaus Wittlager Land gGmbH ist bereits seit mehr als 30 Jahren mit der Durchführung erzieherischer Hilfen betraut. Nach der Gründung des Vereins im Jahre 1976 stand zunächst die stationäre Erziehungshilfe unter Wahrung einer konsequenten Familienorientierung im Mittelpunkt des pädagogischen Handelns. Den Verantwortlichen gelang es immer wieder, durch innovative Ansätze, aktuelle Entwicklungen in der Jugendhilfe aufzugreifen und durch Modellprojekte Akzente zu setzen. Die Familienferienstätte Haus Sonnenwinkel auf dem Bad Essener Berg bietet Unterkunft und Programm für jeden in entspannter, familiärer Atmosphäre.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Standortes „Haus Sonnenwinkel, Meller Straße 3, 49152 Bad Essen, plant der Träger Kinderhaus Wittlager Land e.V. sowohl eine konzeptionelle Entwicklung, sowie eine Erweiterung und Sanierung des Standortes. Die Maßnahmen sind unerlässlich, um die eigenständige Wirtschaftlichkeit des Standortes sicher

zu stellen.

Der Betrieb des Sonnenwinkels soll zukünftig im Rahmen eines Inklusionsbetriebes erfolgen und möglichst vielen Menschen mit Behinderung einen Arbeitsplatz ermöglichen. Die bauliche Vorprüfung zur Standortentwicklung gliedert sich in 3 Teilabschnitte:

1. Neubau eines Bettenhauses mit den Funktions- und Seminarräumen für die gemeinnützige Familienerholung

Das Bettenhaus soll bis zu 70 Zimmer und damit -bei Doppelbelegung- bis zu ca. 140 Betten, sowie die entsprechenden Funktionsräume haben. Das komplette Haus soll aufgrund des Konzeptes barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgestattet werden.

2. Aufstockung des „Flachdachtraktes" um ein weiteres Geschöß

Durch die Aufstockung sollen Verwaltungsräumlichkeiten für ca. 25 Arbeitsplätze geschaffen werden, so dass die firmeneigene Holding aus den gemieteten Räumlichkeiten in den Eigenbetrieb zurückgeholt werden kann. Der Platzbedarf wird vorerst mit ca. der Hälfte der Fläche veranschlagt. Die genaue Raumaufteilung erfolgt in der weiteren Planung. Die andere Hälfte der Aufstockung dient der Errichtung von Wohnappartements für bestimmte Zielgruppen. Dieses können z.B. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer Behinderung sein oder bestimmte zielgruppenbezogene Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Sollten diese nicht benötigt werden, würde das Raumangebot die Übernachtungsmöglichkeiten im Sonnenwinkel ergänzen.

3. Sanierung des Haupthauses

Das Haupthaus muss mit seinen Zimmern nach nun 10 jähriger Betriebszeit kernsaniert und auf den neuesten Stand des energetischen Standards bzw. auch des Brandschutzes gebracht werden. Im Rahmen der Sanierung werden verschiedene Räume umgenutzt. So sollen z.B. hier die Personal- und Rückzugsräume für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, speziell jedoch auch für die Menschen mit Behinderung geschaffen werden.

Diese Maßnahmen unterliegen zur Zeit einer Kosten – und Wirtschaftlichkeitsüberprüfung. Da sie zur Umsetzung außerdem auf erhebliche Fördergelder angewiesen sind und diese nur beantragt werden können, wenn eine Baugenehmigung in Aussicht steht, muss nach Rücksprache mit dem Landkreis Osnabrück und der Gemeinde Bad Essen ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ein Planungserfordernis ergibt sich insbesondere auf der Grundlage der in § 1 (6) Nr. 3 BauGB aufgeführten Belangen (Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien ... Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung).

Ob und inwieweit die von der Gemeinde hier angestrebten Ziele (Erweiterung/ Erhalt der Familienferienstätte) auch oder ggf. sogar besser an anderen Standorten verwirklicht werden könnten, ist im Rahmen des § 1 (3) BauGB ohne Belang. Insbesondere die städtebauliche Zielsetzung der erforderlichen Erweiterung der hier bestehenden Familienferienstätte schließt andere Standortalternativen aus.

Für den bestehenden Standort der Familienferienstätte ist im wirksamen FNP der Gemeinde keine Darstellung getroffen worden. Hier bedeutet: keine besondere Darstellung = Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB. Der nördliche Teilbereich des Standortes liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet.

Eine künftige Nutzung des Bereiches als Gemeinbedarfsfläche/ Familienferienstätte bedarf insofern einer Änderung der Darstellungen des FNP.

Nach dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (RROP) sind für den Standort der Familienferienstätte keine Darstellungen getroffen.

Im Westen, Norden und Osten grenzt ein Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft an, im Süden ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials).

Die „Meller Straße“ ist als Regional bedeutsamer Wanderweg (Wandern) gekennzeichnet. Insofern ist – gemessen an den Darstellungen des RROPs – eine planungsrechtliche Sicherung der Familienferienstätte mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wiehengebirge und nördliches Osnabrücker Hügelland“, verordnet 28.09.2009 und hier in der s.g. „Pufferzone“. Grundsätzlich ist hier die Errichtung oder die wesentliche äußerliche Veränderung von Gebäuden verboten.

Im weiteren Verfahren ist mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche zusätzlichen Maßnahmen (Löschung des LSG, Befreiung oder Ausnahme von den Verbotstatbeständen) erforderlich sind, um das geplante Vorhaben zuzulassen.

Neben bzw. parallel zur Änderung des FNP (als vorbereitende Bauleitplanung) ist es erforderlich, einen Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) für das gesamte Gelände der Familienferienstätte aufzustellen, der dann wiederum die Grundlage für daran anschließende bauordnungs-rechtliche Genehmigungsverfahren ist.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. den Flächennutzungsplan im Bereich Meller Straße/ Haus Sonnenwinkel im Ortsteil Bad Essen entsprechend der beigefügten Planskizze zu ändern, 59. Änderung,
2. den Bebauungsplan Nr. 81 „Sonnenwinkel“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im beigefügten Kartenauszug dargestellt,
3. die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsbearbeitung zu veranlassen und die weiteren Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss abzuwickeln.

Anlagen:

Darstellung des wirksamen FNP

Lageplan des geplanten Vorhabens

Lage im LSG Wiehengebirge und nördliches Osnabrücker Hügelland