

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2021/267
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 18.02.2021
	Verfasser: Andreas Pante
	AZ: -pa/md-

Antrag der Teutoburger-Immobilien GmbH zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vital- und Gesundheitsresort"

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	04.03.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	25.03.2021	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	25.03.2021	öffentlich

Haushaltsmittel

- stehen bei Konto _____ zur Verfügung
- sind überplanmäßig / außerplanmäßig bereitzustellen
- Deckungsvorschlag:
- Sonstiges
- Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften

- ist nicht erforderlich
- wird noch vorgenommen
- ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

Sachverhalt:

Der Gemeinde Bad Essen liegt eine Anfrage eines Vorhabenträgers (BR Teutoburger Immobilien GmbH, Hilter) vor, auf dem Grundstück des ehemaligen Parkhotels ein „Vital- und Gesundheitsresort“ zu errichten.

Vorgesehen ist der Neubau eines Hotels mit Vollgastronomie, eines Gesundheitsgebäudes mit großem Wellnessbereich und Residenzwohnungen sowie einige Ferienhäuser.

Die Gemeinde Bad Essen ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr. Eine Gemeinde mit dieser besonderen Entwicklungsaufgabe hat für den Übernachtungstourismus und die Kurerholung innerhalb des Landkreises eine besondere Bedeutung. Hier sollen Einrichtungen des Fremdenverkehrs schwerpunktmäßig gesichert und entwickelt werden.

Es ist das Bestreben der Gemeinde Bad Essen, eine gesundheitsorientierte, touristische Folgenutzung für die ehemalige Liegenschaft „Parkhotel“ zu etablieren. Insofern entspricht die Zielsetzung der Gemeinde der Zielsetzung der Regionalplanung des Landkreises Osnabrück und ergänzt bzw. erweitert das Gesundheits-/Kur- und Beherbergungsangebot in der Gemeinde, was wiederum zu einer Steigerung der Attraktivität des Fremdenverkehrs in der Gemeinde insgesamt führt.

Durch die beabsichtigte Überplanung der ehemaligen „Parkhotel“-Liegenschaft wird zudem auf eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verzichtet. Die durch die vorherige Nutzung vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie Wege und Ver- und Entsorgungssysteme, werden einer Nachfolgenutzung zugeführt.

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 26 „Auf der Breede/Kolberger Straße“ (rechtskräftig seit 1980). Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und der Zuschnitt der überbaubaren Bereiche, lassen eine Realisierung des Vorhabens in der vorgesehenen Form nicht zu. Insofern ist der Ursprungsbebauungsplan entsprechend zu ändern oder ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

Nach § 12 (2) BauGB hat die Gemeinde auf der Grundlage der Anfrage des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu entscheiden. Auf Grund der o.g. Zielsetzung der Gemeinde, Erweiterung des Gesundheits-/Kur- und Übernachtungsangebotes in der Gemeinde, stellt die Gemeinde nunmehr den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Vital- und Gesundheitsresort“ auf.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan setzt sich aus drei Elementen zusammen, die die Besonderheit in Abgrenzung zu einem „normalen“ Bebauungsplan ausmachen, nämlich den Vorhaben- und Erschließungsplan, den Durchführungsvertrag und eben den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Diese Elemente müssen aufeinander abgestimmt sein.

Die Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, dass er auf ein konkretes Vorhaben bezogen ist. Dieses Vorhaben wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers beschrieben. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Übernahme der Kosten von Planung und Erschließung.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zu unterzeichnen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dann letztlich die formale „Hülle“ bzw. das „Trägerdokument“, der den Vorhaben- und Erschließungsplan verfahrensrechtlich in die Bauleitplanung der Gemeinde integriert.

Im weiteren Aufstellungsverfahren ist nun der Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzustimmen und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entwickeln. Parallel dazu erfolgt die Ausarbeitung des Durchführungsvertrages.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Essen stellt für das Plangebiet Sonderbauflächen „Kurgebiet“ dar. Die Nutzung „Vital- und Gesundheitsresort“ entspricht insofern dem s.g. „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln).

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Vital- und Gesundheitsresort“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im beigefügten Kartenauszug dargestellt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsbearbeitung zu veranlassen und die weiteren Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss abzuwickeln.

Anlagen:

1. Abgrenzung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
2. Abbildung wirksamer FNP
3. Abbildung Bebauungsplan Nr. 26 (Ursprungsplan 1980)
4. Antrag der Teutoburger-Immobilien GmbH