

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage Nr.: <b>BV/FD3/2021/304</b>
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 23.06.2021
	Verfasser: Andreas Pante
	AZ: -pa/eb-

**62. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Essen  
-Änderungsbeschluss-  
Bebauungsplan Nr. 39 "Waldhotel" in Bad Essen  
-Änderungsbeschluss-**

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	08.07.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.07.2021	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	15.07.2021	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:

Planungsanlass der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Waldhotel“ (im Parallelverfahren) ist die planungsrechtliche Sicherung der Umnutzung des hier im Ortsteil Essener Berg bestehenden Waldhotels und der zugeordneten Wohnhäuser von einer Sondergebietsnutzung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet.

Ende März 2021 wurde das Waldhotel verkauft. Die bisherigen Nutzungen wurden bereits vor vielen Jahren aufgegeben. So wurde der Hotel- und Restaurantbetrieb bereits in 2012, die Saunalandschaft im Jahre 2014, aufgegeben. Seitdem steht das Gebäude leer und verfällt.

Die Käufer/ Vorhabenträger haben mitgeteilt, dass zunächst der denkmalgeschützte Teil des Waldhotels wiederhergerichtet werden soll.

Neben den Entrümpelungsarbeiten soll zunächst die seinerzeitige Hausmeisterwohnung saniert und wieder in Betrieb gehen. Somit wird sichergestellt, dass der stetige Vandalismus unterbunden wird.

Die bestehende Saunalandschaft wird aufgegeben, da mit den Planungen im Bereich des ehemaligen Parkhotels (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7) größere Wellnessanlagen geplant sind. Die seinerzeit betriebene Gastronomie könnte nach Vorstellungen der Käufer wieder aufleben und neu verpachtet werden. Die erneute Nutzung

des bestehenden Objektes als Hotel ist nicht vorgesehen. Bereits in der Mikrostandortanalyse des Landkreises Osnabrück wurde der Hotelstandort des Waldhotels als nicht zukunftsfähig eingeordnet.

Insofern ist nunmehr eine Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes und die Einrichtung von vier Wohneinheiten vorgesehen. Des Weiteren soll eine weitere Wohnbebauung - gemäß der Festsetzung des überbaubaren Bereiches im Ursprungsplan - unmittelbar südöstlich des ehem. Waldhotels ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“ (Ursprungsplan 1991) lässt im festgesetzten Sondergebiet folgende Nutzungen zu:

- Einrichtungen für Kurzwecke (Hallenbad, Einrichtungen für Kuranwendungen)
- Beherbergungsbetriebe, Fremdenwohnungen, die den Kureinrichtungen zugeordnet sind
- Wohnungen in Verbindung mit Einrichtungen für Kurzwecke
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Personal

Die angestrebte (allgemeine) Wohnnutzung ist hier insofern nicht zulässig und bedarf der Änderung des Bebauungsplanes, von einer Sondergebietsnutzung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet.

In dem Zusammenhang werden auch die südwestlich der Bergstraße gelegenen Wohnhäuser in die Änderung des Bebauungsplanes einbezogen und auch für diese, gemäß ihrer derzeitigen und tatsächlichen Nutzung, allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die ursprüngliche Bindung von Wohnnutzungen an den Hotelbetrieb bzw. die Sondergebietsnutzungen hat künftig keinen Bestand mehr.

Ob und inwieweit die von der Gemeinde hier angestrebten Ziele auch oder ggf. sogar besser an anderen Standorten verwirklicht werden könnten, ist im Rahmen des § 1 (3) BauGB ohne Belang. Die städtebauliche Zielsetzung: Erhalt des denkmalgeschützten ehem. Waldhotels schließt andere Standortalternativen aus.

Neben bzw. parallel zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Waldhotel“ (Ursprungsplan 1991, verbindliche Bauleitplanung) ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Essen, der im Änderungsbereich bislang Sonderbauflächen darstellt, entsprechend in eine Wohnbauflächendarstellung zu ändern.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt:

1. den Flächennutzungsplan im Bereich Bergstraße/ ehemaliges „Waldhotel“ im Ortsteil Essener Berg entsprechend der beigefügten Planskizze zu ändern, 62. Änderung,
2. die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, „Waldhotel“ durchzuführen. 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:**

1. wirksamer Flächennutzungsplan
2. Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“ mit Änderungsbereich

