Gemeinde Bad Essen
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	**BV/FD3/2023/489**
	Status	öffentlich
Federführung:	Datum:	22.03.2023
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Verfasser:	Andreas Pante
	AZ:	-pa/md-

62. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Essen
-Entwurfs- und Auslegungsbeschluss-
Bebauungsplan Nr. 39 "Waldhotel" in Bad Essen
-Entwurfs- und Auslegungsbeschluss-

Beratungsfolge	**Termin**	
Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung	27.04.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	25.05.2023	nicht 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 Essenerberg bestehenden Waldhotels und der zugeordneten Wohnhäuser von einer Sondergebietsnutzung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet.

Ende März 2021 wurde das Waldhotel an den heutigen Eigentümer verkauft. Bereits im Jahre 2012 wurde der Hotel- und Restaurantbetrieb und im Jahre 2014 die Saunalandschaft aufgegeben. Seitdem stand das Gebäude leer und verfiel. Inzwischen hat der Käufer das denkmalgeschützte Hotel wieder hergerichtet und in Betrieb genommen. Ebenfalls wurde die Saunalandschaft saniert und neu eröffnet.

Der südlich des denkmalgeschützten Hotels gelegene Erweiterungsbereich soll zur Errichtung von Wohneinheiten genutzt werden. In Abstimmung mit den Ratsfraktionen sollen hier insgesamt vier Wohngebäude mit je vier Wohneinheiten und einer zentralen Tiefgarage errichtet werden.

Südöstlich des Waldhotels sind auf der jetzigen Parkplatzfläche Ferienwohnungen und Hotelzimmer zur Erweiterung des Hotelangebotes geplant.

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 i.V.m. 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) Baugesetzbuch ohne Belang. Die städtebauliche Zielsetzung: Erhalt des denkmalgeschützten ehemaligen 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.

Die ortsübliche Bekanntmachung sowie die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch fand zwischen dem 07.11.2022 bis 23.12.2022 statt. Die hierzu eingegangenen Bedenken und Anregungen sind in einer entsprechenden Auflistung der Vorlage beigefügt. Nach Klärung der strittigen und als Bedenken vorgetragenen Hinweise ist nun die einmonatige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt:

1. den Entwurf für die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes in „Bad Essen“ in der vorgelegten Fassung/mit folgenden Änderungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

2. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Waldhotel“, Bad Essen, in der vorgelegten Fassung/mit folgenden Änderungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Anlagen:

1. FNP Lageplan
2. FNP Planbild
3. FNP Planzeichenerklärung
4. Wirksamer Flächennutzungsplan
5. FNP Begründung
6. B-Plan Lageplan
7. B-Plan Planbild

8. B-Plan Planzeichenerklärung
9. B-Plan Textliche Festsetzungen
10. B-Plan Begründung
11. Abwägung der 1. Auslegung