

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2023/537
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 17.08.2023
	Verfasser: Andreas Pante
	AZ: -pa/md-

**62. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Essen
-Abwägungs- und Feststellungsbeschluss-
Bebauungsplan Nr. 39 "Waldhotel", 1. Änderung, Bad Essen
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-**

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung	07.09.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	21.09.2023	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	21.09.2023	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: Zustimmung

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 einmonatige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch fand zwischen dem 13. Juli 2023 bis 29. August 2023 statt. Die hierzu eingegangenen Bedenken und Anregungen sind vom planarbeitenden Büro entsprechend aufgelistet und mit Abwägungsvorschlägen versehen worden, die in der Fachausschusssitzung vorgetragen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

1. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Essen wie folgt zu behandeln:

1. ...
2. ...
3. ...

Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters;

2. die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den vorstehend beschlossenen Änderungen/in der vorgelegten Fassung.

3. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, Bad Essen, 1. Änderung, wie folgt zu behandeln:

1. ...
2. ...
3. ...

Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters;

4. den Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, Bad Essen, 1. Änderung, bestehend aus Planteilen mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie Begründung mit den vorstehend beschlossenen Änderungen/in der vorgelegten Fassung als Satzung.

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. Umweltbericht
12. Schalltechnische Beurteilung