

**V o r l a g e**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 08. 03. 2018**

**Betr.: Vorbereitung Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Standort ehemaliges Fritz-Reuter-Camp**

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Finanzierung und Zuständigkeit**
- D) Umweltverträglichkeit**
- E) Beschlussvorschlag**

**Zu A)**

Die Situation am Standort ehemaliges Fritz-Reuter-Camp ist allseits bekannt. Sowohl durch die Verantwortlichen der Gemeinde, als auch in der Reflektion Einheimischer und Gäste wird dies als großer städtebaulicher Missstand empfunden. Es muss dringend Abhilfe geschafft werden.

Bisherige Bemühungen zur Überplanung dieser in Privatbesitz befindlichen Fläche scheiterten immer wieder an den durch die Waldbehörde geltend gemachten forstlichen Belangen. So wurde eine Unterschreitung des Waldabstandes nach Landeswaldgesetz (30 m) konsequent abgelehnt und eine Waldumwandlung nicht in Aussicht gestellt.

Zweifellos ist zur Klärung insbesondere dieser Belange ein förmliches B-Planverfahren notwendig. Ein zuletzt bereits gefasster Beschluss konnte nicht sinnvoll weiter verfolgt werden, da eine Genehmigung durch die Waldbehörde vorab nicht in Aussicht gestellt wurde.

In dieser Situation hat sich die Wirtschaftliche Vereinigung an den zuständigen Minister des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Herrn Backhaus gewandt. In einer Besprechung vor Ort und einem Nachfolgetermin im Ministerium konnte der Minister dafür aufgeschlossen werden, hier persönlich zu unterstützen. Einbezogen waren die entsprechenden Fachabteilungen und die Waldbehörde.

Auch das Umweltamt des Landkreises hat Unterstützung in Form einer Problemlösung signalisiert.

Die notwendigen planerischen Vorarbeiten hat der Architekt Andreas Krüger aus Klein Kussewitz auf Bitten der Wirtschaftlichen Vereinigung geleistet. Wichtigstes Ergebnis ist der in der Anlage beigefügte Lageplan mit Projekteintrag. Dieser Lageplan ist aktuell und als Plangrundlage mit der Forstbehörde abgestimmt.

Mit dem Grundstückseigentümer und Initiator der Investition ist bislang ein dreigeschossiges Gebäude konzipiert worden.

Erdgeschoss: Funktionsbereich Frühstückspension, Bewirtung

Obergeschoss: Funktionsbereich Frühstückspension, Beherbergung

Dachgeschoss: Funktionsbereich Veranstaltungsraum, Terrasse

Das Bauvorhaben soll sich an eine an am Standort ehemals dort historisch befindliche Bebauung anpassen und die Traditionen positiv aufnehmen.

So befand sich dort das historische Cafe „Hohe Düne“ als ein typisch eingeschossiger Verandabau.

In unmittelbarer Nähe zum Cafe befand sich mit dem sogenannten Teehaus ein mehrgeschossiger turmähnlicher Bau, der durch die großherzogliche Familie als „Teehaus“ und als Verlobungsstätte der Prinzen genutzt wurde.

#### Zu B)

In den bisherigen Abstimmungen mit den Behörden wurde klar deutlich gemacht, dass eine Genehmigungsfähigkeit besonders hinsichtlich der Waldbelange nur durch die Darstellung des besonderen öffentlichen Interesses der Gemeinde an der Entwicklung dieses Standortes möglich ist. Da dieses Vorhaben jedoch in privater Hand realisiert wird ist hier ein gemeinsames Vorgehen unabdingbar.

Nötig ist die enge Bindung des Privaten in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Daraus ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu entwickeln. In einem Durchführungsvertrag sind dann die gegenseitigen Rechte und Pflichten festzuhalten.

Dieses Vorgehen entspricht dem § 11 und 12 BauGB. Hier ist die Zusammenarbeit mit Privaten grundsätzlich in Form städtebaulicher Verträge sowie den Inhalten von Vorhaben und Erschließungsplänen geregelt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans, der darauf fußende Durchführungsvertrag regelt die Einzelheiten im Verhältnis zwischen Gemeinde und Projektinitiator.

Zur Darstellung des öffentlichen Interesses enthält der bisherige Projektansatz folgende Aspekte:

1. Das Vorhaben ist unverzichtbarer Bestandteil des Kurwaldgesamtkonzeptes. Es übernimmt die Funktion eines Kurwaldzentrums. Hier sind Informations- und Ausstellungsbereiche zu konzipieren. Neben einer ständigen Information können weitere Angebote wie die Buchung waldtherapeutischer Angebote, spezielle Vorträge, ergänzende gesunde Ernährung, Antistresstraining und weitere kurwaldspezifische Angebote etabliert werden. Dafür sind nutzbar der Funktionsbereich Frühstückspension und Bewirtung sowie das Dachgeschoss Funktionsbereich Veranstaltungsraum Terrasse.

In den Besprechungen mit der Waldbehörde wurde deutlich, dass diese Nutzung letztlich einziger „Türöffner“ für die Genehmigungsfähigkeit ist.

2. Für die Funktionen eines Literaturhauses aufbauend auf die Traditionen und Potenzen des Ortes als Ort der Literaten könnte hier ein besonderer Anlaufpunkt geschaffen werden. Gerade die naturräumliche Lage im einmaligen Küstenwald am Meer hat sicher für Inspiration gesorgt. So stellt sich der Standort auch mit seinem historischen Bezug als hervorragend geeignet dar. Als Funktionsbereiche wären dafür nutzbar:

- Das Erdgeschoss mit dem Funktionsbereich Frühstückspension/Bewirtung
- Das Dachgeschoss mit dem Funktionsbereich Veranstaltungsraum/Terrasse.  
Der Veranstaltungsraum kann bis zu 60 Sitzplätze aufnehmen und verfügt über eine großzügige Terrasse bzw. Gründachbereiche.  
Neben den inhaltlichen Angeboten, wie Autorenlesungen, Literaturtreffs und Fachvorträgen wäre eine angepasste Raumgestaltung denkbar.

3. Spezielles Beherbergungsangebot für Radfahrer

Durch die landschaftlich reizvolle Lage am Radfernweg E 9 könnte hier eine und auf die Bedürfnisse von Radfahrern angepasste UnterkunftsKapazität errichtet werden. Dies würde die vorhandene Infrastruktur in Form des Radweges und der hervorragenden Service- und Ausleihangebote der speziellen Leistungsträger ergänzen. So ist es Ausrichtung des Pensionsteiles speziell auf die Bedürfnisse von Radfahrern aber auch von Gesellschaften und Ausflugsgästen einzugehen.

Auch die öffentlichen Nutzungen wären im Durchführungsvertrag letztlich festzuschreiben. Es besteht zusätzlich die Idee einer Außenstelle des Standesamtes im Turmzimmer des Dachgeschosses. Dies könnte die Nutzung durch Hochzeitsgesellschaften fördern.

#### Zu C)

Da es für den B-Plan nur einen Bevorteilten gibt, liegt die Abwälzung der B-Plankosten in Form eines städtebaulichen Vertrages nahe. Insgesamt müssen flankierend zum Durchführungsvertrag über die Investitionen auch Regelungen getroffen werden, die eine öffentliche Nutzung der beschriebenen Funktionsbereiche durch die Gemeinde sichern.

So geht es hier um Verträge zur Anmietung bzw. Ausstattung.

Aus Sicht des Projektinitiators spielen hier auch Refinanzierungsmöglichkeiten eine Rolle.

**Zu D)**

Belange des Umweltschutzes werden im B-Plan untersucht.

**Zu E)**

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft empfiehlt der Gemeindevertretung

1. Ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan ist zu fassen.
2. Die mit der Bebauung zu realisierenden öffentlichen Belange werden anerkannt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, parallel zum Aufstellungsverfahren die entsprechenden Verträge zu verhandeln und vorzubereiten.

  
Giese  
Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: —

Ja-Stimmen: —

Nein-Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —

