



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 08.12.2016		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/517/2016		
Nr. 1 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:	25.10.2016	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	08.12.2016		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Naundrups Hof", 1. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Der KEPS beauftragt die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit einem von dem Investor zu beauftragenden Büro den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Naundrups Hof - Hotel" zu erarbeiten. Dieser soll - als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB - im Beschleunigten Verfahren durchgeführt und das Verfahren zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB eingeleitet werden.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die bisherigen Betreiber der weit in die Region hinaus bekannten Gastronomie "Naundrups Hof" haben das Restaurant verkauft.

Der neue Eigentümer möchte das Gebäude erhalten, das Restaurant in seiner Art unverändert weiterführen und zudem durch den Anbau eines 4-Sterne-Hotels mit 31 Zimmern und 62 Betten ergänzen (siehe sein Schreiben als Anlage). Mit dem benachbarten Fahrradgeschäft soll eine Kooperation stattfinden, damit Hotelgäste mit E-Bikes Ausflüge unternehmen können.

Der Sonderbaukörper des Hotel-Anbaus bildet mit seiner Maßstäblichkeit ein Pendant zum gegenüberliegenden Edeka-Markt, greift aber natürlich die wohnbauliche Prägung des Umfeldes auf (siehe Ansichten).

Der für den Standort geltende Bebauungsplan "Naundrups Hof" ist im Jahr 2009 unter der Annahme entwickelt worden, dass sich die Gastronomie nicht mehr weiter entwickeln werde und die Flächen an der heutigen Straße "Flaßbieke" entbehrlich seien. Die unter der seinerzeitigen Zielperspektive (Wohn- / Mischbebauung) festgesetzten Vorgaben zu Traufhöhe, Dachform und -neigung lassen sich durch den Hotelneubau nicht einhalten.

Daher ist der neue Eigentümer mit dem Wunsch nach einer Änderung des Bebauungsplanes an die Stadt herangetreten. Dieser soll zukünftig als Vorhabenbezogener "Bebauungsplan der Innenentwicklung" die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Projekt schaffen. Die Anwendungskriterien hierzu

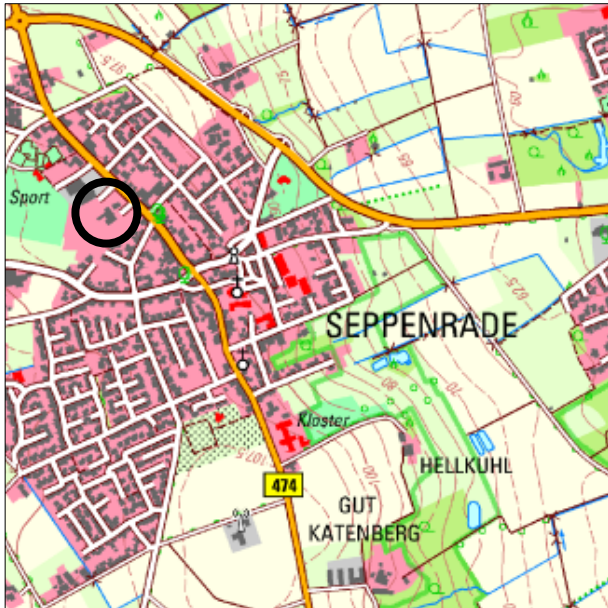
- zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²
- es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben ermöglicht.
- Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG nicht zu befürchten

sind erfüllt.

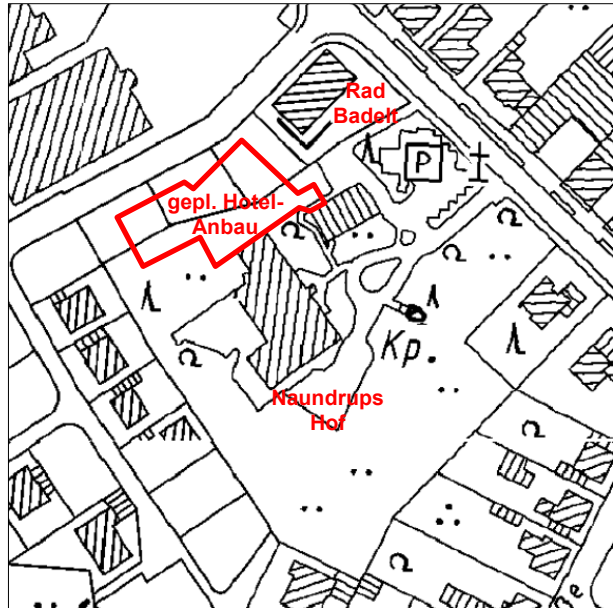
Für die Planerarbeit würde er auf eigene Kosten ein erfahrenes Planungsbüro beauftragen.

Die Stadtverwaltung stuft das Vorhaben als wichtige Chance ein, den Fremdenverkehr als vorhandene Stärke Seppenrades aufzugreifen und zu entwickeln. Das Projekt ist zudem eine Maßnahme, um das Gebäude und die Gastronomie "Naundrups Hof" im Bestand zu sichern.

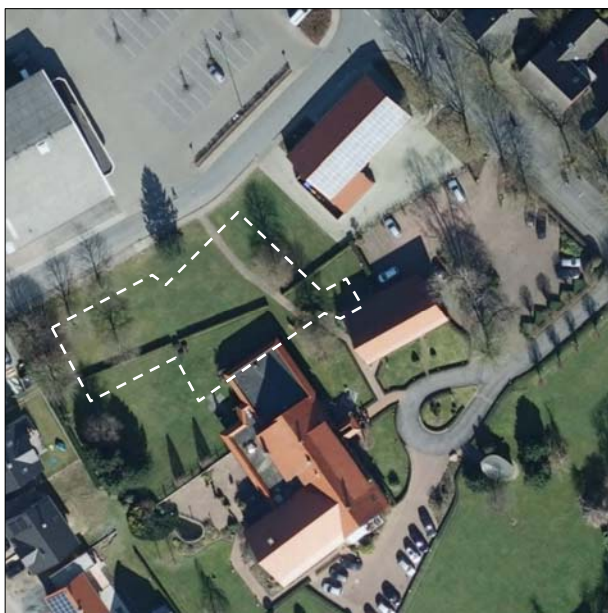
Lage im Stadtgebiet



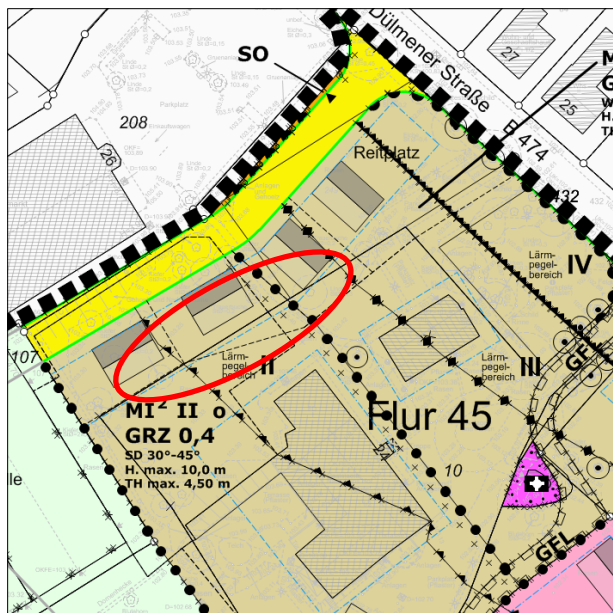
Umgebung



Luftbild



Auszug bisheriger Bebauungsplan



Dachaufsicht des Vorhabens (ohne Maßstab)



Ansicht von Norden (Edeka) (ohne Maßstab)



rückseitige Ansicht von Süden (Naundrups Hof) (ohne Maßstab)

