

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6
"Das Belvedere Zinnowitz"
auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes**

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat in der öffentlichen Sitzung am 21.03.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 "Das Belvedere Zinnowitz" beschlossen.

1.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst alle außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung befindlichen Teilflächen des Flurstückes 67/5 in der Flur 10 der Gemarkung Zinnowitz mit einer Gesamtfläche von rd. 4,6 ha.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Kennzeichnung im beiliegendem Übersichtsplan im Ortskern des Ostseebades Zinnowitz und schließt einen Großteil des Grundstückes des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes ein.

Es wird im Nordwesten durch Wohnbebauung, im Nordosten und Osten durch das Gebäudeensemble des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes und die Hohe Straße sowie im Süden und Westen durch die Frankstraße begrenzt.

2.

Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Das Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes ist ein geschichtsträchtiger Ort. Das 1875 errichtete und in der Folge mehrfach ergänzte Gebäudeensemble diente u. a. als Hotel und Sanatorium bis 1991 die Nutzung in Gänze aufgegeben wurde.

Das Gebäudeensemble einschließlich der Parkanlage steht unter Denkmalschutz. Die Baulichkeiten sind jedoch aufgrund des langen Leerstandes dem Verfall und Vandalismus preisgegeben. Die Parkanlage wirkt ungepflegt und verwildert.

Daher wird die nunmehr begonnene Planung zur Revitalisierung des Grundstückes durch die Gesellschaft für Projekt- und Quartiersentwicklung (G P + Q), Im Welterbe 1 - 8, 45141 Essen, begrüßt. Ein städtebaulicher Missstand soll beseitigt und gleichzeitig das denkmalgeschützte Gebäudeensemble mit dem Park erhalten werden.

Der Vorhabenträger hat ein städtebauliches Konzept vorgelegt, welches von der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz in der Sitzung am 20.12.2016 in einem Grundsatzbeschluss befürwortet wurde und mit dem Aufstellungsbeschluss wie folgt fortgeschrieben wird:

Auf Grundlage des § 34 BauGB soll das ehemalige Erich-Steinfurth-Heim denkmalgerecht rekonstruiert und einer Nutzung als Apartmentresort mit rd. 64 Apartments (rd. 161 Betten) zugeführt werden.

Im Ergebnis der behördlichen Abstimmungen wurde deutlich, dass zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedernutzbarmachung und bauliche Entwicklung der im Außenbereich befindlichen Grundstücksteile des Flurstückes 67/5 zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Der Vorhabenträger hat an die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz einen entsprechenden Antrag zur Einleitung eines verbindlichen Bauleitverfahrens gestellt. Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens folgt die Gemeinde dem Planerfordernis gemäß § 1 (3) Satz 1 BauGB, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 soll folgendes Nutzungskonzept umgesetzt werden:

- Denkmalgerechte Rekonstruktion der ehemaligen Einrichtungen Ärztehaus, Stall- Remise, Arzthaus und Pumpenhaus mit Zuordnung zum Apartmentresort rd. 17 Apartments (rd. 60 Betten)
- Neubau von 4 Apartmentgebäuden südlich des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes mit Zuordnung zum Apartmentresort rd. 49 Apartments (rd. 98 Betten)
- Individueller Wohnungsbau südwestlich des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes, Neubauten und Rekonstruktion der ehemaligen Liegehalle rd. 53 Dauerwohnungen
- Wohnen für Senioren (barrierearme Eigentumswohnungen mit 2-3 Zimmern) und Wohnen für Angestellte (Mietwohnungen mit 2-3 Zimmern) auf den südlichen Teilflächen des Plangebietes rd. 126 Dauerwohnungen
- Kleinteilige Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen überwiegend für den Bedarf des Plangebietes (Gastronomie, Bäcker, Friseur etc.)
- Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit Denkmalcharakter für den Mittelteil des Plangebietes und die nördlichen Teilflächen
- Errichtung einer zweigeschossigen Parkpalette im südwestlichen Teil des Plangebietes für den Bedarf des Plangebietes und dem geplanten Apartmentresort im ehemaligen Erich-Steinfurth-Heim unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Parkanlage (Dachbegrünung, begrünte Terrassierung)

3.

Aufstellungsverfahren

Die Planung soll nach **§ 12 BauGB** als **vorhabenbezogener Bebauungsplan** aufgestellt werden.

Anders als ein Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger realisiert wird.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht an den Zulässigkeitsrahmen von Baugebietstypen gemäß BauNVO gebunden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben kann objektbezogen und konkret geregelt werden.

Diese verfahrensrechtliche Vorgehensweise ist für das Vorhaben unabdingbar, da das städtebauliche Konzept eine Durchmischung von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen als Dauerwohnungen, Ferienwohnungen sowie Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen für den Bedarf des Plangebietes und die Nachnutzungen des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes vorsieht.

Gemäß § 12 (1) BauGB wird sichergestellt, dass der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist, sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss in einem **Durchführungsvertrag** verpflichtet.

4.

Wesentliche planerische Belange

Die rechtlichen Vorgaben gemäß § 1 (6) BauGB sind zu beachten.

Hierzu zählen vorrangig folgende beachtliche Belange, die vom Vorhabenträger durch entsprechende Fachgutachten in die Planung einzustellen sind:

- Das Plangebiet befindet sich in der rechtskräftigen **Trinkwasserschutzzone II** der Wasserfassung Zinnowitz (1974).
Gemäß den Rechtsvorschriften sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotential im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel nicht tragbar.
Es ist daher ein **Hydrogeologisches Gutachten einschl. einer Löschwasserkonzeption** zu erstellen, welches die Voraussetzung für die weitere Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu den resultierenden planerische Maßgaben bildet.
- Für das Plangebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich ist eine **Verkehrsuntersuchung** durchzuführen.
Auf Grundlage der zu ermittelnden prognostischen Verkehrszunahme und Verteilung des Zielverkehrs hat eine Beurteilung der Verkehrsanlagen in Bezug auf Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit zu erfolgen. Es sind konkrete Planungsempfehlungen vorzulegen.
In die Untersuchung ist auch der notwendige Umfang an privaten Stellplätzen für den Bedarf des im ehemaligen Erich-Steinfurth-Heim geplanten Apartmentresorts einzustellen.
Das Verkehrskonzept der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist in die Untersuchung einzubeziehen und auf Aktualität zu überprüfen.
- Das gesamte Gebäudeensemble des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes mit Nebengebäuden und Park steht unter **Denkmalschutz**.
Im Rahmen der Planungen muss sichergestellt werden, dass die städtebauliche Dominanz des denkmalgeschützten Gebäudeensembles gewahrt bleibt.
Die Parkanlage ist unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben wiederherzustellen.

Hierzu ist ein **Freiflächengestaltungsplan** zu erstellen, der die Belange des Denkmalschutzes und des Naturschutzes berücksichtigt.

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Es ist eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.
- Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen der Planaufstellung ist eine Bestandsaufnahme zu dokumentieren, eine **Bilanzierung des Eingriffs** vorzunehmen und **Maßnahmen zur adäquaten Kompensation** für den Verlust an Natur und Landschaft nachzuweisen.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten ist ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** zu erstellen. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch die Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Erforderliche CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) bzw. FCS-Maßnahmen (Maßnahmen zur Erhaltung der Populationen) werden verbindlich festgesetzt.
- Das Plangebiet weist Waldflächen mit Mischbeständen aus Nadel- und Laubgehölzen auf. Die Umsetzung der Planungen erfordert eine Zustimmung durch die zuständige Forstbehörde und eine **Waldumwandlung**. Im Rahmen der Beantragung der Waldumwandlung ist das öffentliche Interesse zu begründen.
- Es ist ein **Geotechnischer Bericht** vorzulegen, der grundlegende Aussagen zu den vorherrschenden Baugrundverhältnissen sowie ein schlüssiges **Versickerungskonzept** für die auf dem Grundstück nachzuweisende Ableitung des Regenwassers enthält.
- Das Plangebiet muss medienseitig neu erschlossen werden. Hierzu müssen von den Versorgungsträgern die Zustimmungen zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung beigebracht werden. Als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein **koordinierter Erschließungsplan** vorzulegen. Mit dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom ist rechtzeitig eine Erschließungsvereinbarung zu treffen. Im Zusammenhang mit der noch in Planung befindlichen Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz ist die zeitliche Einordnung der Umsetzung der Planvorhaben abzustimmen.

5.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Neufassung aus dem Jahr 2004 ist das Plangebiet vollständig als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung von 12-2015 sieht für das Plangebiet lediglich den südöstlichen Teil des Plangebietes bis zur Einmündung Peenestraße als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 (2) BauNVO vor.

Die Beherbergungskapazität wurde perspektivisch in der Summation der Umnutzung des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes und der südöstlichen Entwicklungsflächen mit 300 Betten eingeschätzt.

Der Park ist als private Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB mit Zweckbestimmung Parkanlage, Sport und Freizeit ausgewiesen.

Die Planungsziele für das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet Nr. 6 befinden sich somit bisher nur teilweise mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

Auf der Grundlage des genehmigungsfähigen Planentwurfes erfolgt eine Anpassung an die gesamtgemeindliche Planung.

6.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

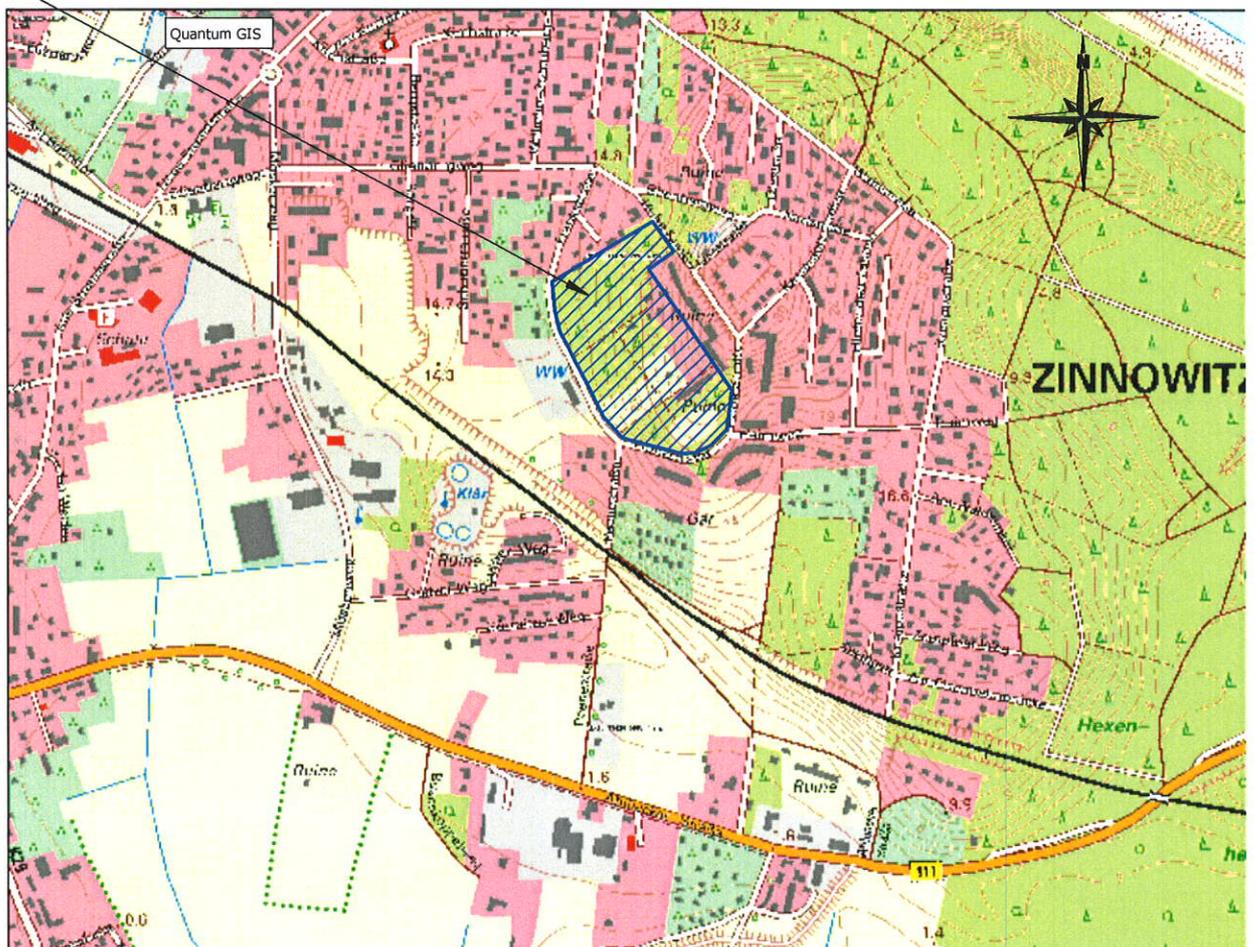
Ostseebad Zinnowitz, den 30.03.2017

P. Usemann
Bürgermeister



Die Bekanntmachung ist auch im Internet auf der Homepage www.amtusedomnord.de veröffentlicht.

**Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6
der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz "Das Belvedere Zinnowitz"
auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes**



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Die Bekanntmachung erfolgte am 26.04.2017 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 26.04.2017 **im Auftrag** 

