

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Loddin - Gemeindevertretung Loddin

Beschlussvorlage-Nr:
GVLo-0299/20

Beschlusstitel:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 für die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom" im Ortsteil Kölpinsee, der Gemeinde Loddin

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
10.02.2020

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.06.2020	Bauausschuss Loddin	Vorberatung
Öffentlich	16.06.2020	Gemeindevertretung Loddin	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

1.

Für das im beiliegenden Planauszug und im Luftbild gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung Loddin
Flur 1
Flurstücke 94/4, 95/2 teilw., 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110 und 111
Fläche ca. 2,2 ha

beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 für die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom“ der Gemeinde Loddin.

Das Planänderungsgebiet grenzt im Südosten an die Strandstraße, im Nordosten an die Kurze Straße und im Nordwesten an die Jägerstraße.

2.

Folgende Planungsziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 für die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom“ verfolgt:

- Erweiterung Speiseraum ca. 400 m² mit Terrasse,
- Anbau einer Physiotherapie ca. 400 m²,
- Anbau Appartementgebäude für Kinder- und Jugend-Reha und Tagesbereich (ca. 900 m²),
- Umgestaltung der Außenanlagen für Sport-, Spiel- und Therapieeinrichtungen für unterschiedliche Altersgruppen,
- Neue Anordnung der Stellplatzkapazitäten auf dem Grundstück und Änderung der Zugangs- und Zufahrtssituation.

Für die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen muss in Teilbereichen die Baugrenze geändert werden. Die im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 wird durch die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen auf 0,5 erhöht.

Die private Grünfläche/Spielplatz (F1St. 94/4 ca. 9.000 m²) soll erhalten bleiben. Auf dieser Fläche sollen Sportanlagen errichtet werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird wie bisher als Sondergebiet Kinder-Reha-Klinik festgesetzt. Zusätzlich soll auch hier die befristete Nutzung als Hotel (1.November bis 1.April des jeweiligen Jahrs) möglich sein.

Die im derzeitig rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 getroffenen Festsetzungen von vier Vollgeschossen wird beibehalten.

3.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist das Plangebiet als Sondergebiet Kinder Reha gemäß § 11BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.

4.

Das Plangebiet stellt eine Fläche zur Nachverdichtung der Innenentwicklung dar und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie).

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz und die medienseitige Erschließung sind über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Jägerstraße, Kurze Straße und Strandstraße) gesichert.

5.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Grundstückseigentümer und Vorhabensträger, die Johannesbad Usedom AG & Co.KG, Strandstraße 13, 17459 Kölpinsee zu tragen. Für die Planung hat der Grundstückseigentümer bereits einen Architektenvertrag abgeschlossen.

Die Übernahme der Erschließungskosten wird vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Loddin und dem Grundstückseigentümer geregelt.

6.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und Aufforderung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB durchgeführt

7.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Loddin	9						

Johannesbad Usedom GmbH & Co. KG - Strandstraße 13 - 17459 Seebad Kölpinsee

Gemeinde Loddin
Herrn Bürgermeister Hahn
c/o Amt Insel Usedom Süd

Markt 7
17406 Usedom

LVB	AV	BM	EB
FB I	Amt Usedom-Süd		zK
FB II	20. Jan. 2020		zwV
FD 30	EINGANG		RS
FD 30	zda		

20.01.20
60.174/18

Stellvertretende Klinikleitung
Strandstraße 13
D-17459 Kölpinsee
Telefon: +49 (038375) 57-102
Fax: +49 (038375) 57-199
birgit.rohde@johannesbad.com
www.ostseestrandklinik.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Kölpinsee, den 15.01.2020

Antrag auf Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. für die Änderung des VE-Planes Nr. 3 „Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren Gemeindevertreter,

für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Kinder-Reha Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom“ in Kölpinsee möchte der Vorhabensträger, die Johannesbad Usedom GmbH & Co.KG, Strandstrasse 13, 17459 Kölpinsee eine weitere Änderung beantragen.

Die Johannesbad Fachklinik „Klaus Störtebeker“ Ostseestrand hat seit Jahren eine mehr als 90%ige Auslastung. Aufgrund veränderter Anforderungen und Strukturen im Gesundheitswesen, um die Betriebsabläufe innerhalb der Klinik zu verbessern und damit den Standort langfristig zu sichern, sollen folgende Planungsziele umgesetzt werden:

- Erweiterung des Speiseraumes um ca. 400 m² Grundfläche, mit Terrasse,
- Anbau für den Bereich Physiotherapie (ca. 400 m² Grundfläche),
- Anbau eines Appartementgebäudes für die Kinder- und Jugendrehabilitation (ca. 20 Appartements) mit Tagungs- und Seminarräumen im Obergeschoss (ca. 900 m² Grundfläche),
- Umgestaltung der Außenanlagen für Sport-, Spiel- und Therapieeinrichtungen für unterschiedliche Altersgruppen,
- Neue Anordnung der Stellplatzkapazitäten auf dem Grundstück und Änderung der Zugangssituation (Trennung Fußgänger – PkW).



Die genannten Änderungen sind in der Anlage 1 dargestellt.

Johannesbad
Usedom GmbH & Co. KG
Strandstr. 13
D-17459 Seebad Kölpinsee
Tel. +49 38375 57-0
Fax +49 38375 57-199
www.ostseestrandklinik.de

Bankverbindung:
Landesbank Saar
IBAN: DE14 5905 0000 0031 5152 65
BIC: SALADE55XXX

Sitz der Gesellschaft:
66113 Saarbrücken · Europaallee 5
Amtsgericht Saarbrücken HRB 8955
Steuernummer 090/156/00672
UID Nummer DE231063166

Rechtsform:
Kommanditgesellschaft
Komplementär Johannesbad
Management GmbH

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. med. Johannes Zwick
Vorstandsvorsitzender:
Dr. med. York Dhein
Vorstand:
Werner Weißenberger



Für die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen muss in Teilbereichen die Baugrenze geändert werden. Die im derzeit rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 wird durch die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen auf ca. 0,5 erhöht.

Die private Grünfläche/Spielplatz (Fl.St. 94/4, ca. 9000 qm) soll erhalten bleiben. Diese Fläche soll wie bisher für Spiel- und Sportanlagen genutzt werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird wie bisher als Sondergebiet Kinder-Reha-Klinik festgesetzt. Zusätzlich soll auch hier die befristete Nutzung als Hotel (1.11. bis 1.04.d.J.) möglich sein.

Für die o.g. Punkte ergeben sich Abweichungen zu den in 1996 getroffenen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, so dass eine Änderung erforderlich ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung bebauter Flächen erreicht werden. Er soll daher nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin überein. Das Plangebiet ist als Sondergebiet Kinder-Reha ausgewiesen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 22.000 qm

Wir bitten um den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes.

Sämtliche mit der Planung und Durchführung der Ausbaumaßnahmen verbundenen Kosten werden durch uns getragen.

Für weitere Angaben und Abstimmungen stehen wir gern zu Ihrer Verfügung.

Freundliche Grüße



Birgit Rohde
Stellv. Klinikleiterin



- Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3

Gemeinde Seebad Loddin
Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 3 für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Kinder-Feira-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom"

Gemarkung: Loddin
Flur: 1
Flurstücke: 94/4, 95/2 Teilw., 97, 98, 100 bis 111

Maßstab: 1:1000
Datum: 10.01.2020

■ Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom
+49 (38375) 20804 | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

