

Vorlage Nr.: 7.215/2021 öffentlich

Berichterstatter: Herr Hotopp, Bauamtsleiter

Gegenstand der Vorlage

**Herstellung des Einvernehmens und Beschluss zur Aufstellung des B-Plans
Nr. 36 „Villa Ottilienruh“ in der Punier- und Wiesenstraße**

Beratungsfolge

Gremium	Sitzung	Anwesend	Ja	Nein	Enth.	Mitwirk.- verbot
Bau-, Ordnungs- und Umweltausschuss	15.09.2021					
Hauptausschuss	23.09.2021					
Stadtrat	29.09.2021					

Beschlussvorschlag

- 1. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg befürwortet das touristische Vorhaben auf dem Grundstück Punierstraße 23, Flur 1, Flstk. 341 in Ilsenburg und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Villa Ottilienruh“ in der Punier- und Wiesenstraße der Stadt Ilsenburg nach § 13a BauGB.**
- 2. Dem vorliegenden Vorentwurf wird zugestimmt.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und die weiteren Schritte zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens zu veranlassen.**
- 4. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zu schließen. Er ist zur Übernahme der anfallenden Planungs- und Erschließungskosten und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verpflichten.**

Begründung

Das parkähnliche Villengrundstück in der Punierstraße/Wiesenstraße steht nach dem Ableben des Voreigentümers seit ca. drei Jahren ungenutzt zum Verkauf. Es soll einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden, die auch dem Erhalt der denkmalgeschützten Villa mit dem Bauwerksnamen „Ottilienruh“ dient. Für das

Plangebiet liegen der Stadt Anfragen des alleinigen Erben und jetzigen Eigentümers und eventueller Kaufinteressenten zu einer Nutzungsänderung der bisher zu Wohnzwecken dienenden Villa und zur Errichtung von Ferienhäusern vor. Das Grundstück und die Villa sollen vor einer drohenden Nutzungsaufgabe, die sich schon allein aufgrund der Größe des Objektes aufdrängt, eine neue Nutzungsmöglichkeit erhalten.

Um die Villa mit dem parkähnlichen Grundstück perspektivisch zu erhalten und wieder einer ökonomisch tragbaren Nutzung zu zuführen, sieht das Konzept der Kaufinteressenten die Umnutzung der Villa mit zwei exklusiven Suiten in den Obergeschossen sowie einem Cafe /Gastronomie im Erdgeschoss sowie die Errichtung von acht hochwertigen Landhäusern mit entsprechender Ausstattung vor. Ihre bisherige Erfahrung zeigt, dass es einen großen Bedarf an exklusiven Ferienunterkünften in zentralen Lagen des Ostharzes gibt. Grundlage ihres Konzeptes ist es, unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und den touristischen Zielen der Stadt Ilseburg sowie den denkmalschutzkonformen Belangen, ein verträgliches Erscheinungsbild der Villa mit Park zu erhalten, wobei die nachbarschaftlichen Interessen weitgehend Beachtung finden sollen.

Das Grundstück ist zentral am Fuße des touristischen Ilsetals gelegen und ist direkt umgeben von Wohnbebauungen, einer Senioreneinrichtung und großzügigem Stadtgrün. Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und bedürfen lediglich einer Erweiterung. Das zu überplanende Grundstück ist ca. 17.000 m² groß. Im F-Plan ist die Fläche tlw. als WA und Grün dargestellt. Ziel der Stadt ist es, den Bauflächenbedarf zur Fremdenbeherbergung durch die Nutzung von bereits baulich vorgeprägten und erschlossenen Flächen im Sinne der Innenentwicklung zu decken. Gleichzeitig soll möglichst viel Fläche des vorhandenen Grüns mit Parkcharakter erhalten werden.

Der Bebauungsplan soll daher als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplans soll im Wege der Berichtigung erfolgen. Im rechtswirksamen F-Plan sind schon Teile der dargestellten Änderungsflächen als Allgemeines Wohngebiets (WA) dargestellt; es wird also eine Erweiterung dieser Gebiete und eine Änderung der Nutzungsart in Sondergebiet für Fremdenbeherbergung angestrebt.

Gesetzliche Grundlagen

§ 45 Abs. 3 Nr. 4 KVG LSA, §§ 2 Abs. 1, 13a, 13 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Ja ☐ Nein ☒

im HH-Jahr:

Erträge/Einzahlungen in EUR:

Aufwendungen/Auszahlungen in EUR:

Loeffke

Bürgermeister

Anlagen:

Geltungsbereich B-Plan

Anpassung F-Plan

Lageplan & Studie vom 03.08.2021