

Antrag des Eigentümers des Grundstückes zwischen Glowe und Rügenradio auf Errichtung eines Co-Working-Zentrums mit Landeplatz für senkrecht startende und landende elektrisch angetriebene Fluggeräte und 110 3-geschossige Reihenhauswohnungen.

Organisationseinheit: Bauleitplanung	Datum 18.09.2023
Bearbeitung: Birgit Riedel	

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.10.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr	Entscheidung

Sachverhalt

Mit Mail vom 18.9.2023 hat der Eigentümer der Flurstücke 22/14 und 23/3 der Gemarkung Glowe, Flur 3 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB an die Gemeinde Glowe gestellt (Antrag, Lageplan und Masterplan in der Anlage)

Es sollen folgende Planungsziele umgesetzt werden:

1. Errichtung von dreigeschossigen Reihenhäusern mit 110 Wohnungen a 70 m² Grundfläche pro Haus (150 m² Wohnfläche)
2. Errichtung Co-Working-Zentrum (Lage im Masterplan im Südosten an der L 30 im Hang (Fläche schraffiert- Zeichnung in der Anlage)
3. Landeplatz für elektrische Fluggeräte auf dem Dach des Gebäudes für Co-Working.

Derzeitig weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe für den beantragten Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kurpark“ aus. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ausgeführt:

*Unabhängig von der angestrebten Prädikatisierung als Ostseebad ist es für einen Erholungsort von entschiedener Bedeutung über qualifizierte gestaltete öffentliche Grünflächen zu verfügen. Dabei soll dem geplanten Kurpark besondere Bedeutung zukommen. **Aus den übrigen Flächenanforderungen ist dafür eine Fläche in geringer nordöstlicher Entfernung zum Ortszentrum zwischen der Sondergebietsfläche „Kur“ und dem Sondergebiet „Rügenradio“ prädestiniert.** Die Fläche soll unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation, der notwendigen fußläufigen Querungen und der herausragenden Lage mit Sichtbeziehungen zum Kap Arkona als Landschaftspark auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen gestaltet werden. Durch das Anlegen weiterer Parkflächen im Rahmen des B-Planes „Rügenradio“ sowie durch die fertiggestellte Promenade ist eine kurze Erreichbarkeit sowie hohe Frequentierung gewährleistet.*

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann

insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Sollte die Gemeinde Glowe dem Antrag zustimmen. Ist im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan zu ändern, da sich der beantragte vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr möge entscheiden, ob die erforderliche Beschlussvorlage für die Gemeindevertretersitzung zustimmend oder ablehnend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Anlage/n

1	Lage im Luftbild
2	MASTERPLAN GLOWE 2023.09.18
5	Antrag anonymisiert
4	Auskunft Flächennutzungsplan aktuell

Bauleitplanung

Formloser Schriftlicher Antrag

An

Gemeinde Glowe

Birgit Riedel

Sachbearbeiterin Bauleitplanung

Amt Nord-Rügen

Ernst-Thälmann-Straße 37

18551 Sagard

Tel.: 038302 / 800 135

Fax: 038302 / 800 145

Mail: b.riedel@amt-nord-ruegen.de

Antragssteller

Grundstücksbesitzer, Bauleitung, Bauträger, Ausführendes Unternehmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

2. Was wollen Sie als Vorhabenträger und Grundstückseigentümer in der Gemeinde umsetzen? (CoWorking, CoLiving, Wohnen, Ferienwohnen, anderes?)
3. Kapazitätsangaben
4. skizzenhafte Darstellung der Lage und des geplanten Inhaltes (Flurkarte, Lageplan (betroffene Grundstücke), wenn möglich erste Ideen zu einem städtebaulichen Entwurf, verkehrliche Anbindung etc.)

****Projektbeschreibung:****

Wir planen die Entwicklung eines innovativen CoWorking / CoLiving-Komplexes, der modernes Wohnen und Arbeiten in der malerischen Gemeinde Glowe an der Ostsee miteinander verbindet.

****Schlüsselkomponenten:****

1. ****Dreigeschossige Reihenhäuser****: Wir beabsichtigen, etwa 110 dreigeschossige Reihenhäuser mit einer Grundfläche von 7 x 10 Metern (insgesamt 70 Quadratmetern pro Haus) zu schaffen. Diese Häuser werden modernes und nachhaltiges Wohnen ermöglichen und sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

2. ****Co-Working Zentrum****: Unser Projekt wird ein hochmodernes Co-Working-Zentrum beinhalten, das Arbeitsplätze, Konferenzräume und Abstellmöglichkeiten für Geschäftsreisende, Freelancer und lokale Unternehmer bietet. Dieses Zentrum wird ein Motor für Innovation und Zusammenarbeit sein.

3. ****Bezahlbarer Wohnraum****: Wir planen, bezahlbare Wohnungen für Mitarbeiter aus der Region zu schaffen. Dies ist ein wichtiger Schritt, um die Gemeinschaft zu unterstützen und den Bedarf an Wohnraum zu decken.

4. ****eVTOL Hub für JOBY Aviation****: Auf dem Dach des Co-Working Zentrums wird ein eVTOL (Electric Vertical Takeoff and Landing) Hub-Punkt für JOBY Aviation entstehen. Dieser Hub wird die Anbindung an Großstädte wie Berlin und Hamburg revolutionieren und eine effiziente Verkehrsoption bieten.

5. ****Nachhaltigkeit****: Alle Gebäude in unserem Projekt werden auf erneuerbare Energiequellen setzen. Solaranlagen auf den Dächern werden dazu beitragen, unseren Energiebedarf zu decken. Zusätzlich planen wir, Erdwärme aus den entstehenden Biotopen und Wasserflächen in der Umgebung zu nutzen, um umweltfreundliche Energie zu gewinnen.

****Verkehrsanbindung:****

Unser Projekt wird eine umfassende Verkehrsanbindung bieten:

- ****Fahrradweg****: Ein Fahrradweg wird die Mehrzweckhalle und das Wohngebiet im Osten mit der Ferienhaussiedlung im Westen verbinden. Zusätzlich wird ein Fahrradweg vom Baugebiet "Am Kliff" zum Baugebiet "Kurpark" am nördlichen Teil Ihres Grundstücks verlaufen. Dies fördert eine umweltfreundliche Mobilität und bietet den Bewohnern einen einfachen Zugang zu verschiedenen Teilen des Komplexes.

- ****Zufahrt zur Hauptstraße****: Nach dem Co-Working Zentrum wird eine Zufahrt von der Hauptstraße geschaffen, um die Anbindung an die Hauptverkehrswege sicherzustellen. Dies ermöglicht einen reibungslosen Zugang für Bewohner und Besucher.

****Flächeninformationen:****

Die 110 dreigeschossigen Reihenhäuser mit je 150 Quadratmetern (70 Quadratmetern EG, 50 Quadratmeter 1. OG und 30 QM 2. OG) haben eine Gesamtfläche von 16.500 Quadratmetern.

****Schritte zur Umsetzung:****

1. **Konsultation der örtlichen Behörden**: Wir werden mit der Gemeinde Glowe und anderen relevanten Behörden zusammenarbeiten, um die Genehmigungsverfahren und die Einhaltung örtlicher Bauvorschriften zu klären.

2. **Planung und Design**: Wir werden Architekten und Fachleute beauftragen, detaillierte Pläne und Entwürfe für das gesamte Projekt zu erstellen, einschließlich Infrastruktur und Nachhaltigkeitsmaßnahmen.

3. **Finanzierung**: Die Finanzierung des Projekts wird sorgfältig geplant, wobei verschiedene Optionen wie Eigenkapital, Fremdfinanzierung und Fördermittel in Betracht gezogen werden.

4. Bauphase: Die Umsetzung des Projekts erfolgt in mehreren Phasen, um sicherzustellen, dass alle Aspekte ordnungsgemäß umgesetzt werden.

5. Nachhaltigkeitsmaßnahmen: Wir werden eng mit Experten für erneuerbare Energien zusammenarbeiten, um die Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele sicherzustellen.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit: Die Meinungen und Anliegen der örtlichen Gemeinschaft werden in den Planungsprozess einbezogen.

Dieser Plan dient als Grundlage für die weitere Entwicklung Ihres Projekts und sollte in Zusammenarbeit mit Fachleuten und den örtlichen Behörden weiter ausgearbeitet werden, um sicherzustellen, dass alle rechtlichen Anforderungen erfüllt werden.

Kapazitäten

Flächen:

Gemarkung: Glowe (132954)

Flur: 3

Flurstück 22/14

32,120.00 Square Meter

Flurstück 23/3

7,632.00 Square Meter

TOTAL 39,752 Square meters

Flächen GLOWE

Flächen

1. Grundfläche des Baugebietes - 39.752 m²

2. Häuser - 7.900 m² (Grundfläche), Gesamt 16.500 m²

3. Straßen - 4.485 m²

4. See Fläche- 3.065 m², See Volumen (1.5 Meter Tief)
zwecks auffangen von stark Regen

Volumen (bei 1.5 Meter) = 4597.5 m³

Volumen (bei 2 Meter) = 6130 m³

Naturschwimmbecken im zentralen Bereich, 125 Meter lang, 2
Meter tief und 6 Meter breit

5. Baufläche 1 im Süd Osten der Flächen Parken + CoWorking
+ Restaurant / Bar + Dach basierte eVTOL “elektrische
Vertikal Fluggeräte Fläche”

Gebäude - 1.865 m², davon im EG 1.865 m² für Parkflächen
(16 m² pro Haus), alle mit Stromversorgung fuer eAutos
(18,650 m³)

6. Baufläche 2; erweiterter Living / Private / CoWorking
Gebäude - 1.755 m², davon im EG 1.755 m², 3 Etagen
(Volumen Max 15,800 m³)

7. Straßenseitige Waldgebiete - 2.965 m²

8. Restliche Grünflächen - 19.915 m²

ANHANG

Masterplan

Lageplan Übersichtskarte



Nord-Rügen

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Bauamt

Ansprechpartner / in
Birgit Riedel
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Telefon: 038302-800135
Telefax: 038302-800-145

Planauskunft Teil 1 Karte / Zeichnung / Plan

Die Grundlagen für diese Planauskunft werden ständig sorgfältig und umfassend aktualisiert. Eine abschliessende Bestätigung des Baurechts kann nur durch die zuständige Verwaltung erfolgen oder im konkreten Antragsverfahren ermittelt werden.

Angaben dieser Planauskunft bestätigt:

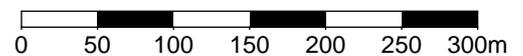
für die zuständige Verwaltung

ergänzende Angaben:



Ausdruck vom 18.09.2023 um 11:57:43

Maßstab 1:5000





Nord-Rügen

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Bauamt

Ansprechpartner / in
Birgit Riedel
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Telefon: Telefon: 038302-800135
Telefax: Telefax: 038302-800-145

Planauskunft Teil 2 Liste der aktuellen Planungen

Die Grundlagen für diese Planauskunft werden ständig sorgfältig und umfassend aktualisiert. Eine abschliessende Bestätigung des Baurechts kann nur durch die zuständige Verwaltung erfolgen oder im konkreten Antragsverfahren ermittelt werden.

Diese Planauskunft stellt nur die Planzeichnung dar und listet die betreffenden Pläne auf. Es können ergänzende textliche Festsetzungen für das Gebiet gelten. Sie erhalten eine umfassende Einsicht in die Planung und Texte unter www.b-planpool.de

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen Ihre Verwaltung

Die nachfolgend aufgeführten Planungen bilden den Rahmen für das Baurecht im Zentrum des gewählten Gebietes. Sie können sich unterschiedlich konkret auf geplante Bauvorhaben auswirken.

- Landschaftsplan Teillandschaftsplan Erstaufstellung vom 23.03.2022
- Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet Erstaufstellung vom 21.01.2005

Ausdruck vom 18.09.2023 um 11:57:43