

Umnutzung der Sandkoppel-Kaserne, Nieby

1.) Vermerk

In der vorbezeichneten Angelegenheit fand am 25.10.1995 ein Abstimmungsgespräch zwischen zu beteiligenden Behörden statt, an dem in Teilen auch Vertreter der Ingenieurgruppe HSP, eines potentiellen Investors, beteiligt wurden.

Teilnehmer waren

- für die Staatskanzlei Herr Dr. Boesten,
- für die Ministerin für Natur und Umwelt Herr Stellet,
- für den Innenminister Herr Knaak,
- für die Gemeinde Nieby Frau Bürgermeisterin Mielenz und Herr Björnsen,
- für das Amt Gelting Herr Kirstein,
- für das Bundesvermögensamt Flensburg die Herren Köck, Lorenz und Ermer,
- für die Oberfinanzdirektion die Herren Strunck und Bönke und
- für den Kreis Herr Landrat Kamischke, die Herren Schulze und Raup sowie der Unterzeichner.

Für die Ingenieurgruppe HSP nahmen die Herren Dünninger und Sadowsky teil.

Es erfolgte zunächst behördenintern eine Bewertung des Projekts der HSP, das Gegenstand einer Bauvoranfrage (Az. 1/076 045 801/1) bei der hiesigen Bauaufsicht ist. Landrat Kamischke machte deutlich, daß vom Grundsatz her jede Investition, die Arbeitsplätze in die Region bringe und eine vorhandene Liegenschaft vor dem Verfall rette, begrüßt werde. Sie müsse sich aber im Rahmen von Recht und Gesetz bewegen.

Zwischen den Teilnehmern bestand Einigkeit, daß für die Umnutzung der Kaserne ein Bebauungsplan erforderlich, aber auch ausreichend sei. Für die Landesplanung stellte Herr Dr. Boesten fest, daß einem B-Plan die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nur bescheinigt

werden könne, wenn sich das Vorhaben, auf das er sich beziehe, im wesentlichen auf den vorhandenen Gebäudebestand stütze. Da die Kaserne künftig als solche nicht mehr genutzt werde, entfalle ihr Bestandsschutz, so daß ihre zivile Umnutzung wie ein Neubauvorhaben zu bewerten sei. Dabei sei insbesondere der Sensibilität des Standortes Rechnung zu tragen. Herr Dr. Boesten wies darauf hin, daß der Gemeinde Nieby in der Regionalplanung keine besondere Funktion zugewiesen sei. Dies stehe auch künftig nicht zu erwarten.

Herr Stellet machte deutlich, daß bei einem Vorhaben der Größenordnung, wie die HSP plane, der Bauleitplan von einem Landschaftsplan begleitet werden müsse. Ein B-Plan, der hingegen im wesentlichen die neue Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes ohne wesentliche bauliche Erweiterungen regele, erfordere nur einen Grünordnungsplan. Allerdings seien auch in diesem Fall die Auswirkungen auf Natur und Landschaft in der Umgebung des eigentlichen Plangebietes zu untersuchen. Von daher sei auch für diesen Fall die Aufstellung eines Landschaftsplanes zu empfehlen. Darüber hinaus legte Herr Stellet Wert darauf, daß die untere Naturschutzbehörde in bezug auf das Landschaftsbild maßgeblich zu beteiligen sei.

Unter Bezugnahme auf den Hinweis Herrn Dr. Boestens, für den Fall, daß eine standortverträgliche Nutzung nicht gefunden werden könne, dürfe auch notfalls der Abriß der Gebäude nicht ausgeschlossen werden, stellte Herr Köck klar, daß die Bundesvermögensverwaltung an einer baldigen Verwertung des Objektes interessiert sei, aber selbstverständlich die rechtlichen Gegebenheiten respektiere.

Sodann wurde den Herren Dünnleder und Sadowsky Gelegenheit gegeben, ihr Projekt zu erläutern. Herr Dünnleder machte die Teilnehmer nochmals mit dem Inhalt der Bauvoranfrage (Stand: 21.9.1995) vertraut und stellte heraus, daß Betreiber der Reha-Klinik die HSP selbst mit kompetenten Partnern sein werde. Der Umfang von 180 Betten sei als Minimum zwingend erforderlich, andererseits aber auch langfristig ausreichend. Man habe festgestellt, daß der Bedarf für eine solche Reha-Klinik zweifellos vorhanden sei. Auf Nachfrage räumte Herr Dünnleder allerdings ein, daß es eine fundierte Bedarfsanalyse bisher nicht gebe.

Im Hinblick auf die darüber hinaus angedachten Erweiterungen erklärte Herr **Dünnleder**, man habe sich mit diesem Thema noch nicht vertieft befaßt. Hinsichtlich der Personalwohnungen denke man an Mietwohnungen. Das Hotel für Angehörige und ggf. Feriengäste solle einem externen Betreiber übergeben werden, wobei allerdings eine Zusammenarbeit beispielsweise im Restaurationsbereich angestrebt werde. **Diese Erweiterungen, die noch nicht Gegenstand der Bauvoranfrage sind, seien aber kompromißfähig „bis hin zu Null“.**

Herr **Sadowsky** erläuterte, daß die Gebäude der Reha-Klinik mit Sicherheit landschaftsverträglich gestaltet werden würden. Man werde hierfür einen namhaften Architekten gewinnen. **Die Herren reichten sieben Lichtbilder zur Bauvoranfrageakte, aus denen nach ihrer Auffassung hervorgehe, daß die Kaserne aus der Umgebung praktisch nicht wahrgenommen werde, so daß auch die Reha-Klinik gut in die Landschaft eingepaßt werden könne.**

Auf Nachfrage Herrn **Schulzes** hinsichtlich einer Verlagerung der neuen Gebäude aus den bisher freien, sensiblen Flächen in den Bereich der heutigen Fahrzeughallen erklärte Herr **Dünnleder**, daß diese Möglichkeit geprüft, aber verworfen worden sei. Zum einen verschlechterten sich die Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäudesubstanz, aber auch der Haustechnik, zum zweiten sei die Baumasse letztlich nicht kleiner, und zum dritten befänden sich die heutigen Fahrzeughallen gerade am höchsten Punkt des Geländes. Hier das - zwingend erforderliche - Zentralgebäude unterzubringen, bedeute, es besonders sichtbar zu machen.

Wiederum behördenintern wurde sodann das Projekt der Ingenieurgruppe HSP unter Berücksichtigung des aktuellen Vortrages bewertet. **Es bestand Übereinstimmung, daß die Größenordnung von 180 Betten in der Tat Minimum für einen dauerhaften, wirtschaftlichen Betrieb sei. Damit sei das Objekt für die vorgesehenen Standort zu groß. Wenn auch die Entscheidung über die Bauleitplanung hinsichtlich der Sandkoppel-Kaserne bei der Gemeindevertretung liege, so könne doch heute schon erklärt werden, daß ein solcher B-Plan nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimme, die Erfordernisse von**

Natur und Landschaft nicht hinreichend berücksichtigte und aller Voraussicht nach nicht genehmigungsfähig sei.

Nachdem den Herren Dünleder und Sadowsky dieses Ergebnis vermittelt worden war und man sich im Hinblick auf die formale Zuständigkeit der Gemeindevertretung Nieby darauf verständigt hatte, die Bauvoranfrage zunächst ruhen zu lassen und nicht zu bescheiden, wurde - wiederum behördenintern - das Konzept der Dr. Haaks Bau- und Immobilien GmbH & Co. KG Westensee für ein Ferien- und Naturschutzzentrum Falshöft vorgestellt und - soweit möglich - einer vorläufigen Bewertung unterzogen. Herr Dr. Boesten wies darauf hin, daß der Naturschutzaspekt positiv zu bewerten sei. Wie realistisch das angedachte Tagungszentrum sei, müsse zunächst dahingestellt bleiben. Inwieweit die Ferienappartements auf Dauer wirtschaftlich betrieben werden könnten, sei kritisch zu prüfen. Es bestehe möglicherweise die Gefahr, daß hier eine Dauerwohnnutzung mit den entsprechenden Problemen für die Gemeinde entstehen könne. Es werde möglicherweise auf Dauer schwierig, Dinge wie Straßenbeleuchtung, Schneeräumdienst usw. für ein „durch die Hintertür“ entstandenes Wohnviertel im tiefsten Außenbereich sicherzustellen. Herr Kirstein wies darauf hin, daß die Gemeinde auch heute schon den größten Teil des Zufahrtsweges vom Schnee freihalte und er nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen für die Gemeinde rechne.

Herr Knaak unterstrich die Gefahr, daß die Ferienanlage nicht zuletzt aufgrund des hohen Standards auf Dauer nicht wirtschaftlich betrieben werden könne, so daß es zum Verkauf der einzelnen Wohnungen und zur Bildung von Teileigentum kommen könne. Es müsse gesichert werden, daß das Ferienzentrum auf Dauer in einer Hand liegen und von einem Betreiber betrieben werden müsse. Ob dies bei der vorgelegten Konzeption realisierbar sei, sei fraglich. Möglicherweise müsse man auch an niedrigere Standards denken, um das Unternehmen dauerhaft finanzierbar zu halten. Eine wesentliche Erweiterung dürfe es an diesem Standort nicht geben.

Es bestand Einigkeit zwischen den Teilnehmern, daß auch Herr Dr. Haaks Gelegenheit zur Erläuterung des Konzeptes bekommen solle. Einvernehmlich wurde hierfür der

6.11.1995, 14.00 Uhr,

festgelegt. Herr Dr. Haaks hat seine Teilnahme inzwischen bestätigt.

2.) Je 1 Durchschrift an die Gesprächsteilnehmer (ohne HSP), Herrn von Gerlach und zum Vg. Ferien- und Naturschutzzentrum Falshöft (Dr. Haaks) geben.

3.) Z. Vg. HSP

gez. Birkner