

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr.: GV Bolte/14/8843		
Federführend:		Status: öffentlich		
FB II Bau- und Ordnungswesen		Datum: 23.09.2014		
		Verfasser: Carola Mertins		
Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg				
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg wurde im Jahre 2005 rechtskräftig. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde im Februar 2011 beschlossen. Mit der 1. Änderung sollten für den unmittelbaren Eckbereich zwischen Ostseeallee und der Straße nach Tarnewitz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden geschaffen werden, die der Versorgung mit Dienstleistungen sowie mit gastronomischen Angeboten dienen. Im Obergeschoss sollten Wohnungen geschaffen werden.

Die städtebauliche Bedeutung der Ecksituation ist zwischenzeitlich stärker in das Blickfeld der Gemeinde getreten. Unmittelbar westlich stehen die Wohngebäude des Lübecker Bauvereins, östlich befinden sich die Baukörper der Fachklinik und auf den unmittelbar gegenüber liegenden Flächen sind für das Tarres-Resort vorgesehen. Die Gebäude des Lübecker Bauvereins verfügen über zwei Vollgeschosse und einem ausgebauten Dachgeschoss. Das geplante Tarres-Resort wird gemäß Bebauungsplan in diesem Bereich über vier bzw. fünf Vollgeschosse verfügen.

Im Rahmen einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 soll geprüft werden, inwieweit die so beschriebene Ecksituation stärker als bisher baulich akzentuiert werden kann.

Dabei wird an ein Gebäude gedacht, dass eine moderne Architektursprache aufnimmt, sich an die Höhenentwicklung der westlich gelegenen Wohngebäude (Lübecker Bauverein) anlehnt und zugleich beispielgebend für das unmittelbar westlich angrenzende Café ist.

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde von der Gemeindevertretung am 22.05.2014 gefasst.

Die Bauflächen im Änderungsbereich werden weiterhin als Sonstiges Sondergebiet „Versorgung/ Wohnen“ festgesetzt. Ein Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss die Ansiedlung von Einrichtungen der touristische Infrastruktur, der gastronomischen Versorgung sowie Läden vor. Außerhalb des Erdgeschosses sollen Dauerwohnungen bzw. Ferienwohnungen entstehen. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität sind die Stellplätze entsprechend dem Bedarf durch die künftige Nutzung in einer Tiefgarage unterzubringen. Kurzzeitparkplätze werden im Süden eingeordnet. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie zu den Stellplätzen soll von der Tarnewitzer Chaussee erfolgen.

Zusätzlich erfolgen im Rahmen der 3. Änderungen Regelungen für den möglichen Fußwegeverlauf im Norden und Osten des Änderungsbereiches sowie im Kreuzungsbereich von Ostseeallee/ Tarnewitzer Chaussee/ Tarnewitzer Huk und die Festsetzung der tatsächlichen Verkehrsfläche der Tarnewitzer Chaussee.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss umfasst der Änderungsbereich neben dem Flurstück 9/95 nunmehr auch gemeindliche Flächen (Teile des Flurstücks 9/37).

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 07.10.2014 den vorliegenden Entwurf beraten und empfiehlt der Gemeindevertretung den Entwurf in folgenden Punkten zu ändern:

- a) **Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe auf 11,0 m,**
- b) **Verzicht auf die Nutzungsart Ferienwohnung und**
- c) **Erweiterung des Nutzungskataloges außerhalb des Erdgeschosses um Räume für freie Berufe (z.B. Ärzte, Rechtsanwälte, Architekten) sowie nicht störendes Gewerbe.**

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. **Die Gemeindevertretung folgt der Empfehlung des Bauausschusses und ändert den vorliegenden Entwurf entsprechend der im Sachverhalt dargestellten Punkte.**
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist ferner mitzuteilen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die mit der Planung verbundenen Kosten werden vollständig vom Flächeneigentümer getragen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

Anlagen:

Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 vom 22.09.2014 mit Begründung

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung