

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/16/10284</b>			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 29.03.2016 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee - Aufstellungsbeschluss -</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 27. April 2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 südlich der Ostseeallee im Bereich des "Alten Sportplatzes" bis zum A-Graben gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich in der Ostseezeitung (OZ) und in den Lübecker Nachrichten (LN) jeweils am 26. Mai 2000 bekannt gemacht. Das damalige Planziel bestand in der Neuordnung des gesamten Areals zu einem Sport-, Freizeit- und Erholungsstandort und in der Entwicklung eines Hotelstandortes entlang der Ostseeallee im Zusammenhang mit der Entwicklung und Aufwertung der landschaftlichen Freiräume (gemäß Aufstellungsbeschluss vom 27. April 2000).

Die Weiterführung dieses Aufstellungsverfahrens ist nicht vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wird für den Teilbereich für die nordwestliche Teilfläche neu gefasst.

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers auf der westlichen Teilfläche des "Alten Sportplatzes" ein Senioren-Pflegeheim zu errichten. Es handelt sich nicht um ein Altenwohnheim oder Altenheim. Konkrete Planungsvorstellungen liegen bereits vor. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Boltenhagen in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2015 beschlossen, dem Vorhaben insbesondere der Architektur grundsätzlich zuzustimmen. Die Bereitschaft des Vorhabenträgers zum Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB besteht.

Um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Senioren-Pflegeheimes zu schaffen, ist unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist diese Fläche als sonstiges Sondergebiet SO Sport/Freizeit gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit dem geplanten Vorhaben ist somit nicht gegeben.

Im Aufstellungsverfahren sind insbesondere

- die Nachbarschaft zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und seiner Zufahrt,
  - die Nähe zur Reit- und Fahrhof,
  - und der Verkehr auf der Ostseeallee,
  - Auswirkungen des Senioren-pflegeheimes auf die Umgebung,
- auf mögliche Konflikte zu untersuchen. Ggf. auftretende Konflikte sind zu bewältigen.

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flächen des Vorhabens. Über die Vorhabenflächen hinaus sind keine Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Die verkehrliche Anbindung an das Verkehrsnetz (Ostseeallee) ist nur über die Straße zum Reit- und Fahrhof vorgesehen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Bauleitverfahren. Im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2c "Reitstall" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist die Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücken entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Verfahren wird als zweistufiges Regelverfahren nach dem BauGB aufgestellt. Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

Da für die Planungsabsichten eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Parallelverfahren vorzunehmen. Hier ist insbesondere auf den künftigen Fortfall oder eine Umverlagerung der bislang dargestellten Sport- und Freizeitfläche einzugehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 für den westlichen Teilbereich "Seniorenpflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee .

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Ostseeallee,
- im Südosten durch den östlichen Teilbereich des "Alten Sportplatzes",
- im Südwesten durch den südwestlichen Teil des "Alten Sportplatzes",
- im Nordwesten durch die Zufahrt von der Ostseeallee zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und zum Reit- und Fahrhof.

Die Plangeltungsbereichsgrenze ist der beigegefügtten Übersicht zu entnehmen.

2. Das Planungsziel besteht in Folgendem:

- Neubau eines Senioren-Pflegeheimes, zum Zeitpunkt Aufstellungsbeschlusses mit 90 Plätzen.

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Wird vom Vorhabenträger übernommen.

### **Anlagen:**

- Protokollauszug vom 27.04.2000 (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 21),
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 21 (OZ und LN),
- Auszug FNP der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Darstellung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,
- Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Topografische Karte),
- Luftbild/ Flurstücksgrenzen mit Darstellung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,
- Protokollauszug zum Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.12.2015 "Beschluss zum Neubau Pflegezentrum Ostseeallee, Boltenhagen" (GV Bolte/15/9942).

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung