

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/17/11497			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 24.04.2017 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: Präzisierung des Grundsatzbeschlusses zum städtebaulichen Konzept				
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 den Bebauungsplan Nr. 2c "Reitstall" aufgestellt. Die Satzung ist im Juni 2005 in Kraft getreten.

Für den Teilbereich der Grundstücke Ostseeallee 34 und 36 (ehemalige Gemeindeverwaltung des Ostseebades Boltenhagen) wurde ein städtebauliches Konzept zur zukünftigen Nutzung der Grundstücke entwickelt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 26. März 2015 beschlossen, dem städtebaulichen Konzept vom 05. November 2013 inkl. der Ergänzung vom 19. Februar 2015 grundsätzlich zuzustimmen (GV Bolte/13/7852).

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die Bebauungsabsichten eines privaten Vorhabenträgers zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgen. Seitens der Gemeinde wird die Entwicklung des Ostseebades zu einem ganzjährigen Erholungsort innerhalb des Tourismusswerpunktes an der mecklenburgischen Ostseeküste sowie die Stärkung der Position des Hauptortes der Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt verfolgt. Dies wird mit dem vorgelegten städtebaulichen Konzept unterstützt.

Auf dem Grundstück Ostseeallee 36 befindet sich eine Gasverteilerstation mit Leitungen auf den Grundstücken Ostseeallee 34 und 36, welche mit dem Bestand im Bebauungskonzept zu berücksichtigen sind. Die Bebaubarkeit ist dadurch eingeschränkt. Vom bisherigen städtebaulichen Konzept wird daher abgewichen. Das städtebauliche Konzept wurde nunmehr auch insbesondere in Bezug auf die Anordnung der Stellplätze und damit einhergehend auch bezüglich der überbaubaren Flächen und verkehrlichen Anbindung an die Ostseeallee überarbeitet. Dazu wurden 3 Grundvarianten A, B, C erarbeitet und zur Diskussion für die weitere Bearbeitung beigefügt. Durch die Gemeindevertretung ist zu entscheiden, welche Variante bei der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt werden soll. Auf Grund des städtebaulichen Konzeptes wird von einem Bedarf von insgesamt ca. 60 Stellplätzen ausgegangen, wobei zwischen den Stellplätzen für das Wohnen sowie für die weiteren Nutzungen, wie Gastronomie, Ärztehaus, Therapiepraxen zu unterscheiden ist. Unterschiedliche Nutzungszeiten zu anderen Nutzungen sollen möglichst zu einer Mehrfachnutzung der Stellplätze für diese Nutzungen führen. Dies könnte für die Nutzung auf dem öffentlichen Parkplatz in Betracht gezogen werden: größte Auslastung durch Strandbesucher am Wochenende; in der Woche Nutzung durch die Besucher des Ärztehauses, der Therapiepraxen usw. im Plangebiet.

Variante A: Ca. 20 Stellplätze sollen auf den Grundstücken Ostseeallee 34/ 36 errichtet werden, die vordergründig für das Wohnen zur Verfügung stehen sollen. Die weiteren ca. 40 Stellplätze sollen auf dem öffentlichen Parkplatz am Reitstall in Anspruch genommen werden.

Variante B: Vom Grundsatz her sollen alle Stellplätze (ca. 60 Stellplätze) extern errichtet werden. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist zu beachten. Eine Variante mit Stellplätzen am südlichen Siedlungsrand entfällt, da die Sichtbeziehungen in die Landschaft für die Bebauung stark eingeschränkt werden und diese Variante lange Verkehrswege auf dem Grundstück erzeugen würde. Auf eine Variante der westlichen Erweiterung des Parkplatzes auf das benachbarte Flurstück wird ebenso auf Grund der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verzichtet. Somit sollen die Stellplätze auf dem öffentlichen Parkplatz am Reitstall in Anspruch genommen werden. Die Erreichbarkeit auf kurzem Wege soll durch einen Fußweg zwischen Parkplatz und Grundstücken gesichert werden.

Variante C: Die Stellplätze werden auf den Grundstücken Ostseeallee 34/ 36 und auf der südöstlich angrenzenden Grünfläche errichtet.

Für die Inanspruchnahme von Stellplätzen auf dem öffentlichen Parkplatz am Reitstall ist zu beachten, dass bis zu 50 Stellplätze durch das Strandhotel (gemäß Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8) in Anspruch genommen werden können.

Je nachdem welcher Variante zugestimmt wird, wird der Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c festzulegen sein.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall" auf Basis des städtebaulichen Konzeptes vorzunehmen. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen kann. Gemäß dem Grundsatzbeschluss vom 26. März 2015 (GV Bolte/13/7852) soll kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern ein Angebotsplan aufgestellt werden. Entsprechende vertragliche Regelungen zwischen Vorhabenträger und Gemeinde sind zu vereinbaren.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt die Präzisierung des Grundsatzbeschlusses zum städtebaulichen Konzept (Grundsatzbeschluss vom 26. März 2015 GV Bolte/13/7852).
2. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Kurmittelzentrum mit folgenden Nutzungen:
 - Gastronomie,
 - Ärztehaus,
 - Therapiepraxen,
 - Wellness,
 - Gemeinschaftszentrum,
 - barrierefreie Wohnungen für Senioren,
 - Wohnungen für Betreiber und Personal,
 - Anpassung der bislang festgesetzten Baugebietsfläche und der überbaubaren Grundstücksflächen,
 - Anpassung des bislang festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung,
 - Regelung des ruhenden Verkehrs.
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt dem städtebaulichen Konzept gemäß der
 - Variante A,

ODER

 - Variante B,

ODER

 - Variante Cgrundsätzlich zuzustimmen.

4. Mit der Ausarbeitung der Unterlagen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall" wird das Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

- Beschlussauszug der Sitzung der GV vom 26.03.2015 (GV Bolte/13/7552)
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2c (Planzeichnung)
- Luftbilder mit Flurstücksgrenzen
- Varianten A, B, C des städtebaulichen Konzeptes