

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/17/11696			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 20.06.2017 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "Hotel Baltischer Hof" - Aufstellungsbeschluss -				
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 verfolgte schon in der Vergangenheit die städtebauliche Zielsetzung, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 einen Hotelstandort zu entwickeln. Die vorliegende Planung umfasst im Wesentlichen das schon im Bebauungsplan Nr. 20.1 festgesetzte sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotel". Auch wesentliche Festsetzungen zur Kubatur des Gebäudes bleiben bestehen bzw. werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20.1 übernommen. Dies betrifft insbesondere die Firsthöhe von 13,0 m, die Traufhöhe von 6,0 m sowie die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5.

Aufgrund der vor längerer Zeit erfolgten Neudefinition des Vollgeschosses in der Landesbauordnung lässt sich die ursprüngliche Zielsetzung mit einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,9 nicht mehr zweckmäßig umsetzen. Weiterhin sollen auch der Zufahrtbereich zum Dünenweg sowie die örtlichen Bauvorschriften angepasst werden.

Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Gestaltung des Hotelneubaus verbindlich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger durch den Durchführungsvertrag geregelt werden.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Gebietsbezeichnung "Hotel Baltischer Hof" nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das Plangebiet in Boltenhagen mit einer Geltungsbereichsgröße von etwa 0,5 ha befindet sich im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20.1, südwestlich des Dünenwegs. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 34/37, 34/44 und 34/53 der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Übersichtskarte dargestellt.

2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels gemäß der schon in der Vergangenheit aufgestellten städtebaulichen Zielsetzung (Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung vom 17.11.2016) geschaffen werden. Dies soll durch eine Anpassung der Festsetzungen an die geänderten baurechtlichen Gegebenheiten, insbesondere die inzwischen erfolgte Neudefinition des Vollgeschosses, erreicht werden. Mit der ursprünglich festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 lässt sich unter den genannten Voraussetzungen das Vorhaben nicht mehr umsetzen. Die Festsetzung einer GFZ soll daher zukünftig entfallen. Die Definition des Gebäudekörpers erfolgt über anderweitige Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der GRZ von 0,5 wird aus dem Ursprungsplan ebenso wie die maximale Firsthöhe von 13,0 m (für Hauptdachflächen) unverändert übernommen. Es ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit zwei weiteren Geschossen innerhalb des Mansarddaches vorgesehen. Weiterhin sind eine Neuordnung der Hotelzufahrt vom Dünenweg und eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften geplant. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 sollen die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20.1 projektbezogen angepasst werden. Dazu gehört auch die Möglichkeit, mit Balkonen, Terrassen und einer Nebenanlage (hier: Aufzug zum Müllraum) die festgesetzte Baugrenze um maximal 1,5 m zu überschreiten. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen und Terrassen darf ein Längenmaß von 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die untergeordneten Dachflächen des zur Straße gewandten Turms sowie der beiden Pyramidendächer der Aufzugsanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe um jeweils 1,0 m Meter überschreiten.

3. Die Kosten des Planverfahrens trägt der Vorhabenträger. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.
4. Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar, Herr Hufmann, beauftragt werden.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden von Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes, Lageplan mit Darstellung des geplanten Gebäudes, Ansicht des geplanten Gebäudes aus Richtung Dünenweg