

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: V Bolte/17/11497-2			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 04.07.2017 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 Bauabsichten 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 Baukonzept 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. 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.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte sich bereits mit verschiedenen Varianten zur Regelung des Stellplatzbedarfs beschäftigt. Es standen Variante A, B, C zur Diskussion. Unter anderen gab es auch eine Variante, die unterschiedliche Nutzungszeiten für die in Betracht zu ziehenden Nutzungen zu Grunde legte. Damit sollte möglichst eine Mehrfachnutzung der Stellplätze/Parkplätze für diese Nutzungen erfolgen. Eine Nutzung des angrenzenden Parkplatzes zu Gunsten der Stellplätze für das Gebiet des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes wird durch die Gemeinde nicht verfolgt. Der öffentliche Parkplatz, der von der Kurverwaltung betrieben wird, soll nicht in Anspruch genommen werden, um Stellplätze für das zur Aufstellung vorgesehene Gebiet abzusichern. Eine Nutzung des öffentlichen Parkplatzes für die Inanspruchnahme von Besuchern der Dienstleistungseinrichtungen in dem für die Aufstellung vorgesehenen Gebiet wird jedoch aufgeschlossen in Erwä-

gung gezogen. Eine ausdrückliche Reservierung von Flächen für den Stellplatzbedarf für Dienstleistungen für das in Aufstellung befindliche Gebiet ist nicht vorgesehen; hingegen eine Nutzung der öffentlichen Parkplätze zu Gunsten der Dienstleistungen in Betracht gezogen. (Variante D)

Im Ergebnis der Diskussion wird von folgenden Zielsetzungen ausgegangen, die für das Grundstück beachtlich sind und die im Wesentlichen noch mit den ursprünglichen Unterlagen der Grundlagenfindung vom 05.11.2013 in Vereinbarung gebracht werden können.

Für die Nutzung auf dem Grundstück wurden 57 Stellplätze bilanziert. Hiervon wurden nach jetziger Überlegung 28 Stellplätze für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen zu nutzen sein und 29 Stellplätze für Wohnungen von Betreibern bzw. Dienstwohnungen. Der Stellplatzbedarf für die Nutzungen soll zum einen durch die Inanspruchnahme der Flächen zwischen dem Parkplatz und den bebauten Grundstücken für Stellplätze gewährleistet werden; so könnten etwa 20 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Die Absicherung des Bedarfs für die Dienstleistungen soll auf dem öffentlichen Parkplatz erfolgen oder auf anderen öffentlichen Flächen. Voraussetzung wäre somit, dass der Bebauungsplan für den „Reitstall“ auch im Bereich des Parkplatzes entsprechend geändert wird; Grunfläche wäre zu Gunsten der Flächen für Stellplätze zu reduzieren.

Die Zufahrt kann entweder über eine Stichstraße mit Wendeanlage oder als Umfahrt ausgebildet werden. Hier sind weitergehende städtebauliche Untersuchungen vorzunehmen.

Die Bebauung wird weiterhin auf 2 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss als 3. Vollgeschoss oder mit Satteldach vorgesehen. Die Festsetzung zur Grundflächenzahl soll mit 0,4 und zur Geschossflächenzahl mit 0,75 (ursprünglich 0,7) vorgesehen werden. Straßenbegleitend zur Ostseeallee ist das Erscheinungsbild durch zwei getrennt wirkende Gebäude, die durchaus zusammen gebaut werden können, zu sichern. Voraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes mit einem inneren Aufenthalts- und Kommunikationsbereich ist auch eine Regelung zur Gasreglerstation. Ggf. ist diese umzuverlegen oder ein neuer Leitungsverlauf festzulegen.

In Abhängigkeit von der Entscheidung der Gemeindevertretung 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 für das städtebauliche Konzept folgende Punkte zu berücksichtigen:
- Sicherung des Stellplatzbedarfs durch Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen nördlich des Parkplatzes,
 - Absicherung des Bedarfs für die Nutzung von Dienstleistungen auf dem öffentlichen Parkplatz,
 - Regelung der Zufahrt als Stichstraße mit Wendeanlage oder einbahnige Umfahrt,
 - Grundflächenzahl, Festsetzung mit 0,4,
 - Geschossflächenzahl, Festsetzung mit 0,75 (anstelle ursprünglich 0,7),
 - Zahl der Vollgeschosse 2 zzgl. Satteldach oder Staffelgeschoss (als 3. Vollgeschoss) bzw. Satteldach,
 - Erscheinungsbild durch villenartige Gebäude zur Ostseeallee hin.
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)
- Grundlagenfindung vom 5.11.2013, Planungsbüro Dr.-Ing. M. Karstadt
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2c (Planzeichnung)
- Luftbild mit Flurstücksgrenzen
- Städtebauliches Konzept D
- Lebenslauf V Bolte/17/11497-1