

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/18/12745			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 17.09.2018 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil "Hotel a-ja Resort Boltenhagen (Flurstück 132/1 der Gemarkung Ostseebad Boltenhagen)" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee Aufstellungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
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 des Vorhabenträgers, DSR Hotel Boltenhagen GmbH & Co.KG, Sitz Rostock, Lange Straße 1a, 18055 Rostock, auf der zentralen Fläche des "Alten Sportplatzes" ein Hotel, das a-ja Resort zu errichten. Konkrete Planungsvorstellungen liegen bereits vor. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in ihrer Sitzung am 05. Juli 2018 den Grundsatzbeschluss für die Vorbereitung des Vorhabens beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 27.09.2018 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bereitschaft des Vorhabenträgers zum Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB besteht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Hotels 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 Hotel gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit dem geplanten Vorhaben ist somit gegeben und es bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Vorhabenträger hat bereits vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Vorabprüfung zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens zur Errichtung eines a-ja Resorts in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geführt. Hierzu liegt die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 24.04.2018 vor. Danach kommt die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde und Stelle zu folgendem Ergebnis:

„Da sowohl die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Ortslage als auch die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes im nachfolgenden Bauleitplanverfahren geprüft werden können, kann unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden.“

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 24.04.2018 wird der Beschlussfassung als Anlage beigelegt. Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung (Programmsatz 4.6 (5) Z LEP M-V). In den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität. Die im Rahmen des a-ja Resorts integrierten Wellnessangebote (Sauna, Pool, etc.) sind der Öffentlichkeit zugänglich. Damit kann dem Grundsatz, saisonverlängernde Angebote zu schaffen, Rechnung getragen werden.

Dies wird durch die nachfolgenden Ziele unterstrichen.

Im Aufstellungsverfahren sind insbesondere

- die Nachbarschaft zur vorhandenen und in Vorbereitung befindlichen Bebauung für das westlich gelegene Seniorenpflegeheim zu berücksichtigen,
- die Nähe zum Grundstück des Reit- und Fahrhofes,
- der Verkehr und die Auswirkungen des Verkehrs auf der Ostseeallee,
- Auswirkungen des Hotelbetriebes auf die Umgebung,

Die planerische Konfliktbewältigung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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 Zufahrt von der Ostseeallee vorgesehen. Alternativ ist eine Wegeverbindung zur Straße zum Reit- und Fahrhof vorgesehen, die südlich des Seniorenpflegeheimes verlaufen soll. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Bauleitverfahren.

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

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. 18 für den zentralen Bereich "Hotel a-ja Resort Boltenhagen (Flurstück 132/1 der Gemarkung Ostseebad Boltenhagen)" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Ostseeallee,
- im Südosten durch den vorhandenen und im Bau befindlichen Hotelbereich,
- im Südwesten durch den südwestlichen Teil des "Alten Sportplatzes",
- im Nordwesten durch das Seniorenpflegeheim (in Vorbereitung befindlich) und durch Freiflächen.

Die Plangeltungsbereichsgrenze ist der beigelegten Übersicht zu entnehmen.

2. Das Planungsziel besteht in Folgendem:

- Errichtung eines a-ja Resorts (Hotel) mit 240 Zimmerachsen (ca. 450 Betten je nach Zimmerart als Doppelzimmer, Suiten oder behindertengerechte Zimmer),

- öffentlicher Wellnessbereich (Schwimmbad mit Saunabereich und Spa-Bereich als Nivea-Haus),
 - öffentlich zugängliche Gastronomie mit Innen- und Außenplätzen,
 - Stellplätze für PKW.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

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 Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung vom 05. Juli 2018 (Grundsatzbeschluss vom 05.07.2018 GV Bolte/18/12485),
- Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Vorabprüfung zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens zur Errichtung eines a-ja Resorts in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 24.04.2018.