

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/19/13405			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 02.05.2019 Verfasser: Maria Schultz			
Ostseeallee 34/36 ehemalige Gemeindeverwaltung hier: Vorstellung erster konzeptioneller Ideen				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Bebauungsplan Nr. 2c "Reitstall" aufgestellt. Die Satzung ist im Juni 2005 in Kraft getreten. Derzeit ist eine Bebauung auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich.

Die Gemeinde beschäftigt sich bereits seit einigen Jahren mit der Nachnutzung des Bereiches Ostseeallee 34/ 36. Die Gemeinde hat bereits auf ihrer Sitzung vom 20. Juli 2017 einen Grundsatzbeschluss gefasst, diesen Bebauungsplan entsprechend dem damals vorgelegten städtebaulichen Konzept zu ändern. Der Beschluss wurde jedoch noch nicht umgesetzt und der damalige Vorhabenträger steht für eine Umsetzung auch nicht mehr zur Verfügung.

Für den Teilbereich der Grundstücke Ostseeallee 34 und 36 (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung des Ostseebades Boltenhagen) wurde ein neues städtebauliches Konzept zur zukünftigen Nutzung der Grundstücke seitens eines privaten Vorhabenträgers entwickelt (siehe Anlage dieses Beschlusses). Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist es vorgesehen, die vorhandenen Gebäude abzureißen und das Grundstück mit 5 Gebäuden für insgesamt 34 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten im Rahmen der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes i.S. des § 4 BauNVO zu bebauen. Der Stellplatzbedarf soll mittels Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück, die über den südöstlich vorhandenen öffentlichen Parkplatz am Reitstall angefahren werden soll, gedeckt werden.

Ansonsten wird das Grundstück über eine Anliegerstraße mit Wendeanlage, abzweigend von der Ostseeallee, für Anlieferung, Rettungsdienst, Abfallentsorgung, Kurzzeitparker erschlossen.

Aufgrund der geänderten Planungsziele und der damit anvisierten erhöhten Ausnutzung ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend anzupassen und festzusetzen.

Die Struktur der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2c soll vom Grundsatz her weiterhin berücksichtigt und maßvoll angepasst werden.

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. Im Grundbuch sind entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten vermerkt.

Für ein bestehendes Leitungs- und Kabelrecht zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen ist ebenfalls eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Der Leitungsbestand ist im Baukonzept zu berücksichtigen. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wird angestrebt, dass ein Plan mit eingetragenen Dienstbarkeiten bereitgestellt wird.

Für die geplante Nutzung wird von einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 1 Wohneinheit ausgegangen. Die Unterbringung der Stellplätze ist in einer Tiefgarage geplant, die über den südlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz am Reitstall angefahren werden soll. Voraussetzung wäre somit, dass der Bebauungsplan Nr. 2c auch im Bereich des Parkplatzes entsprechend geändert wird; die Grünfläche wäre zu Gunsten der Zufahrt zur Tiefgarage zu reduzieren. Die konkrete Festlegung der Tiefgaragenzufahrt ist im weiterführenden Verfahren zu ermitteln und festzulegen; insbesondere sind die Auswirkungen durch eine schalltechnische Untersuchung zu ermitteln.

Als Alternative wurde die Zufahrt zur Tiefgarage über das eigene Grundstück geprüft. Dies hat sich jedoch letztlich als ungünstig erwiesen und wird somit nicht weiterverfolgt.

Die Bebauung ist künftig für alle Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen geplant, wobei das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl soll mit 0,4 als Höchstmaß erfolgen, zuzüglich der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis zu 50%. Die Geschossflächenzahl soll gemäß städtebaulichem Konzept von April 2019 (sh. Anlage) mit 0,8 (im vorhergehenden Beschluss vom 20.07.2017: GFZ 0,75) vorgesehen werden. Der konkrete Flächenbedarf für das städtebauliche Konzept wurde durch den Vorhabenträger bzw. das von ihm beauftragte Architekturbüro nachvollziehbar in der Anlage dargestellt. Hier ist zu entnehmen, dass die ursprünglich anvisierte Geschossflächenzahl von 0,75 nicht eingehalten werden kann. Über die Zulässigkeit dieser Abweichung ist durch die Gemeindevertretung zu entscheiden.

In diesem Zusammenhang ist die Festsetzungsmethodik von Belang. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2c wurde für die interne Erschließung eine Verkehrsfläche mit Wendehammer festgesetzt. Diese Fläche ist aufgrund der Festsetzung nicht Bestandteil der anrechenbaren Grundstücksfläche (= 5.358m² – 530,9 m²). Für derzeitige Bebauungsmöglichkeiten gemäß dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 2c ist dies bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend zu Grunde zu legen. Mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist vorgesehen, dass innerhalb des Bereiches die hinterliegende Bebauung über eine (öffentliche) Verkehrsfläche erreichbar ist; es können eigenständige Grundstücke ohne Inanspruchnahme Grundstücke Dritter für die Erschließung werden. Unter Berücksichtigung des nun vorliegenden Konzeptes – Errichtung von Miet- bzw. Eigentumswohnungen und gewerblichen Einheiten, mit zentralen Stellplätzen in einer Tiefgarage – besteht nicht weiter die Notwendigkeit der Festsetzung einer Verkehrsfläche auf dem Grundstück. Das Grundstück ist als Gesamtheit zu betrachten; die Erschließung erfolgt über die Ostseeallee bzw. über den südlich gelegenen öffentlichen Parkplatz. Von daher ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf dem Grundstück verzichtbar, da es sich um eine interne Erschließung eines privaten Grundstücks handelt.

Dies wirkt sich auf die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung aus. Wird die Verkehrsfläche nicht festgesetzt, so ist die volle Grundstücksfläche als anrechenbare Grundstücksfläche heranzuziehen. Auf dieser Grundlage wurden die Ermittlungen (siehe Anlage vorgenommen).

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Sicherung von Leitungsbeständen belastet sind, nehmen hingegen am Baugrundstück und somit an der Berechnung teil.

Das Straßenbild entlang der Ostseeallee wird auch – wie mit dem Bebauungsplan Nr. 2c festgesetzt – weiterhin durch die beiden Baufenster für geplante Gebäude bestimmt.

Aufgrund der geänderten Planungsziele und der damit verbundenen Anpassungen und Änderungen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c notwendig.

Es soll kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern ein Angebotsplan aufgestellt werden. Entsprechende vertragliche Regelungen zwischen Vorhabenträger und Gemeinde sind zu vereinbaren.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist gegeben.

Sofern der Beschluss über das städtebauliche Konzept entsprechend der Vorlage gefasst wird, könnte der als Anlage beigefügte Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefasst werden. Der Vorschlag für den Aufstellungsbeschluss ist dieser Vorlage beigefügt.

Auf der Grundlage der Diskussion zum städtebaulichen Konzept erfolgt die Entscheidung über die Aufstellung eines Bauleitplanes.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt das beigefügte städtebauliche Konzept als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c. Insbesondere sind folgende Punkte gemäß den Anlagen (Baubeschreibung vom 30.04.2019, Lageplan vom 25.04.2019, Übersichtsplan GRZ vom 29.04.2019, jeweils von ALTHEN Architekten) zu berücksichtigen:
 - Abbruch der vorhandenen Gebäude,
 - Neubebauung mit 5 Gebäuden für insgesamt 34 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten,
 - Tiefgarage unterhalb der südlichen Gebäude 3, 4, 5 für Kfz-Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und Abstellräume,
 - 1 Kfz-Stellplatz je 1 Wohneinheit,
 - Sicherung des Stellplatzbedarfes bzw. Zufahrt zur Tiefgarage durch Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen nördlich des Parkplatzes,
 - Anliegerstraße mit Wendeanlage auf dem Grundstück von der Ostseeallee abzweigend für Anlieferung, Rettungsdienst, Abfallentsorgung, Kurzzeitparker,
 - Festsetzung der Grundflächenzahl max. GRZ 0,4; zuzüglich einer Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis zu 50%,
 - Festsetzung der Geschossflächenzahl max. GFZ 0,8
 - Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse mit insgesamt 3; hierbei ist jedoch das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

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:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

- Übersichtsplan Plangeltungsbereich (auf B-Plan Nr. 2c und Lage- und Höhenplan),
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2c (Planzeichnung),
- Luftbild,
- Städtebauliches Konzept, (Baubeschreibung vom 30.04.2019, Lageplan vom 25.04.2019 und Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung vom 29.04.2019)
- Pläne mit Leitungsbestand
- Vorlage Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c „Reitstall“