

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Bolte/19/14058	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 28.11.2019
		Verfasser: Maria Schultz	
B- Plan Nr. 2c "Reitstall" 2. Änderung für den Teilbereich Ostseeallee 34 und 36 (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) und einer Fläche bis zum Parkplatz am Reitstall im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB hier: 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 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 Gemeindevertretung hatte bereits auf ihrer Sitzung am 20. Juli 2017 einen Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c unter Berücksichtigung des damals vorgelegten städtebaulichen Konzeptes beschlossen. Dieser Beschluss wurde jedoch nicht umgesetzt und der damalige Vorhabenträger steht inzwischen für eine Umsetzung auch nicht mehr zur Verfügung.

Zwischenzeitlich wurde ein neues städtebauliches Konzept für die Grundstücke Ostseeallee 34 und 36 unter Einbezug einer Fläche zwischen den Grundstücken und dem südlich gelegenen Parkplatz am Reitstall seitens eines privaten Vorhabenträgers entwickelt und mit den gemeindlichen Planungszielen in den gemeindlichen Gremien abgestimmt. Die Gemeindevertretung hat am 24. Oktober 2019 in ihrer Sitzung den Beschluss zum städtebaulichen Konzept gefasst. Dieser Beschluss bildet die Grundlage für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall".

Gemäß dem vorgenannten Beschluss ist es vorgesehen, die vorhandenen Gebäude abzubauen und das Grundstück mit 5 Gebäuden für insgesamt 35 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten zu bebauen. Die Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze und Abstellräume werden in einer Tiefgarage unterhalb der südlichen Gebäude 3,4,5 untergebracht. Es ist ein Schlüssel von 1,7 Kfz-Stellplatz je 1 Wohneinheit zu berücksichtigen. Die Sicherung des Stellplatzbedarfes bzw. die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt durch Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen nördlich des Parkplatzes am Reitstall. Die Wiesenfläche bleibt erhalten. Die Nutzung des vorhandenen Toilettenhauses wird weiterhin gewährleistet. Die Versetzung der Schrankenanlage erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers. Anliegerstraße mit Wendeanlage auf dem Grundstück von der Ostseeallee abzweigend für Anlieferung, Rettungsdienst, Abfallentsorgung, Kurzzeitparker. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 als Höchstmaß festzusetzen; zuzüglich der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 %. Die Geschossflächenzahl ist mit 0,75 als Höchstmaß festzusetzen. Die Anzahl der Vollgeschosse soll mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig sein; hierbei ist jedoch das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden; hier 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche maximal bzw. Festsetzung des Staffelgeschosses mittels einer Baugrenze. Von den vorgestellten Varianten der Ansichten der Gebäude soll die Variante C1 zum Einsatz kommen. Im Lageplan ist das Wort "Tiefgaragenzufahrt" auf der Wiesenfläche zu streichen.

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. Unter Berücksichtigung des nun vorliegenden Konzeptes 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 die südlich gelegene Zufahrt zum 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.

Weiterhin soll als planungsrechtliche Grundlage für die Art der baulichen Nutzung der künftigen Bebauung ein allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 BauNVO festgesetzt werden.

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.

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.

Während des Aufstellungsverfahrens sind die schalltechnischen Belange zu ermitteln und die Auswirkungen zu betrachten, einerseits des Verkehrslärms an der Ostseeallee und weiterhin aufgrund der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage über die Parkplatzzufahrt. 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.

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. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c wird eine Fläche von ca. 0,82 ha beplant.

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

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt das Ausstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Nachweis ist den Planunterlagen beizufügen.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren anzugeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allge-

nen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet. Dies soll mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeitnah erfolgen. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgenommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist hier eine Fläche für ein "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist gegeben.

Der Vorhabenträger hat sich zur vollständigen Kostenübernahme der notwendig auftretenden Planungskosten bereit erklärt. Dies ist vertraglich zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Vorhabenträger zu regeln.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall" für den Teilbereich Ostseeallee 34 und 36 (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) und einer Fläche bis zum Parkplatz am Reitstall mit einer Flächengröße von ca. 0,82 ha.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die "Ostseeallee" sowie durch die bebauten Grundstücke Ostseeallee 38, 40a und 40b, 42b sowie durch das unbebaute Grundstück zwischen Ostseeallee 40b und 42b,
- im Südosten: durch die Zufahrtsstraße zum Reitstall bzw. zum öffentlichen Parkplatz am Reitstall,
- im Südwesten: durch die Flächen des öffentlichen Parkplatzes am Reitstall sowie Grünland- bzw. Weideflächen,
- im Nordwesten: durch Grünland- bzw. Weideflächen und das bebaute Grundstück Ostseeallee 32.

Die Plangeltungsbereichsgrenze ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.

Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen gemäß dem städtebaulichen Konzept:

- für die Neubebauung der Grundstücke Ostseeallee 34 und 36 i.S. eines allgemeinen Wohngebietes,
- Anpassung der Baugrenzen und der städtebaulichen Ausnutzungskennziffern gemäß dem städtebaulichen Konzept,
- Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage – bis auf die oberirdischen Stellplätze für Kurzparker,
- Zufahrt zur geplanten Tiefgarage über den Weg zum öffentlichen Parkplatz am Reitstall,
- Fortfall der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (stattdessen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes),
- nur Zulässigkeit von Gebäuden mit Staffelgeschoss (jeweils oberstes Geschoss),
- aktuelle Prüfung des Gehölzbestandes im Plangebiet, auch unter Berücksichtigung der geänderten Planungsziele
- Berücksichtigung der vorhandenen Medien von Ver- und Entsorgern, insbesondere eine Gasleitung inkl. Verteilerstation sowie Medien des Zweckverbandes
- Sicherung der Grünfläche nördlich der Zufahrt zum Parkplatz.

2. Von den vorgestellten Varianten der Ansichten der Gebäude soll die Variante C1 zum Einsatz kommen. Im Lageplan ist das Wort "Tiefgaragenzufahrt" auf der Wiesenfläche zu streichen.
3. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.
4. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgenommen.
6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlagen:

Übersichtsplan Plangeltungsbereich
 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2c (Planzeichnung-Auszug)
 Unterlagen städtebauliches Konzept

