

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/20/14502			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 28.05.2020 Verfasser: Schultz, Maria			
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des "Alten Sportplatzes" "Hotel a-ja Resort Boltenhagen in Boltenhagen südlich der Ostseeallee Aufstellungsbeschluss - Änderung inklusive Erweiterung des Geltungsbereiches				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11. Oktober 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 31. Oktober 2018.

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. Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Zwischenzeitlich verfügt der Vorhabenträger auch über das angrenzende Flurstück 133/5 und beabsichtigt die Planung und Errichtung des a-ja Resort im bekannten Umfang (Planungsziele gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 11. Oktober 2018) auf dem nunmehr erweiterten Gesamtareal inklusive aller erforderlichen Stellplätze. Inwieweit (insbesondere innerhalb der Erweiterungsfläche) seitens des Vorhabenträgers die Errichtung von Personalwohnungen für Mitarbeiter des a-ja Resorts oder auch anderer Hotelbetriebe vorgesehen wird, soll im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Gemeinde entschieden werden.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden somit ausschließlich die Grundstücke des Vorhabenträgers einbezogen. Der ca. 20 – 25 m breite Teil des "Alten Sportplatzes", der südöstlich an den Plangeltungsbereich angrenzt, steht nicht zur Verfügung und wird somit nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Regelungen zur Nutzung sind außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens zu treffen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit der Ergänzungsfläche auf eine Gesamtfläche von ca. 1,99 ha erweitert.

Die Errichtung einer Parkpalette durch den Vorhabenträger auf dem gemeindlichen Parkplatz "Am Reiterhof" wird nicht weiter verfolgt, da nunmehr der Stellplatzbedarf seitens des Vorhabenträgers auf dem eigenen Grundstück gedeckt werden kann.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist die östliche Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes als sonstiges Sondergebiet SO Hotel gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Die Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs-

planes ist gemäß der wirksamen 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als sonstiges Sondergebiet – Senioren-Pflegeheim mit Personalwohnen gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Unter Berücksichtigung der Planungsziele geht die Gemeinde davon aus, dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit dem geplanten Vorhaben gegeben ist und es keiner Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf.

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 wurde der Beschlussfassung über den Aufstellungssbeschluss der Gemeindevertretung vom 11. Oktober 2018 als Anlage beigefügt. 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 verkehrliche Anbindung an das Verkehrsnetz (Ostseeallee) ist über die Zufahrt von der Ostseeallee vorgesehen. Weiterhin ist die Zufahrt über die Straße zum Reit- und Fahrhof während des Aufstellungsverfahrens zu prüfen. 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 für den zentralen Bereich des "Alten Sportplatzes" "Hotel a-ja Resort Boltenhagen" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee mit einer Erweiterung des Geltungsbereiches.

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

- im Nordosten: durch die Ostseeallee,

- im Südosten: durch einen ca. 20 - 25 m breiten Teil des "Alten Sportplatzes", der an das Grundstück Ostseeallee 48a, b, c mit seiner Zufahrt angrenzt,
 - im Südwesten: durch den südwestlichen Teil des "Alten Sportplatzes",
 - im Nordwesten: durch das im Bau befindliche Seniorenpflegeheim.
- Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind der beigefügten 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 die Hotelanlage.

Mit der Erweiterung des Plangeltungsbereiches wird zusätzlich folgendes Planungsziel verfolgt:

- Stellplätze für die Hotelanlage,
- Bei Bedarf Errichtung von Personalwohnen.

3. Der Aufstellungsbeschluss mit der Erweiterung des Plangeltungsbereiches 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 <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	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 auf Flurkarte und Übersichtsplan auf FNP