

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/22/240

öffentlich

## B- Plan Nr. 12 – Heilungsverfahren hier: Stellplatzkonzept im Zusammenhang mit dem Projekt Weiße Wiek als Ergänzung der Unterlagen des Beschlusses zur Bestätigung der Zielsetzungen für die Vorbereitung des Entwurfs/ Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses als Fortführung der Diskussion von 2020

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Maria Schultz	<i>Datum</i> 10.03.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	21.04.2022	Ö
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	22.03.2022	Ö

### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der Diskussion zur Vorlage zur Bestätigung der Zielsetzungen für die Vorbereitung des Entwurfs/ Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses als Fortführung der Diskussion von 2020 wurde der Sachverhalt am 30.11.2021 durch den Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen behandelt. Anliegend sind beigefügt der Beschlussauszug der Sitzung und die Beschlussvorlage.

Übrige Unterlagen befinden sich in dem Beschluss zum Tagesordnungspunkt 5.2 vom 30.11.2021.

Zusätzlich wird eine Anlage zum Nachweis für die Stellplätze beigefügt.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages und der Vorbereitung der Unterlagen für die Scoping-Veranstaltung wurden die Zielsetzungen für das Vorhaben formuliert. Für die noch nicht bebauten Flächen im Bereich der Weißen Wiek ist das Planungsrecht zu schaffen. Für die bereits bebauten Flächen ist eine planungsrechtliche Regelung des Bestandes abzusichern. Die Verträglichkeitsnachweise für die im Scoping-Papier dargestellten Erweiterungen von Bettenkapazitäten wurden im Rahmen der Natura 2000-Überprüfungen für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ und für das GGB „Wismarbucht“ geführt.

Für die vorhandenen Vorhaben stehen derzeit hinreichend Flächen für Stellplätze zur Verfügung. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes ist eine Neuordnung der Stellplätze vorzunehmen. Eine Gegenüberstellung von Parkplätzen im Bestand und dem Bedarf ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.

Die Bestandsdarstellung wird anhand von Planskizzen dokumentiert

siehe Anlage, bestehend aus Übersichtsdarstellung für vorhandene Parkplätze und tabellarische Übersicht Bestand an Parkplätzen und erforderlicher Parkplatz-/ Stellplatzbedarf.

**Beschlussvorschlag:**

Die Vorlage zum Beschluss über die Bestätigung der Zielsetzungen für die Vorbereitung des Entwurfs wird um die Ausführungen zum Stellplatzkonzept ergänzt.

**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:
	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.

**Anlage/n:**

1	Beschlussauszug BA 30.11.2021 TOP 5.2 öffentlich
2	Stellplatznachweis öffentlich

# Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage  
GV Bolte/20/-14  
öffentlich

## Beschlussauszug

aus der

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
vom 30.11.2021

---

### **Top 5.2     Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, hier: Bestätigung der Zielsetzungen für die Vorbereitung des Entwurfs/Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses als Fortführung der Diskussion von 2020**

Herr Mahnel und Frau Hoot vom Planungsbüro Mahnel stellen 2 neue Varianten zur Art und Maß der baulichen Nutzung vor. Herr Plath erläutert die Konzepte. Es findet ein reger Austausch statt und es wurden Bedenken wegen der Bettenzahl geäußert. Von Mitgliederseite wurde darauf hingewiesen, dass die Stellplatzproblematik für Mitarbeiter und Gewerbe zu beachten ist. Der Kurdirektor Herr Martin Burtzloff begrüßt das Vorhaben insbesondere die Ansiedelung von Gewerbe.

#### **Beschluss:**

#### **Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt wie folgt:

~~1. Das Konzept zur Vorbereitung zu Art und Maß der baulichen Nutzung - Variante 6 (50% Ferienwohnen, 50% gewerbliche Nutzung) wird als Grundlage für die Vorbereitung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 12 neu bestätigt.~~

#### **ODER**

2. Das Konzept zur Vorbereitung zu Art und Maß der baulichen Nutzung - Variante 5 (1/3 Ferienwohnen, 2/3 gewerbliche Nutzung) wird als Grundlage für die Vorbereitung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 12 neu bestätigt.

**Es ist ein Stellplatzkonzept vorzulegen, welches auch die Stellplätze für Mitarbeiter und Gewerbetreibende berücksichtigt.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	8
davon anwesend:	6
Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1
Befangenheit:	0

## **Bebauungsplan Nr. 12-neu der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

### **Hier: Stellplatznachweis Bestand und Planung**

---

#### **1. Bestand**

Für die Weiße Wiek wurde der Bestand an öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen aufgenommen.

Die Aufnahme ist in einer beigefügten Dokumentation (Übersichtskarten) enthalten. Es ergeben sich folgende Kapazitäten, die derzeit abgedeckt werden können.

Öffentliche Parkplätze	125
Private Stellplätze	453
Flächen, die für wildes Parken durch Mitarbeiter genutzt werden	ca. 80

Die Bestandsaufnahme ist Vorort erfolgt. Die Flächen wurden in Augenschein genommen. Die Aufnahme des „wildes Parkens“ stellte eine Momentaufnahme dar. Es wird davon ausgegangen, dass Grundzüge nicht berührt sind.

Somit werden im Bestand 453 private Stellplätze zur Verfügung gestellt und 80 Stellplätze werden noch benötigt. Diese werden derzeit durch „wildes Parken“ auf den Flächen abgedeckt.

#### **2. Bedarfsermittlung unter Berücksichtigung des Bestandes**

Bedarf aus derzeitiger Nutzung:

Stellplätze IBERO-Hotel	191
Stellplätze Dorfhôtel	198
Stellplätze für Personal	80
Stellplätze für die Marina	30
Zwischensumme	499

Private Stellplätze, die aus der derzeitigen Bebauung gesehen werden. Derzeitiger Bedarf 499 private Stellplätze.

Zusätzlicher Bedarf aus zukünftiger Nutzung

private Stellplätze minimal	119
private Stellplätze maximal	161

Bedarf aus zukünftiger Bebauung unter Berücksichtigung verschiedenartiger Nutzungsstrukturen.

Gesamtbedarf

In der Summe 660 (=499+161) private Stellplätze als Bedarf.

Schlussfolgerung

Der Bedarf an Stellplätzen kann im Grunde derzeit durch die Flächen im Bereich des Vorhabens abgedeckt werden. Für den Umfang von 80 Stellplätzen auf den Flächen des sogenannten „wildes Parkens“ durch die Mitarbeiter ist ein entsprechender Ersatz im Konzept zu schaffen.

## **Bebauungsplan Nr. 12-neu der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

### **Hier: Stellplatznachweis Bestand und Planung**

---

Hierfür sollen die größeren Stellplatzflächen innerhalb des Konzeptes am Dorfhof und am IBERO-Hotel seitlich erweitert werden.

Der Bedarf auf den neu zu bebauenden Flächen ist durch Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorzugsweise abzudecken, so dass nicht grundstücksbezogen und hausbezogen die Stellplätze entstehen.

Nach derzeitiger Übersicht ist somit der Umfang an Stellplätzen, die durch wildes Parken abgesichert werden, im Umfang von 80 durch geordnete Stellplätze im Gesamtkonzept abzudecken. Darüber hinaus ist der Bedarf an privaten Stellplätzen für die Neubebauung abzudecken. Der Umfang, der zukünftig zu berücksichtigenden Stellplätze beträgt 207 (=Gesamtbedarf 660 St. - vorhandene Stellplätze 453), für die im Gesamtkonzept eine Lösung aufgezeigt werden muss.

Die Flächen des „wildes Parkens“ wurden nicht weiter bewertet und geprüft. Bei der in Augenscheinnahme war wichtig, dass die hergestellten und geordneten Stellplatzflächen nicht vollständig ausgeschöpft waren.

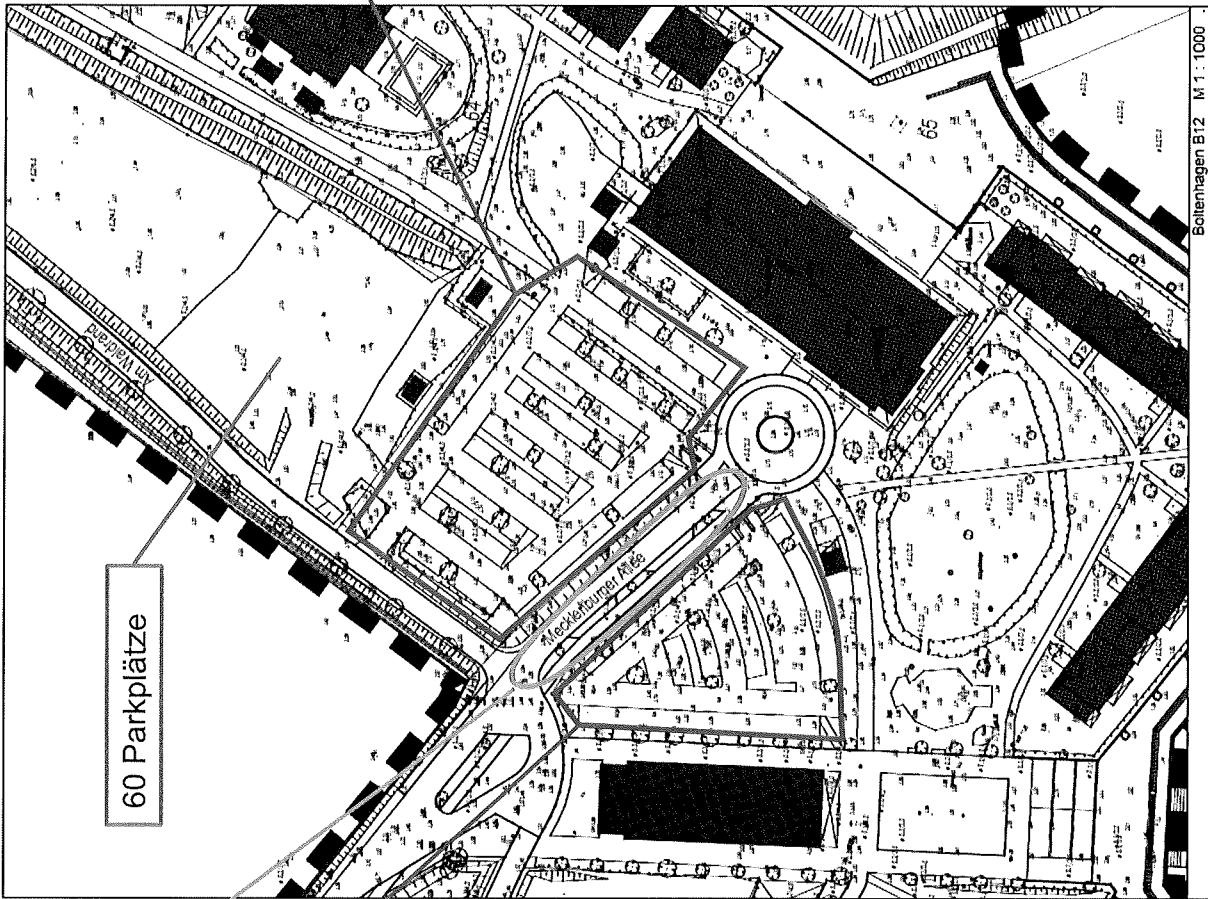
Auf den Flächen der Neubebauung wird darauf orientiert, Gemeinschaftsstellplätze zu schaffen und diese ggf. auch in der Ebene des Untergeschosses herzustellen. Diese Anforderungen können im Zusammenhang mit den Maßgaben des Hochwasserschutzes betrachtet werden.

Aufgestellt für die Erörterung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger am 18.02.2022:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
Email: mahnel@pbm-mahnel.de

#### Anlage

Bestandsplan-öffentliche Parkplätze und private Stellplätze



2 Parktaschen à 2 Autos;  
also 4 Parkplätze

84 Stellplätze

116 Stellplätze

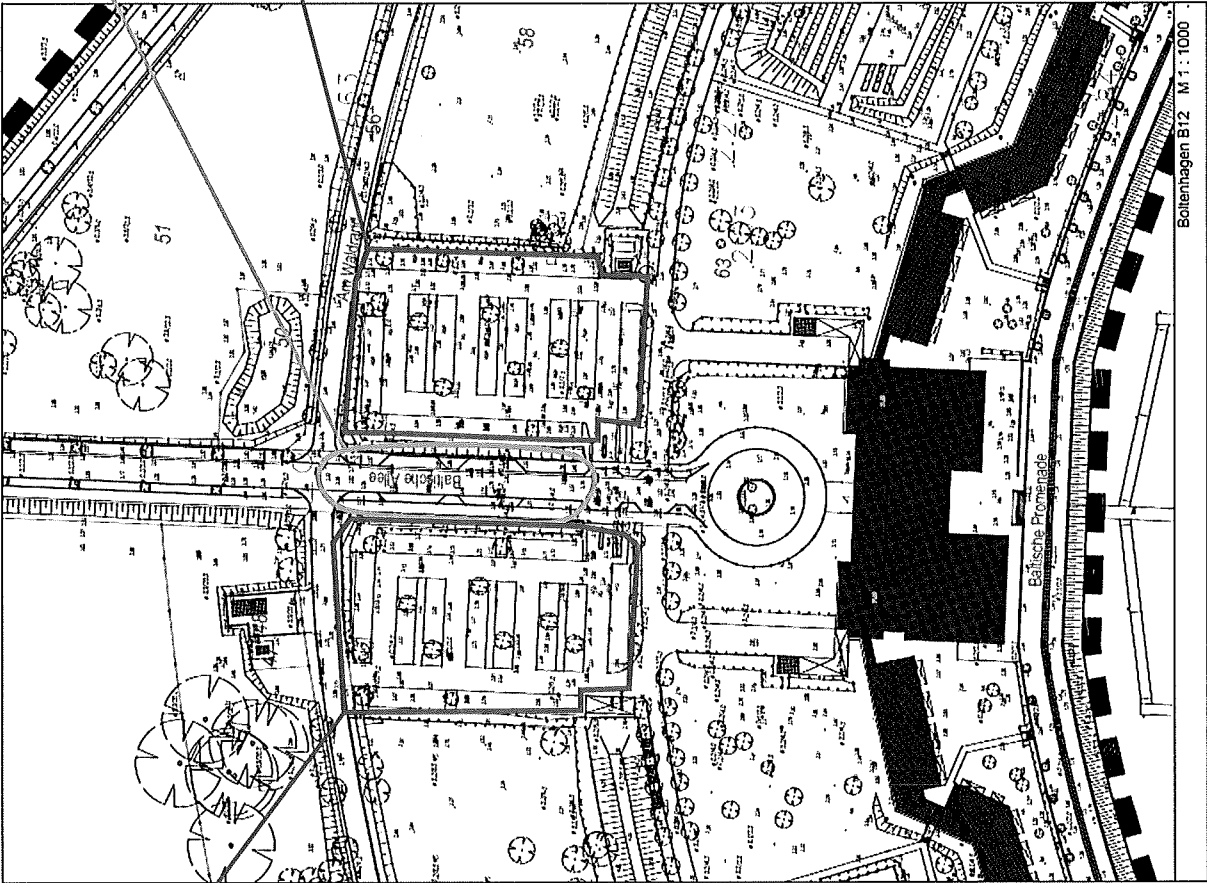
In diesem Bereich sind:  
11 öffentliche Parkplätze  
100 private Stellplätze  
60 wilde Parkplätze

Insgesamt:  
125 öffentliche Parkplätze  
453 private Stellplätze  
80 wilde Parkplätze

Ostseebad Boltenhagen B-Plan Nr. 12  
Bestand öffentliche Parkplätze/private  
Stellplätze

Aufgestellt PBM: 18.02.2022

- Öffentliche Parkplätze
- Private Stellplätze
- Wildes Parken



4 Parktaschen à  
2-3 Autos; also 12  
Parkplätze

100 Stellplätze

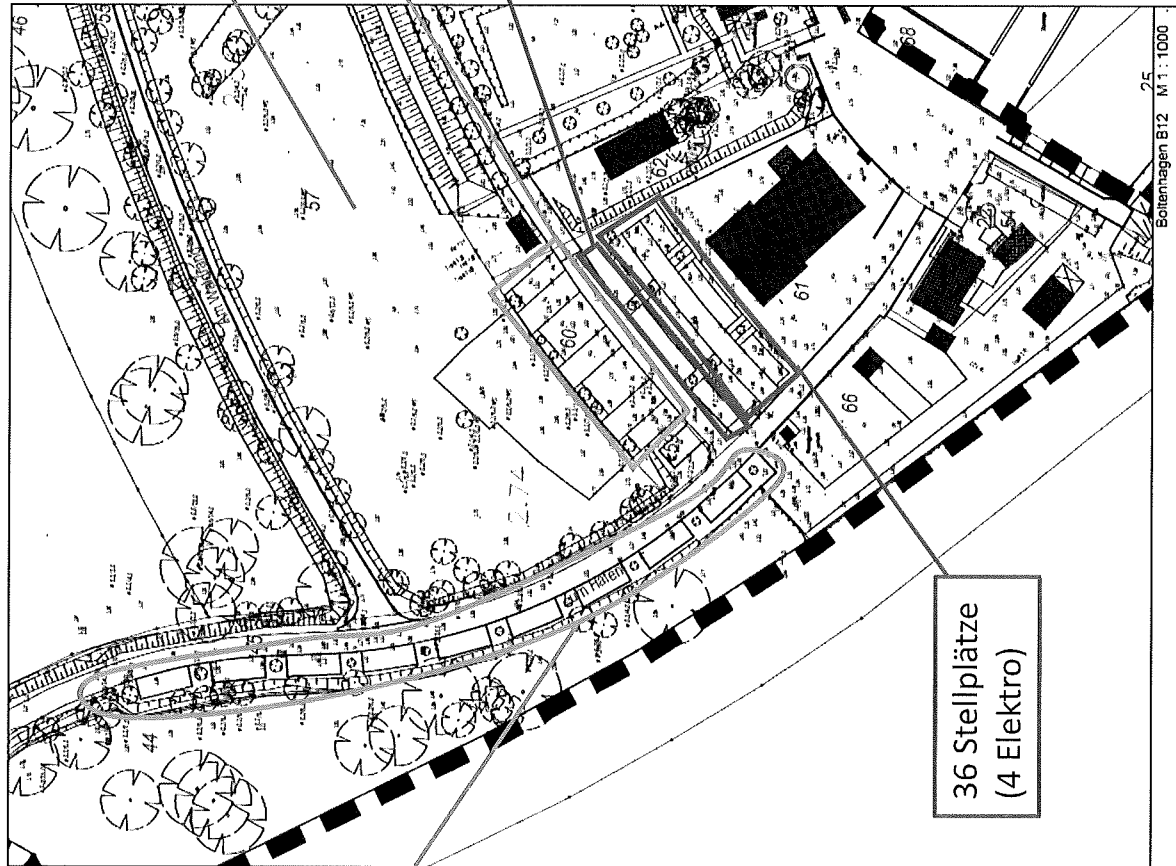
103 Stellplätze

In diesem Bereich sind:  
12 öffentliche Parkplätze  
203 private Stellplätze

Ostseebad Boltenhagen B-Plan Nr. 12  
Bestand öffentliche Parkplätze/private  
Stellplätze

Aufgestellt PBM: 18.02.2022

- Öffentliche Parkplätze
- Private Stellplätze
- Wildes Parken



20 Parkplätze

29 Parkplätze

14 Stellplätze

36 Stellplätze  
(4 Elektro)

35 Parkplätze

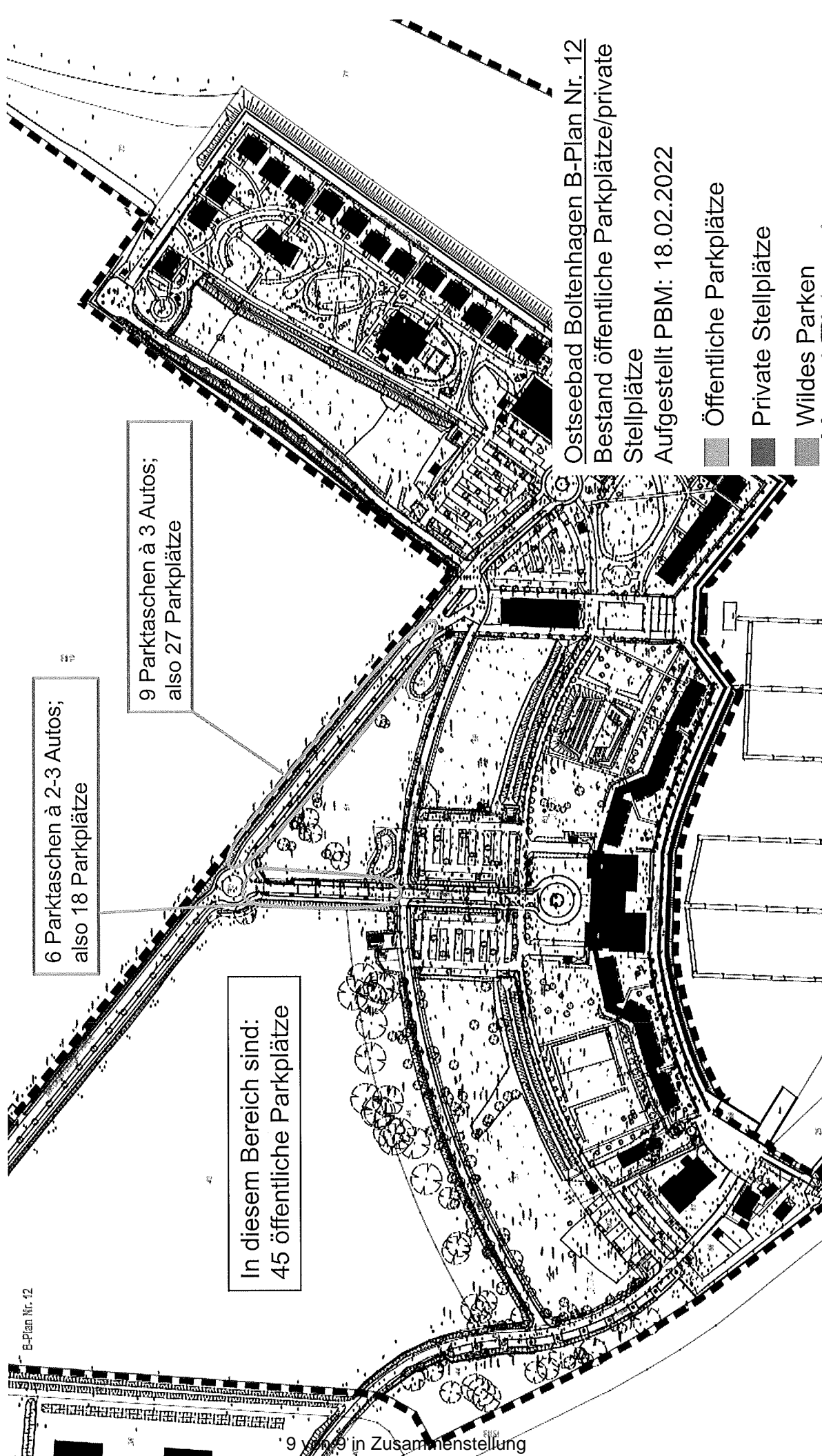
In diesem Bereich sind:  
 64 öffentliche Parkplätze  
 50 private Stellplätze (davon 4 Elektro)  
 20 wilde Parkplätze

Ostseebad Boltenhagen B-Plan Nr. 12  
 Bestand öffentliche Parkplätze/private  
 Stellplätze

Aufgestellt PBM: 18.02.2022

- Öffentliche Parkplätze
- Private Stellplätze
- Wildes Parken





B-Plan Nr. 12

6 Parktaschen à 2-3 Autos;  
also 18 Parkplätze

9 Parktaschen à 3 Autos;  
also 27 Parkplätze

In diesem Bereich sind:  
45 öffentliche Parkplätze

Ostseebad Boltenhagen B-Plan Nr. 12  
Bestand öffentliche Parkplätze/private  
Stellplätze  
Aufgestellt PBM: 18.02.2022

- Öffentliche Parkplätze
- Private Stellplätze
- Wildes Parken