

2023/60/082

Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich



Beschlussfassung zur Standortuntersuchung für den Neubau einer Veranstaltungshalle - Festlegung eines Vorzugsstandortes nach erfolgter Flächenstudie

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Peter Kahl	<i>Datum</i> 28.06.2023 <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	06.07.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

Im Rahmen der Flächenstudie erfolgten die vertiefenden Untersuchungen der Standorte:

- Konzertgarten West (Standort 2)
- Bereich Kunsthalle (Standort 1)
- Baltic Park – Bereich Lidl Parkplatz (Standort 5)

Im Ergebnis der Flächenstudie und nach Abwägung der planungsrechtlich relevanten Rahmenbedingungen wird der folgende Standort für den geplanten Neubau einer Veranstaltungshalle in Kühlungsborn West festgelegt:

- **Konzertgarten West (Standort 2)**

Die Verwaltung wird beauftragt, das Auswahlverfahren mit Erstellung des Untersuchungsberichtes abzuschließen und den Neubau der Veranstaltungshalle planerisch weiter vorzubereiten.

Sachverhalt

Die Standortuntersuchung für den Neubau einer Veranstaltungshalle in Kühlungsborn West folgt einem mehrstufigen Verfahrensablauf.

Auf Grundlage der festgelegten Rahmenbedingungen wurden im ersten Schritt die architektonischen Kennzahlen der Veranstaltungshalle ermittelt und beschlossen (Beschluss-Nr. 083/2022/SVV).

Die Festlegung dieser Parameter bildete die Basis für die Standortanalyse von geeigneten Grundstücken für den Neubau in Kühlungsborn West. Im Ergebnis der Standortanalyse wurden 7 potentielle Standorte ermittelt, die auf Grund ihrer Kenndaten grundsätzlich als Standort für eine Veranstaltungshalle in Frage kommen.

Im weiteren Verfahrensverlauf erfolgte nach Beurteilung aller Vor- und Nachteile der einzelnen Standorte die Festlegung von 3 Vorzugsstandorten (Beschluss-Nr. 17/2023/SVV), die im Rahmen einer vertiefenden Flächenstudie auf ihre planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit hin untersucht wurden.

Im Zuge der Flächenstudie wurde der Landkreis Rostock am 15.06.2023 im Rahmen eines gemeinsamen Abstimmungstermines mit folgenden Ämtern beteiligt:

- Bauamt, SG Untere Bauaufsichtsbehörde
- Bauamt, SG Untere Denkmalschutzbehörde

- Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde
- Umweltamt, SG Untere Immissionsschutzbehörde

Im Ergebnis der Standortbetrachtungen und nach Abwägung der planungsrechtlich relevanten Rahmenbedingungen werden die Standorte Kunsthalle und Baltic Park vor allem aus denkmalschutz- und immissionsschutzrechtlichen Erwägungen nicht befürwortet. Einzig für den Standort Konzertgarten West wird unter Bewahrung der historischen Gebäudeteile die Genehmigungsfähigkeit einer Veranstaltungshalle unterstellt.

Finanzielle Auswirkungen

Ja / Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit €
<ul style="list-style-type: none"> • Produktkonto 	

Anlage/n

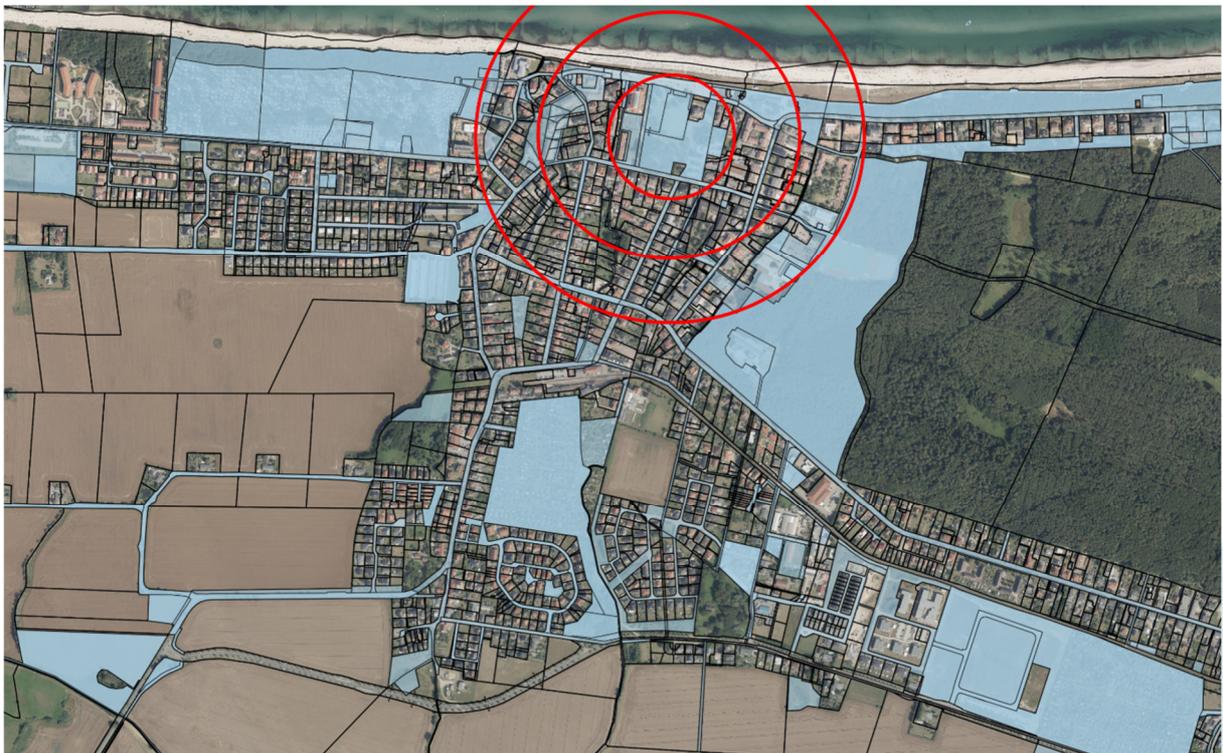
1	2023-06-29_sot_KÜH-Flächenstudie (öffentlich)
---	---

Ostseebad Stadt Kühlungsborn

Bedarfsplanung und Standortuntersuchung für den Neubau einer Veranstaltungshalle in Kühlungsborn- West

Dokumentationsbericht

Juni 2023



*Abb.: Auszug aus dem Geodatenportal – Landkreis Rostock
(nur für interne Zwecke), erstellt am 10.06.2022 durch P. Kahl.*

Auftraggeberin

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Ansprechpartner

Frau Peggy Westphal
Leiterin Bauamt
Telefon: 038293 823 430
E-Mail: p.westphal@stadt-kborn.de

Herr Peter Kahl
Abteilung Hochbau
Telefon: 038293 823 430
E-Mail: p.kahl@stadt-kborn.de

Verfahrensbetreuung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Büro Wismar
Hinter dem Chor 9
23966 Wismar

Torsten Sonntag
Telefon: 03841 2328 13
E-Mail: torsten.sonntag@dsk-gmbh.de

Büro Bremen
Am Tabakquartier 60
28197 Bremen

Klaus von Ohlen
Telefon: 0421 897699 02
E-Mail: klaus.vonohlen@dsk-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

Allgemein	4
Verfahrensschritte	5
1. Festlegung der Rahmenbedingungen	5
2. Ermittlung der architektonischen Kennzahlen	6
Grundrisse	6
Raumprogramm	8
3. Standortanalyse	10
3.1 Ermittelte Standorte	11
3.2 Einzelprüfberichte der Standorte	12
1. Ostseeallee 48 - Strandpromenade / Düne an der Kunsthalle	12
2. Strandpromenade 19 - Konzertgarten Kühlungsborn-West	14
3. Ostseeallee 44a - Baltic Park Nordwest / Spielplatz Arendsee	16
4. Poststraße 3a - Baltic Park Südost / öffentlicher Parkplatz	18
5. Poststraße 3b - Baltic Park Ost / Parkplatz hinter Lidl	20
6. Tannenstraße - öffentlicher Parkplatz Waldkrone	22
7. Ostseeallee 46a - Kunsthalle / Segelverein (Ergänzung)	24
3.3 Ergebnisübersicht	26
3.4 Beschlussfassung	27
4. Flächenstudie der Standorte	28
4.1 Betrachtete Standorte	28
4.2 Abstimmung Bauaufsichtsbehörde Landkreis Rostock	29
4.3 Flächenstudien	30
A) Ostseeallee 48 - Strandpromenade / Düne an der Kunsthalle	30
B) Strandpromenade 19 - Konzertgarten Kühlungsborn-West	32
C) Poststraße 3b - Baltic Park Ost / Parkplatz hinter Lidl	35
Quellenangaben	36

Allgemein

Verfahren	Bedarfsplanung und Standortuntersuchung für den Neubau einer Veranstaltungshalle in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn West (Beschlusses 034/2022/SVV vom 23.06.2022)
Aufgabenstellung	<p>Für den geplanten Neubau einer Veranstaltungshalle im zentralen Bereich von Kühlungsborn West soll als „Impulsgeber“ für eine ganzheitliche Stadtentwicklung ein geeigneter Standort gefunden werden.</p> <p>Es ist eine Produktdefinition (Bedarfsplanung) der Veranstaltungshalle mit Raum- und Funktionsprogramm zu erarbeiten sowie die Definierung des geeigneten Standortes für das Objekt zu untersuchen.</p> <p>Die gutachterliche Tätigkeit soll eng und proaktiv zusammen mit der Stadtvertretung, der Stadtverwaltung sowie mit der Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn als touristischer Dienstleister der Stadt erfolgen.</p>
Auftrag	vom 18.08.2022
Mitwirkende	Klaus von Ohlen Sandra Schlender Iris Talle Anissa Sofia Krain Torsten Sonntag
Verfahrensablauf	<p>In insgesamt fünf Verfahrensschritten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Festlegung der Rahmenbedingungen2. Ermittlung der architektonischen Kennzahlen3. Standortanalyse4. Flächenstudie des Standortes5. Öffentlichkeitsarbeit / Berichtserstellung

Verfahrensschritte

1. Festlegung der Rahmenbedingungen

Im ersten Schritt wurden die allgemeinen Rahmenparameter gemeinsam mit der Stadt und der Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn abgestimmt.

Als Grundlage diente die Beschlussvorlage 2022/FR/085-1 der Fraktionen und die darin benannten Konzepte:

- Analyse und Entwurf von Veranstaltungs- / Betreiberkonzepten von Prof. Dr. Benkenstein (Universität Rostock)
März 2021
- KulturSaal Konzeptideen der Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn
Mai 2022

Die Rahmenbedingungen wurden in der Beratung am 26.09.2022 festgelegt.



2. Ermittlung der architektonischen Kennzahlen

Im Schritt der Ermittlung der architektonischen Kennzahlen wurde in mehreren Arbeitsgesprächen im Oktober und November 2022 mit der Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn und dem Arbeitsteam der DSK der Bedarf des grundsätzlichen Gebäude- und Funktionsrahmens erarbeitet.

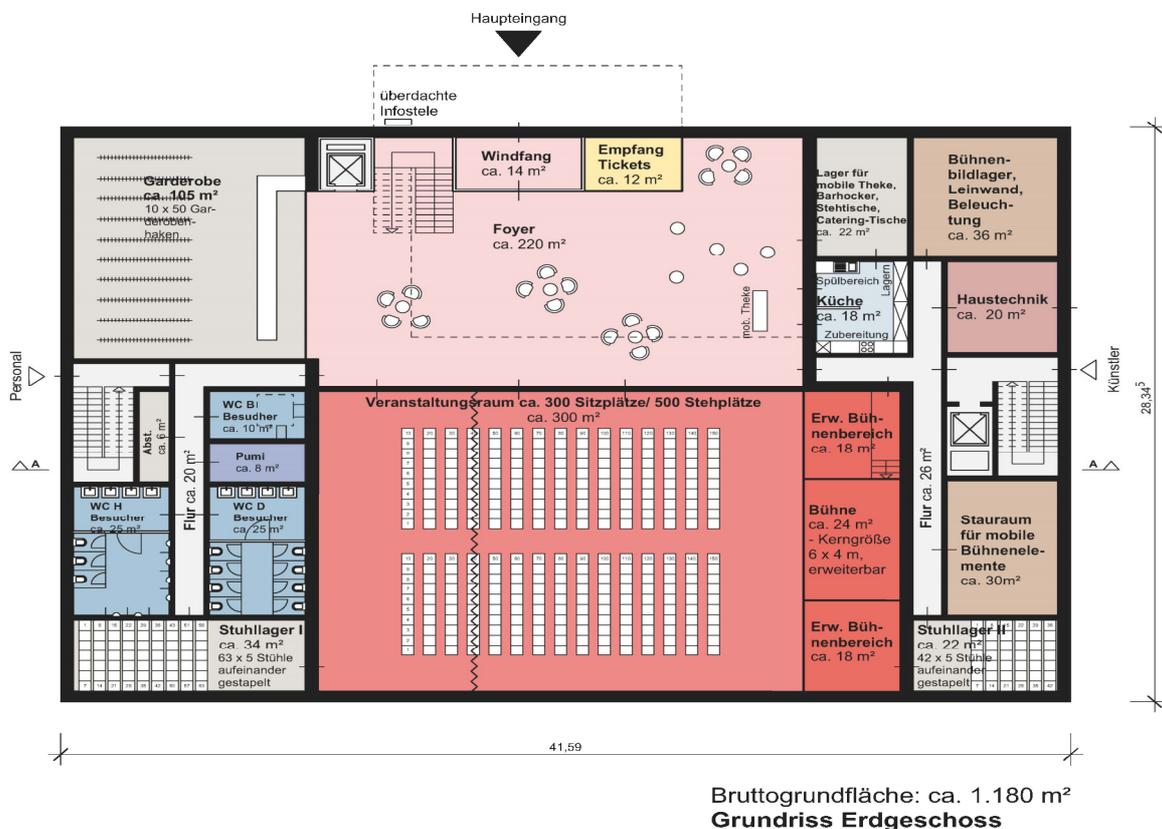
Folgende Parameter wurden dargestellt:

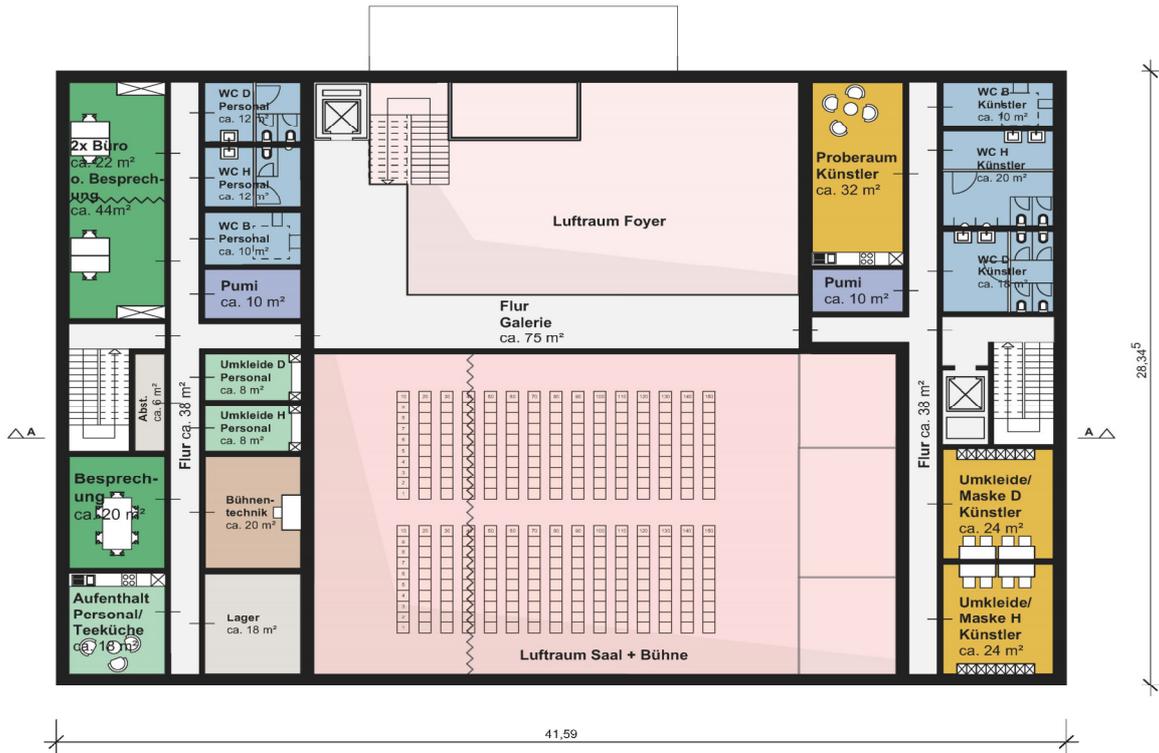
- Baumasse
- Funktionsgrundriss
- Schnitt
- Flächenkennzahlen
- Raumprogramm

Diese sind im nachfolgenden Grundrisschema und dem Raumprogramm abgebildet.

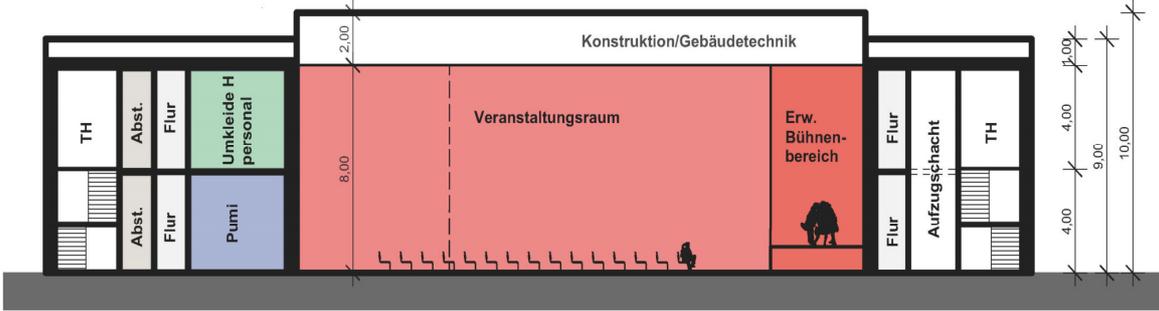
Ende November 2022 wurde das Arbeitsergebnis der Stadt Kühlungsborn übergeben.

Die Beschlussfassung der Stadtvertreterversammlung (083/2022/SVV) zu den festgestellten architektonischen Kennzahlen erfolgte am 08.12.2022.





Bruttogrundfläche: ca. 645 m²
Grundriss Obergeschoss



Systemschnitt

Raumprogramm für 300 Sitzplätze / 500 Stehplätze

	NF in m ²	Bemerkungen
Publikumsbereich		
Windfang	14,00	
Foyer	220,00	0,73 bzw. 0,44 m ² pro BesucherInnen
Empfang Tickets	12,00	
Veranstaltungsraum	300,00	300 Sitzplätze / 500 Stehplätze, Unterteilungsmöglichkeit in mind. 2 Räume
Bühne	24,00	Variabel aufstellbar in Kerngröße 6 x 4 m
Erweiterter Bühnenbereich	36,00	2 x 18 m ² , inkl. mobilem Treppenaufgang
Garderobe	105,00	für 500 BesucherInnen ausgelegt
WC Herren Besucher	25,00	Anteilig auf 500 Personen ausgelegt
WC Damen Besucherinnen	25,00	Anteilig auf 500 Personen ausgelegt
WC Barrierefrei BesucherInnen	10,00	benötigt mindestens 6 m ²
Summe	771,00	
Gastronomie		
Küche mit Spül- und Zubereitungsbereich	18,00	funktionell an Foyer angeschlossen
Lager für mobile Theke, Barhocker, Stehtische, Catering-Tische	22,00	
Summe	40,00	
Backstage Bereich		
Bühnentechnik	20,00	im Obergeschoss mit Sichtfenster in den Saal
Stauraum für mobile Bühnenelemente	30,00	
Bühnenlager, Leinwand, Beleuchtung	36,00	
Stuhllager I	34,00	
Stuhllager II	22,00	
Summe	142,00	
Künstler		
Proberaum KünstlerInnen	32,00	auch als Besprechungsraum nutzbar, mit Teeküche möglich
Umkleide Herren Künstler	24,00	
Umkleide Damen Künstlerinnen	24,00	
WC Herren Künstler	20,00	
WC Damen Künstlerinnen	18,00	
WC Barrierefrei KünstlerInnen	10,00	benötigt mindestens 6 m ²
Summe	128,00	

Personal

2x Büroräume oder Besprechung	44,00	
Aufenthalt /Teeküche Personal	18,00	
Umkleide Herren Personal	8,00	
Umkleide Damen Personal	8,00	
Besprechungsraum	20,00	
Lager	18,00	
Abstellräume	12,00	
WC Herren Personal	12,00	
WC Damen Personal	12,00	
WC Barrierefrei Personal	10,00	benötigt mindestens 6 m ²
Summe	162,00	

Sonstige Nebenräume

Putzmittel	30,00
Summe	30,00

Technikflächen

Haustechnik	20,00
Summe	20,00

Verkehrsflächen

Flur Galerie	75,00	im Obergeschoss, entwurfsabhängig
Flure	122,00	entwurfsabhängig
Treppenräume	48,00	Anzahl ist abhängig vom Brandschutzkonzept
Aufzüge	12,00	1 Aufzug BesucherInnen, 1 Aufzug KünstlerInnen und Personal
Summe	257,00	

Summe Nutzflächen gesamt 1.550,00 m²

BGF Erdgeschoss	1.180,00
BGF Obergeschoss	645,00
Summe BGF gesamt	1.825,00 m²

Aufgestellt: 22.11.2022

3. Standortanalyse

In diesem Verfahrensschritt der Standortanalyse wurden auftragsgemäß die möglichen Standorte in Kühlungsborn West für die im Verfahrensschritt 2 definierte Veranstaltungshalle betrachtet.

Durch die Verwaltung der Stadt Kühlungsborn wurden alle vorhandenen städtischen Liegenschaften benannt. Siehe die gekennzeichnete Liegenschaftskarte im Deckblatt.

Das zu errichtende Gebäude benötigt eine Grundfläche von knapp 1.200 m² zzgl. Abstandsflächen sowie Flächen für Lieferverkehr, Feuerwehr ect..

Nicht in der weiteren Untersuchung berücksichtigt wurden Standorte mit nicht ausreichender Grundstücksgröße bzw. Grundstücksfläche oder Grundstücke, die nicht zentral und fußläufig erreichbar in Kühlungsborn West liegen.

Für mögliche in Frage kommende Standorte erfolgte eine örtliche Grundstücksbetrachtung bezüglich der spezifischen Eignung unter Berücksichtigung der jeweiligen Kenndaten, wie Mikrolage, dem Umfeld, der verkehrlichen Anbindung ect..

Die ermittelten Daten der verschiedenen potentiellen sieben Standorte wurden in dieser Unterlage zusammengestellt.

Um eine Vergleichbarkeit zwischen den geprüften Standorten zu erreichen, wurden zwecks Übersichtlichkeit die Angaben zu der jeweiligen Lagebetrachtung in Einzelprüfberichte gefasst.

- Die Standorte wurden fotografisch abgebildet.
- Im Lageplan ist die mögliche Potentialfläche rot gepunktet und der im zweiten Arbeitsschritt ermittelte Idealbaukörper der Veranstaltungshalle als roter Rahmen eingezeichnet.
- Vor- und Nachteile wurden gegenübergestellt.
- Sowie das geltende Planungsrecht aufgeführt.

3.1 Ermittelte Standorte

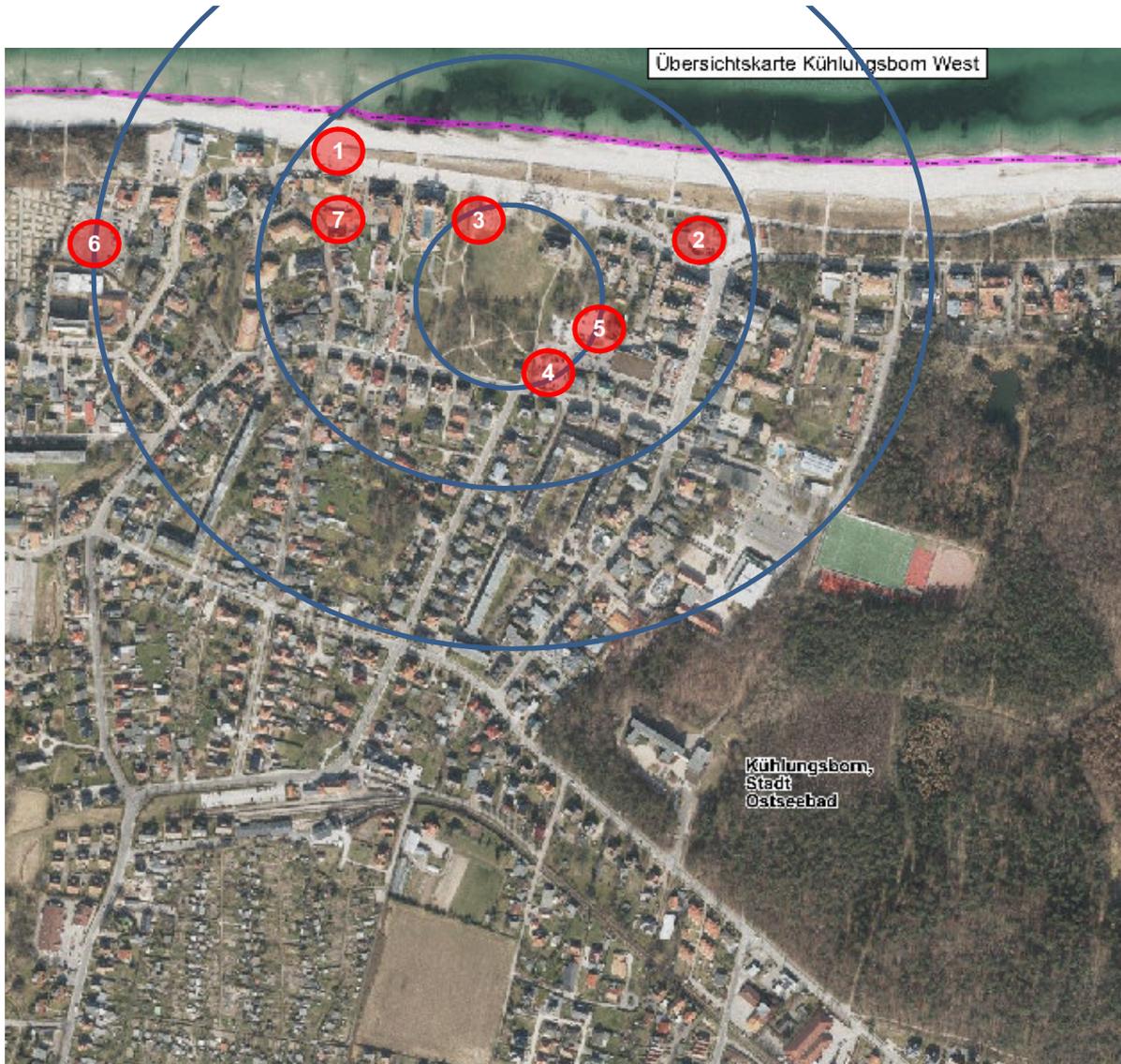


Abb.: Auszug aus dem Geodatenportal – Landkreis Rostock
(nur für interne Zwecke), erstellt am 08.02.23, T. Sonntag

1. **Ostseeallee (48)** - Promenade / Düne an der Kunsthalle
2. **Strandpromenade 19** - Konzertgarten Kühlungsborn-West
3. **Ostseeallee 44a** - Baltic Park Nordwest / Spielplatz Arendsee
4. **Poststraße 3a** - Baltic Park Südost / öffentlicher Parkplatz
5. **Poststraße 3b** - Baltic Park Ost / Parkplatz hinter Lidl
6. **Tannenstraße** - öffentlicher Parkplatz Waldkrone
7. **Ostseeallee 46a** - Kunsthalle / Segelverein

3.2 Einzelprüfberichte der Standorte

1. Ostseeallee: Strandpromenade / Düne an der Kunsthalle, Ostseeallee 48



Kenndaten		
Flurstücke	Größe	Potentialfläche
76/1	14.828 m ²	ca. 2.800 m ² (variabel)
56/7;	880 m ²	
56/9;	1.012 m ²	
56/11	697 m ²	



Vorteile

- zentral in Kühlungsborn West
- sehr exklusive Lage am Strand – Düne / Promenade
- unmittelbar gegenüber der Kunsthalle / kombinierte Nutzung möglich
- verkehrstechnische Erschließung (Ostseeallee / Promenadenstraße) vorhanden
- gute fußläufige Erreichbarkeit
- öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Umgebung, z. B. Parkplatz Waldkrone
- exklusive Sicht aus der Veranstaltungshalle auf die Ostsee / Strand möglich
- Aufwertung von Kühlungsborn West gem. TK West: Vermeidung von „dead ends“

Nachteile

- „eingeschränktes“ Flächenpotential
- nicht alle Flächen im städtischen Eigentum, Kommunalisierung erforderlich
- Pfahlgründung
- Hochwasserschutz erforderlich
- Eingriff in sensible Naturbereiche wie die Düne / Strand
- verschließt die Blickachse aus der Kunsthalle zur Ostsee
- umliegend Hotel und Gewerbe angesiedelt

Planungsrecht

- B-Plan 26: Strandwald i.d.F. 3. Änderung, rechtskräftig seit 24.10.2014
- F-Plan vom Mai 2009
- Naturschutz / Küstenschutz
- Teilkonzept West

2. Strandpromenade 19: Konzertgarten Kühlungsborn-West



Kenndaten

Flurstücke

78/11;

Größe

8.626 m²

Potentialfläche

ca. 4.000 m²

3. Ostseerallee 44a: Baltic Park – Nordwest / Spielplatz Arendsee



Kenndaten		
Flurstücke	Größe	Potentialfläche
73/5; 73/2; 73/3	19.820 m ² 6.205 m ² 325 m ²	ca. 2.300 m ²



Vorteile

- zentral in Kühlungsborn West
- exklusive Lage an der Promenade und im Baltic Park
- verkehrstechnische Erschließung durch Parkweg vorhanden
- gute fußläufige Erreichbarkeit
- direkte Sicht aus der Veranstaltungshalle zur Ostsee bzw. in den Park realisierbar

Nachteile

- neugestalteter und geförderter Spielplatz müsste wieder aufgegeben werden
- alter Baumbestand muss teilweise gefällt werden
- keine Öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Umgebung gem. Teilkonzept West
- verschließt die Blickachse von der Promenade in den Park
- Änderung des B-Plan erforderlich

Planungsrecht

- B-Plan 16: Baltic Park rechtskräftig seit 13.03.2014
- GW IIIb,
- ausgewiesene Grünfläche / Spielplatz
- Vermutung Bodendenkmal
- F-Plan vom Mai 2009
- Teilkonzept West

4. Poststraße 3a: Baltic Park – Südost / öffentlicher Parkplatz



Kenndaten		
Flurstücke	Größe	Potentialfläche
73/5;	19.820 m ²	ca. 2.600 m ²



Vorteile

- zentral in Kühlungsborn West
- exklusive Lage am südöstlichen Rand des Baltic Parks
- ca. 300 Meter vom Strand entfernt, ca. 3 Fußminuten
- gute verkehrstechnische Erschließung
- gute fußläufige Erreichbarkeit
- eine Einbindung von Parkplätzen in einem Tiefgeschoss denkbar

Nachteile

- eine Rückführung der Fläche in den „historischen“ Baltic Park ist nicht möglich (Förderpriorität)
- jüngerer Baumbestand musste entfernt werden
- keine Öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Umgebung
- verschließt von der Poststraße die Blickachse in den Baltic Park sowie die historische Achse zur Villa Baltic
- Änderung des B-Plan erforderlich

Planungsrecht

- B-Plan 16: Baltic Park, rechtskräftig seit 13.03.2014
- F-Plan vom Mai 2009
- Teilkonzept West

5. Poststraße 3b: Baltic Park – Ost / Parkplatz hinter Lidl



Kenndaten		
Flurstücke	Größe	Potentialfläche
73/5; 82/1	19.820 m ² 2.447 m ²	ca. 1.750 m ²



Vorteile

- zentral in Kühlungsborn West
- exklusive Lage am östlichen Rand / Bereich des Baltic Parks
- ca. 300 Meter vom Strand entfernt, ca. 3 Fußminuten
- gute verkehrstechnische Erschließung, Anbindung von der Poststraße
- gute fußläufige Erreichbarkeit
- eine Einbindung von Parkplätzen in einem Tiefgeschoss denkbar

Nachteile

- eine Rückführung der Fläche in den „historischen“ Baltic Park ist nicht möglich (Förderpriorität)
- keine Öffentliche Parkplätze in unmittelbar angrenzender Umgebung
- evtl. erhaltungswürdiger Baumbestand
- verschließt die Blickachse in den Park
- Änderung des B-Plan erforderlich

Planungsrecht

- B-Plan 16: Baltic Park, rechtskräftig seit 13.03.2014
- F-Plan vom Mai 2009
- Teilkonzept West

6. Tannenstraße / öffentlicher Parkplatz



Kenndaten		
Flurstücke	Größe	Potentialfläche
2/35; 2/61; 2/59	379 m ² 4.082 m ² 377 m ²	ca. 4.250 m ²



Vorteile

- noch zentral in Kühlungsborn West
- großzügige Grundstücksfläche
- verkehrstechnische Erschließung vorhanden
- gute fußläufige Erreichbarkeit
- öffentliche Parkplätze vorhanden, bzw. realisierbar

Nachteile

- B-Lage, in zweiter Reihe
- öffentlicher Parkplatz müsste teilweise aufgegeben werden
- angrenzend Mutter-Kind-Klinik, Hotel, Gewerbe und Campingplatz
- entspricht nicht Zielsetzungen des Teilkonzeptes West (Mobilitäts-Hub)
- Änderung des B-Plan erforderlich

Planungsrecht

- B-Plan 43: Tannenstraße u. nördliche H.-Häcker-Str., rechtskräftig seit 25.10.2012
- F-Plan vom Mai 2009
- Teilkonzept West

7. Ostseeallee 46a: Kunsthalle / Segelverein



Kenndaten

Flurstücke

56/14;
56/15

Größe

1.080 m²
2.252 m²

Potentialfläche

ca. 2.300 m²



Vorteile

- zentral in Kühlungsborn West
- exklusive Lage zur Ostseeallee / Strand
- unmittelbar verbunden mit der Kunsthalle
- kombinierte Nutzung
- gute Verkehrstechnische Erschließung (Ostseeallee sowie Hermann-Häcker-Straße) vorhanden
- gute fußläufige Erreichbarkeit
- öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Umgebung, z. B. Parkplatz Waldkrone

Nachteile

- schwieriger Grundstückszuschnitt
- die Gebäude des Segelclub Kühlungsborn e.V. müssen aufgegeben / abgebrochen werden
- neuer Baukörper ragt über die Kunsthalle und Nachbarbebauung hinaus
- sehr enge Umgebungsbebauung
- Änderung des B-Plan erforderlich
- umliegend Hotel, Gastronomie und Gewerbe angesiedelt

Planungsrecht

- B-Plan 43 - Tannenstraße - nördliche Hermann-Häcker-Straße, rechtskräftig seit 06.09.2012
- GRZ 0,45
- F-Plan vom Mai 2009
- Naturschutz
- Abstandsflächen nicht ausreichend (keine Genehmigungsfähigkeit)
- Denkmalschutz Kunsthalle

3.3 Ergebnisübersicht

Lfd. Nr.	Standort	Lage	Flächen- größe	Vor- teile	Nach- teile	Bau- ord- nung	Wertung der Stadtver- tretung
1	Promenade / Düne an der Kunsthalle 	XXX	XX	XX	XX	XX	12 Stimmen
2	Konzertgarten West 	XXX	XXX	XX	X	XX	13 Stimmen
3	Spielplatz Arendsee / Baltic Park 	XXX	X	XX	XX	XX	0 Stimmen
4	Poststraße 3a / Baltic Park 	XX	X	XX	XX	XX	1 Stimme
5	Poststraße 3b / Baltic Park 	XX	X	XX	XX	XX	10 Stimmen
6	Tannenstraße / Waldkrone 	X	XXX	XX	XX	X	0 Stimmen
7	Ostseeallee 46a / Kunsthalle – Segel- verein 	XX	XX	XX	XX	XXX	1 Stimme (entspricht nicht den Mindestkriterien)

3.4 Beschlussfassung

13.04.2023 - Hauptausschuss

ausgeschieden sind die Standorte:

- Ostseeallee 44a Spielplatz Arendsee
- Tannenstraße Parkplatz Waldkrone

verbleibend sind folgende Standorte intensiv zu prüfen:

- Ostseeallee 48 Bereich Kunsthalle
- Konzertgarten West
- Baltic Park Parkplatz Poststraße
- Baltic Park Parkplatz hinter Parkplatz Lidl

Das Stimmverhalten im Hauptausschuss war für die einzelnen Standorte identisch, entsprechend sind alle Kandidaten gleich gewichtet zu betrachten. Eventuell macht es Sinn, die beiden Standorte im Baltic Park in einer größeren Potentialfläche zusammenzufassen.

Die CDU-Fraktion hat den Antrag gestellt, das Grundstück der Kunsthalle/Segelverein (Flurstücke 56/14 und 56/15) als möglichen Standort für die Veranstaltungshalle zu prüfen unter Berücksichtigung:

- Segelverein bleibt an diesem Standort
- Nutzung durch Segelverein entfällt künftig

Das wurde dann mehrheitlich beschlossen.

Das vorliegende Beschlussergebnis aus dem Hauptausschuss vom 13.04.2023 ist noch nicht abschließend.

04.05.2023 - Stadtvertreterversammlung

Nach Vorstellung der Standortuntersuchungen beschließt die Stadtvertretung im nächsten Schritt:

4. Flächenstudie des Standorts

Insgesamt **drei** Standorte aufzunehmen und diese in jeweils einer Variante detailliert zu betrachten.

Nach Abstimmung sind die nachfolgenden Standorte zu verifizieren:

1. Ostseeallee (48) - Promenade / Düne an der Kunsthalle
2. Strandpromenade 19 - Konzertgarten Kühlungsborn-West
5. Poststraße 3b - Baltic Park Ost / Parkplatz hinter Lidl

4. Flächenstudie der Standorte

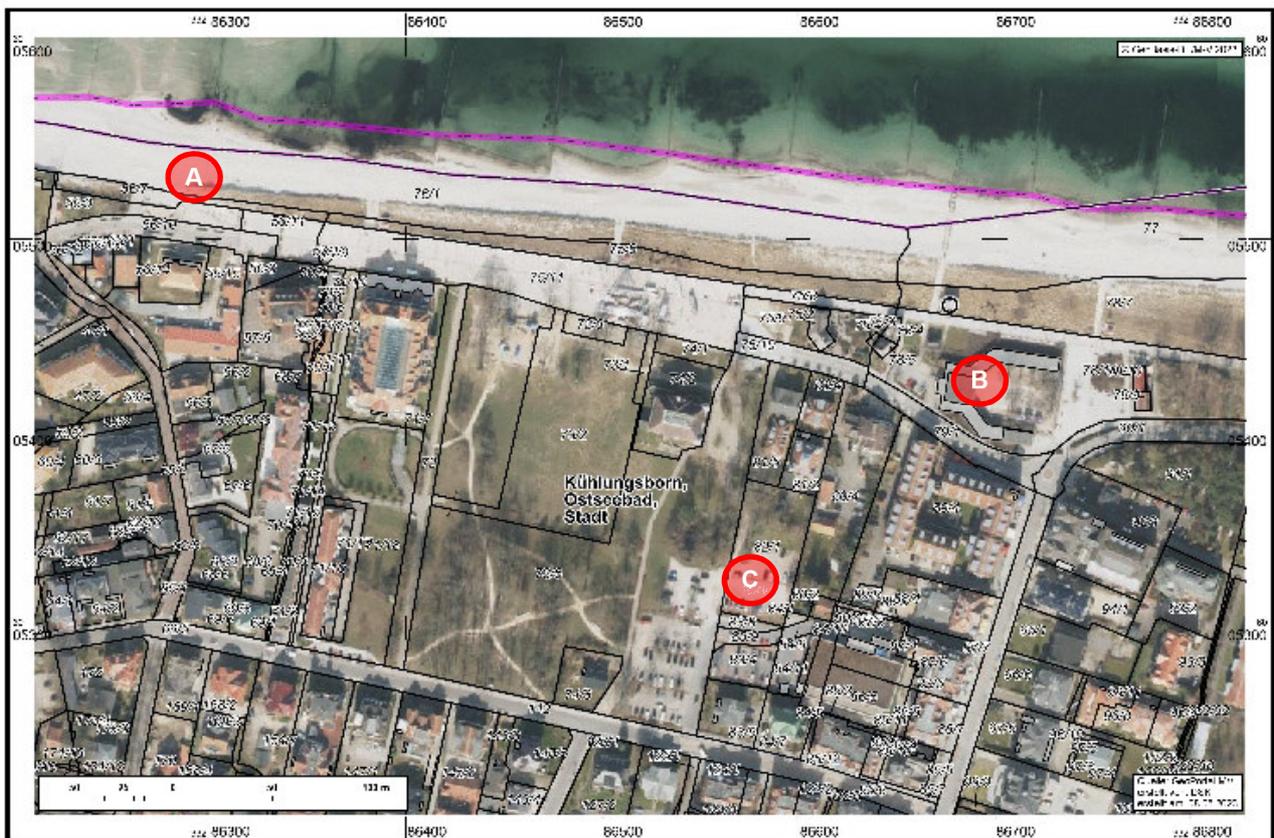
In diesem Verfahrensschritt geht es um die Betrachtung der durch die Stadtvertretung ausgewählten Potentialflächen:

- A) Ostseeallee 48 - Promenade / Düne an der Kunsthalle
- B) Strandpromenade 19 - Konzertgarten Kühlungsborn-West
- C) Poststraße 3b - Baltic Park Ost / Parkplatz hinter Lidl

Die Untersuchung erfolgt unter allgemeiner Berücksichtigung des Planungsrechts. Insbesondere erfolgt eine Auseinandersetzung mit den zuständigen Bauaufsichtsbehörden des Landkreis Rostock zu den grundsätzlichen Themen

- Denkmalschutz
- Naturschutz
- Immission

Zur Veranschaulichung wurden funktionelle Lageplanskizzen der möglichen Gebäudeflächen/-kubatur im Maßstab 1:500 erstellt.



4.2 Abstimmung Bauaufsichtsbehörde Landkreis Rostock

Am 15.06.2023 fand ein Arbeitsgespräch zwischen dem Landkreis Rostock, der Stadt Kühlungsborn und der DSK GmbH statt.

Teilnehmer waren:

Landkreis Rostock

- Herr Felten, Leiter Bauamt
- Herr Polzin, Sachgebiet Naturschutz- und Landschaftspflege
- Herr Wagner, Sachgebiet Umweltschutz / Immissionsschutz
- Herr Schacht, Untere Denkmalpflege

Stadt Kühlungsborn

- Frau Westphal, Leiterin Bauamt
- Her Kahl, Abteilung Hochbau

DSK GmbH

- Frau Talle
- Herr Sonntag

Im Vorfeld wurde dem Landkreis Rostock die Standortanalyse (Stand 04.05.2023) mit Darstellung der Verfahrensschritte sowie das Raum- und Funktionsprogramm nebst den präferierten Standorten zur Verfügung gestellt.

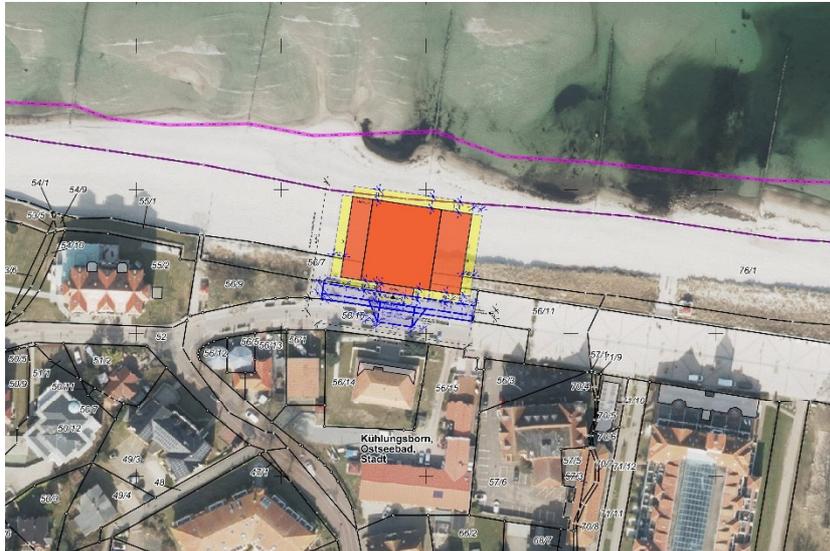
Zur Veranschaulichung wurden im Termin die ausgewählten drei Standorte anhand der erstellten funktionellen Lageplanskizzen mit der möglichen Gebäudeflächen/-kubatur im Maßstab 1:500 präsentiert.

Anschließend wurden die einzelnen Standorte unter Betrachtung der fachlichen Belange tiefgründig diskutiert.

Die jeweilige Standortbeurteilung ist nachfolgend dargestellt.

4.3 Flächenstudien

A) Ostseeallee 48 - Strandpromenade / Düne an der Kunsthalle



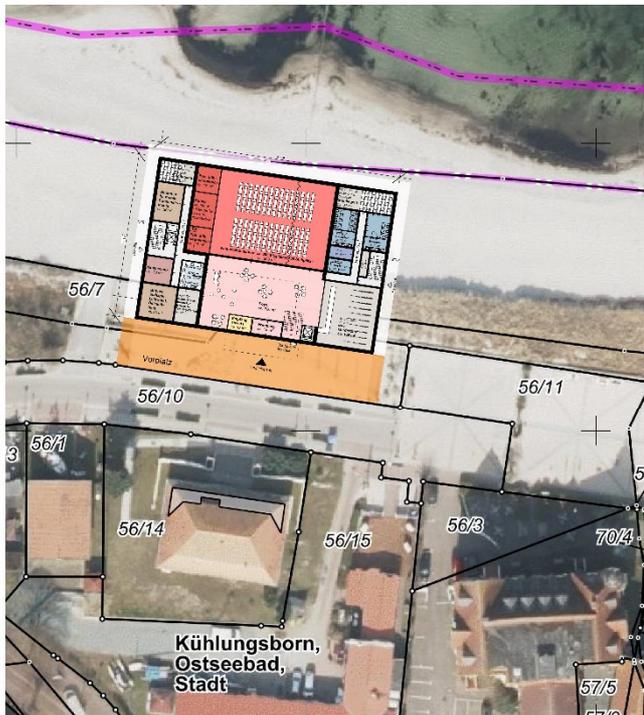
Hinweis:
Der angenommene Flächenbedarf ist entwurfsabhängig. Hier dargestellt sind Mindestbreiten.

Kubatur "Footprint"

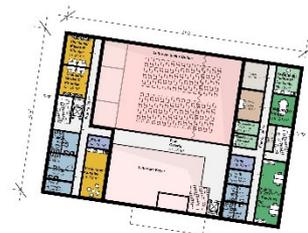
Abstandsflächen: 0,4 x h, mind. 3 m
 0,4 x 9 = 3,6 m
 0,4 x 10 = 4 m
 0,4 x 4 = 1,60 m -> mind. 3 m

LEGENDE	
■	Neubau
	Abstandsflächen nach BauD MV
	Aufstellfläche Feuerwehr

Beschreibung	
Machbarkeitsstudie Kühlungsborn: Neubau Veranstaltungshalle	
Planzahl	5
Variante 1 Dachaufsicht Standort: Düne an der Kunsthalle	
Metriek	1:1000 / DIN A3
Standort	Stadtgebiet Ostseebad Kühlungsborn West
Datum	16.05.2023
Entwerfer	Stadt Ostseebad Kühlungsborn Ostseeallee 20 18225 Kühlungsborn
Planer	DSK STADTENTWICKLUNG STADTCANTOR IRIS TALLE ARCHITECTEN



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Hinweis:
Der angenommene Flächenbedarf ist entwurfsabhängig. Hier dargestellt sind Mindestbreiten.

LEGENDE	
■	Neubau
	Abstandsflächen nach BauD MV
	Aufstellfläche Feuerwehr

Beschreibung	
Machbarkeitsstudie Kühlungsborn: Neubau Veranstaltungshalle	
Planzahl	6
Variante 1 Grundriss Standort: Düne an der Kunsthalle	
Metriek	1:500 / DIN A3
Standort	Stadtgebiet Ostseebad Kühlungsborn West
Datum	16.05.2023
Entwerfer	Stadt Ostseebad Kühlungsborn Ostseeallee 20 18225 Kühlungsborn
Planer	DSK STADTENTWICKLUNG STADTCANTOR IRIS TALLE ARCHITECTEN

Beurteilung

- Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Blickachse an der Promenade bezüglich der historischen Villenstruktur ist zu bewahren, wie Schloss am Meer, Hansa Haus, Kunsthalle, Seenotrettungsstation.
- Das Gebäude wäre auf jeden Fall weiter in Richtung Strand und Wasser / Meer zu verschieben.
- Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (Stalu) ist in die Genehmigungsfähigkeit einzubinden.
- Durch den Bau in die Düne / Strand erfolgt ein Eingriff in den Küstenschutz (i.d.R. 200 m Wasserschutzbereich), wofür Ausgleich zu schaffen ist.
- Hochwasserschutz / Eisgang ist zu berücksichtigen, dadurch ergibt sich eine wesentlich höhere Gebäudeaufstellung als der vorhandene Platzbereich.
- Veranstaltungshalle incl. notwendige Außenflächen wie Zugänge und Rettungswege müsste aufgeständert werden (Seebrückencharakter).
- Hohe Gründungs- und Baukosten.
- Bautechnisch äußerst anspruchsvoller Standort.
- Immissionstechnisch bei entsprechender technischer Ausstattung durchführbar.
- Im Ergebnis ist der Standort aus Sicht der Denkmalpflege nicht genehmigungsfähig, da die freie Aussicht auf diverse denkmalgeschützte Gebäude nicht mehr gewährleistet ist.
- Auch soll der Blick auf die Ostsee nicht verbaut werden. Damit wäre auch ein versetzter Standort an der Promenade nicht möglich.

B) Strandpromenade 19 - Konzertgarten Kühlungsborn-West

Ausgangsvariante Briefmarke



Hinweis:
Der angenommene Flächenbedarf ist entwurfs-
abhängig. Hier dargestellt sind Mindestbreiten.

Kubatur "Footprint"

Abstandsflächen: 0,4 x h,
mind. 3 m
0,4 x 9 = 3,6 m
0,4 x 10 = 4 m
0,4 x 4 = 1,60 m -> mind. 3 m

LEGENDE

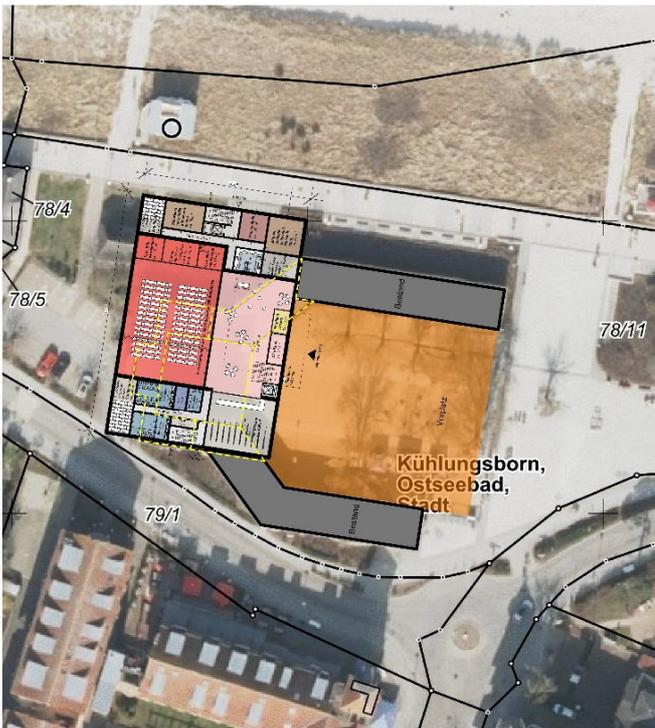
- LAGEPLAN
- Neubau
 - Abstandsflächen nach BauO MV
 - Aufstellfläche Feuerwehr

Leuchtbogen

**Machbarkeitsstudie Kühlungsborn:
Neubau Veranstaltungshalle**

Projekt-Nr.	Plan-Nr.
Variante 3 Dachaufsicht Standort: Konzertgarten West	11
Bauart	Stell- und
Stadtgebiet Ostseebad Kühlungsborn-West	1:1000 / DIN A3
Entwerfer	Datum: gtc
Stadt Ostseebad Kühlungsborn Ostseebad 20 18225 Kühlungsborn	16.05.2023
Planung	

DSK STADT PLANUNG & URBANistik
STADTCENTUR
IRIS TALLE ARCHITECTEN



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Hinweis:
Der angenommene Flächenbedarf ist entwurfs-
abhängig. Hier dargestellt sind Mindestbreiten.

- LEGENDE
- LAGEPLAN
- Neubau
 - Abstandsflächen nach BauO MV
 - Aufstellfläche Feuerwehr

Leuchtbogen

**Machbarkeitsstudie Kühlungsborn:
Neubau Veranstaltungshalle**

Projekt-Nr.	Plan-Nr.
Variante 3 Grundriss Standort: Konzertgarten West	12
Bauart	Stell- und
Stadtgebiet Ostseebad Kühlungsborn-West	1:500 / DIN A3
Entwerfer	Datum: gtc
Stadt Ostseebad Kühlungsborn Ostseebad 20 18225 Kühlungsborn	16.05.2023
Planung	

DSK STADT PLANUNG & URBANistik
STADTCENTUR
IRIS TALLE ARCHITECTEN

Konzertgarten angepasste Variante



Kubatur "Footprint"

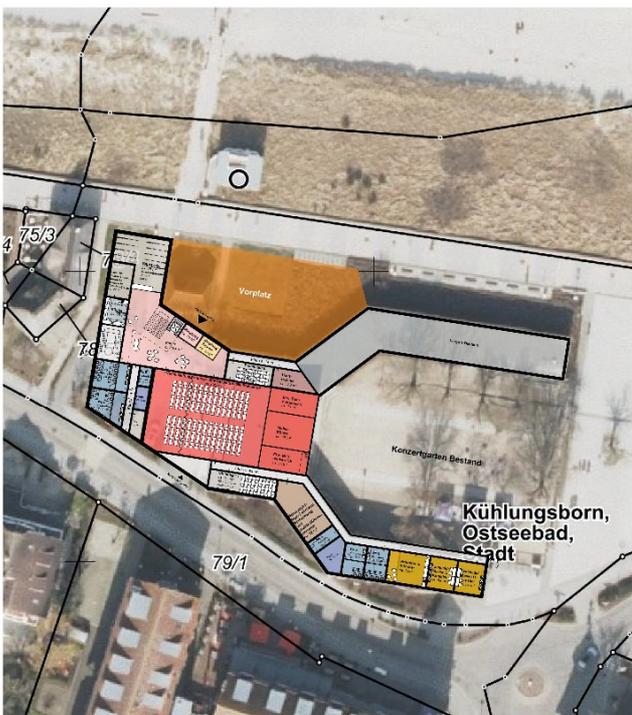
Abstandsflächen: 0,4 x h, mind. 3 m
 0,4 x 9 = 3,6 m
 0,4 x 10 = 4 m
 0,4 x 4 = 1,60 m -> mind. 3 m

LEGENDE

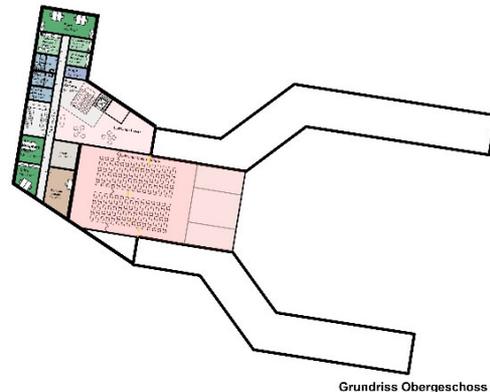
- Neubau
- Abstandsflächen nach BauD MfV
- Aufstellfläche Feuerwehr

Hinweis:
Der angenommene Flächenbedarf ist entwurfsabhängig. Hier dargestellt sind Mindestbreiten.

Beschreibung	
Machbarkeitsstudie Kühlungsborn: Neubau Veranstaltungshalle	
Plan-Nr.	13
Variante 4 Dachaufsicht Standort: Konzertgarten West	
Maßstab	1:1000 / DIN A3
Standort	Stadtgebiet Ostseebad Kühlungsborn West
Datum	27.06.2023
Stadt Ostseebad Kühlungsborn Ostseebad 20 18225 Kühlungsborn	



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

LEGENDE

- Neubau
- Abstandsflächen nach BauD MfV
- Aufstellfläche Feuerwehr

Hinweis:
Der angenommene Flächenbedarf ist entwurfsabhängig. Hier dargestellt sind Mindestbreiten.

Beschreibung	
Machbarkeitsstudie Kühlungsborn: Neubau Veranstaltungshalle	
Plan-Nr.	14
Variante 4 Grundriss Standort: Konzertgarten West	
Maßstab	1:500 / DIN A3
Standort	Stadtgebiet Ostseebad Kühlungsborn West
Datum	27.06.2023
Stadt Ostseebad Kühlungsborn Ostseebad 20 18225 Kühlungsborn	



Beurteilung

- Dem Konzertgarten West fehlt es aktuell an einem nachhaltigen Nutzungskonzept.
- Er ist seit 1995 ein eingetragenes Einzeldenkmal aufgrund seiner historischen und städtebaulichen Bedeutung.
- In den 1970-er Jahren erfolgten verschiedene Anbauten an die südliche Wandelhalle (Toiletten, Kasse, Kino).
- Die Bühne ist das jüngste Bauteil des Denkmals, Baujahr 1960.
- Aus denkmalpflegerischer Sicht soll der nördliche Arm des Konzertgarten in seiner jetzigen Form erhalten bleiben.
- In dem jüngeren, südlichen Arm dürfen neue Nutzungen untergebracht werden, sensible bauliche Änderungen sind in Abstimmung mit der Denkmalpflege zulässig.
- Der jetzige Baukörper der Bühne darf durch einen neuen Bühnenkörper ersetzt werden, so dass ein Synergieeffekt zwischen Denkmal und Neubau entsteht.
- Sinnvolle Weiternutzung des Denkmals wird erzielt.
- Multifunktionale Nutzung von Veranstaltungshalle und bestehenden Kurgarten West.
- Innen- und Außenbespielung möglich.
- Der bestehende alte Baumbestand wird erhalten.
- Kein zusätzlicher „Konkurrenzbau“ im nahen Umfeld.
- Es gibt keine parallelen Veranstaltungen.
- Durch den Veranstaltungsneubau/-anbau wird zusätzlich ein Promenadenvorplatz geschaffen.
- Emissionstechnisch bestehender Standort / Schallschutzwerte sind jedoch weiter zu verifizieren.
- Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (Stalu) ist in die Genehmigungsfähigkeit einzubinden bezüglich Bauen im Küstenschutzstreifen.
- Änderung des B-Plan für den Teilbereich erforderlich.
- Der Standort wird von der Denkmalpflege begrüßt, da die Nutzung des Denkmals langfristig gesichert wird und keine zusätzliche Konkurrenz für den Veranstaltungsort Konzertgarten West entsteht.

Projektbeispiel

„Jazzhall“ der Hamburger Hochschule für Musik

- MPP Meding Plan + Projekt
- Fertigstellung 2021
- Glasfassade lässt sich zur Seite schieben, sodass Open-Air-Konzerte möglich werden
- Flexible Spielrichtung, elegante Umnutzung



C) Poststraße 3b

- Baltic Park Ost / Parkplatz hinter Lidl



Hinweis:
Der angenommene Flächenbedarf ist entwurfsabhängig. Hier dargestellt sind Mindestbreiten.

Kubatur "Footprint"

Abstandsflächen: 0,4 x h, mind. 3 m
 0,4 x 9 = 3,6 m
 0,4 x 10 = 4 m
 0,4 x 4 = 1,60 m -> mind. 3 m

LEGENDE

- LAGEPLAN
- Neubau
- Abstandsflächen nach BauD MV
- Aufstellfläche Feuerwehr

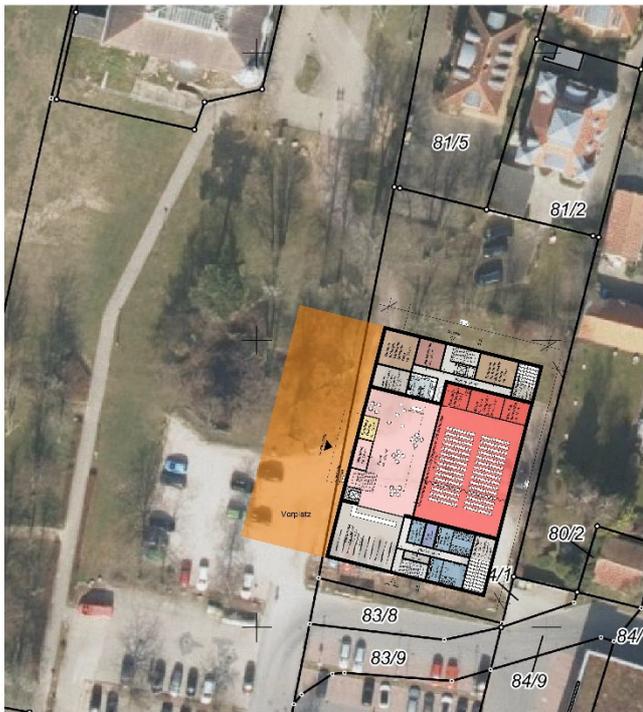
Beurteilung:

**Machbarkeitsstudie Kühlungsborn:
Neubau Veranstaltungshalle**

Plan Nr. 8
 Variante 2 Dachaufseich Standort: Baltic Park Parkplatz
 Maßstab: 1:1000 / DIN A3
 Stadtgebiet Ostseebad Kühlungsborn West

Entwurf: 16.05.2023
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 Ostseestraße 20
 18225 Kühlungsborn

Planung:



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Hinweis:
Der angenommene Flächenbedarf ist entwurfsabhängig. Hier dargestellt sind Mindestbreiten.

Beurteilung:

**Machbarkeitsstudie Kühlungsborn:
Neubau Veranstaltungshalle**

Plan Nr. 9
 Variante 2 Grundriss Standort: Baltic Park Parkplatz
 Maßstab: 1:500 / DIN A3
 Stadtgebiet Ostseebad Kühlungsborn West

Entwurf: 16.05.2023
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 Ostseestraße 20
 18225 Kühlungsborn

Planung:



LEGENDE

- LAGEPLAN
- Neubau
- Abstandsflächen nach BauD MV
- Aufstellfläche Feuerwehr

Beurteilung

- Der Baltic Park würde dauerhaft in seiner ursprünglichen Form und Natürlichkeit aufgegeben.
- Baumpflanzungen und Biotop müssten im Bereich des Neubaus beseitigt werden.
- Blickachse zur Villa Baltic wäre gestört.
- Entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept / Zielen des Sanierungsgebiets „Baltic“.
- Aus städtebaulicher Sicht wirkt die Halle deplatziert.
- Lage entspricht eher einem „Hinterhofcharakter“, egal ob zur Poststraße oder Promenade.
- Es wirkt in den Standort „reingequetscht“.
- Sie bietet keine qualitativvollen Ausblicke.
- Ist selbst nach außen hin schwer wahrnehmbar.
- Die Wirkung als Publikumsmagnet wäre beschränkt.
- Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken wären möglicherweise zu klären.
- Standort ist vollständig in der Umgebung von Sondergebieten und Besondere Wohngebiete eingebettet.
- Die Vorprägung des Standortes durch die direkte Nachbarschaft wie Lidl und Konzertgarten West ist zu hoch.
- Schallschutzwerte werden überschritten (Messgrundlage ist die lauteste Stunde in der Nachtzeit).
- Zweiter Veranstaltungsort (Kurgarten West) in unmittelbarer Nachbarschaft.
- Eingeschränkte Nutzung bezüglich der Spielzeiten, da max. 10 Veranstaltungen incl. mit dem Kurgarten West jährlich bis nach 22.00 Uhr möglich sind.
- Sehr hoher Standard an die technische Ausstattung wie Lüftung und schallisolierten Fenster.
- Im Ergebnis ist der Standort nicht für den Neubau geeignet.
- Entsprechend bleibt die Immissionsschutzbehörde bei der Einschätzung gemäß Stellungnahme zum B-Plan 16 vom 06.04.2023, wonach der Standort für die Durchführung größerer Veranstaltungen nahezu ausgeschlossen ist.



Quellenangaben

- Alle Flurkarten wurden dem GeoPortal.MV entnommen. <https://www.geoportal-mv.de/portal/>
- Standortfotos DSK GmbH
- „Jazzhall“ DAB 06-23

Wismar, den 29. Juni 2023