



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	14.09.2018	18/60/121-1

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Entscheidung	SVV	27.09.2018	Öffentlich

Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses (Vorlagennummer 15/60/020, Beschluss-Nr. 027/15/SVV) über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet „Am Bootshafen“ vom 16.04.2015

2. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Sondergebiet „Am Bootshafen“ gemäß § 2 und 8 BauGB

3. Planungsziele

a) gemäß Beschlussvorlage Bauausschuss und Hauptausschuss:

- Umwidmung des bisher festgesetzten Sondergebietes Nr. 8 „Maritim-touristisches Gewerbe“ in ein Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO
- Ausschluss von Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Apart-Hotels
- Die Bettenanzahl beträgt max. 399
- Es ist eine maritim-sportliche Ausrichtung des Hotels vorzusehen mit öffentlich zugänglichen Geschäften und Einrichtungen im Erdgeschoss, vorzugsweise für den maritimen Bedarf, Fitness-/Wellnesseinrichtungen, Gastronomie, Veranstaltungsräumen
- Der Gebäudekörper ist baulich (z.B. durch Vor- und Rücksprünge) und gestalterisch (z.B. durch unterschiedliche Materialien) zu untergliedern und max. dreigeschossig auszuführen. Staffelgeschosse sind als viertes Vollgeschoss nur mit Unterbrechungen zulässig. Die Errichtung eines „Eckturms“ ist in bis zu sechsgeschossiger Bauweise möglich.
- Der Straßenraum hinter der vorhandenen Bebauung an der Promenade ist neu zu ordnen und attraktiv zu gestalten, dabei ist der Schwerpunkt auf die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer (Europäischer Radwanderweg) zu legen. Für vorhandene Stellplätze ist im Baufeld 8 eine Alternative vorzuhalten.
- An der Hafenstraße ist ein Fußweg vorzusehen.

b) Änderung gemäß Empfehlung des Hauptausschusses vom 13.09.2018

- Umwidmung des bisher festgesetzten Sondergebietes Nr. 8 „Maritim-touristisches Gewerbe“ in ein Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO
- Ausschluss von Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Apart-Hotels
- Es ist eine maritim-sportliche Ausrichtung des Hotels vorzusehen mit öffentlich zugänglichen Geschäften und Einrichtungen im Erdgeschoss, vorzugsweise für den maritimen Bedarf, Fitness-/Wellnesseinrichtungen, Gastronomie, Veranstaltungsräumen

- Der Gebäudekörper ist baulich (z.B. durch Vor- und Rücksprünge) und gestalterisch (z.B. durch unterschiedliche Materialien) zu untergliedern und mit einer max. FH von 13,60 m über HN auszuführen. Die Errichtung eines östlich angeordneten „Eckturms“ ist möglich.
- Der Straßenraum hinter der vorhandenen Bebauung an der Promenade ist neu zu ordnen und attraktiv zu gestalten, dabei ist der Schwerpunkt auf die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer (Europäischer Radwanderweg) zu legen. Für vorhandene Stellplätze ist im Baufeld 8 eine Alternative vorzuhalten.
- An der Hafenstraße ist ein Fußweg vorzusehen.

4. Gebietsabgrenzung: Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst das Baufeld 8 sowie die angrenzenden Verkehrsflächen.

5. Mit der Ausarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar beauftragt.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am 16.04.2015 bereits mit dem Ziel gefasst, das bisherige Sondergebiet "Maritim-touristisches Gewerbe" (Baufeld 8) in ein Sondergebiet "Hotel" mit maritimer und sportlicher Ausrichtung nach § 11 BauNVO zu ändern. Grundlage bildete ein Konzept des damaligen Eigentümers. Mit dem Eigentümerwechsel wurde in den vergangenen Monaten ein neues Hotelkonzept in den Ausschüssen vorgestellt und diskutiert, welches nun als Vorlage für den geänderten Aufstellungsbeschluss dient.

In mehreren Vorberatungen im Bauausschuss, u.a. am 31.01.18 und am 16.06.18, in der Stadtvertretung am 05.07.18 sowie in der Sitzung im Rathaus am 15.08.18 wurde das Konzept für das Hotel vorgestellt und diskutiert sowie gemeinsam mit Vertretern der Stadt weiterentwickelt. Das moderne Hotelkonzept richtet sich an junge Leute und Familien mit sportlich-maritimer-digitaler Ausrichtung und soll ein neues Kundenpotential für Kühlungsborn erschließen. Im Planverfahren soll über weitere Abstimmungen in der Stadt und in Absprache mit dem künftigen Hotelbetreiber die Bettenzahl sowie die Gestaltung des Gebäudekörpers konkretisiert werden. Die Bettenzahl wird zunächst auf max. 399 beschränkt, da ab 400 Betten ein separates Raumordnungsverfahren erforderlich werden würde. Vorschläge zur Gebäudegestaltung, u.a. mit Holz und Glas, zur Straßenraumgestaltung usw. wurden diskutiert und werden ebenfalls weiter bearbeitet und in den Ausschüssen vorgestellt. 2015 war außerdem das Baufeld 6 (Strandversorgung) Bestandteil des damaligen Aufstellungsbeschlusses, welches inzwischen mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 17 überplant wurde. Das Baufeld 6 ist daher nicht mehr Bestandteil des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses. Die 3. Änderung soll im Verfahren nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung durchgeführt werden, da das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche dient. Die Fläche ist im B-Plan 17 bereits als Baufläche ausgewiesen worden. Ein Umweltbericht ist dabei nicht erforderlich, die Umweltbelange sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Der Aufstellungsbeschluss vom 16.04.2015 wurde nicht veröffentlicht und wird daher durch den vorliegenden Beschluss ersetzt. Die Kosten des Verfahrens trägt der Flächeneigentümer.

Änderung nach Beschluss des Hauptausschusses vom 13.09.2018

Eine Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 in einem Verfahren nach § 13a BauGB wurde vom Hauptausschuss mehrheitlich abgelehnt, daher wurde die Beschlussformulierung zur SVV dahingehend geändert. Weiterhin wurde mehrheitlich bestimmt, dass keine Festlegung der max. Bettenanzahl in den Aufstellungsbeschluss aufgenommen werden soll. Außerdem wird zunächst keine Festsetzung hinsichtlich der Geschossigkeit erfolgen. Es soll jedoch eine maximale FH analog der westlichen Nachbarbebauung (13,60 über HN) festgesetzt werden. Weiterhin wurde im Hauptausschuss mehrheitlich dafür gestimmt, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll. Ein Eckturm in östliche Richtung ist möglich, eine Geschossigkeit oder

Angabe zur FH dessen wurde bisher nicht benannt. Bei Konkretisierung des Projektes wird dieser im Vorentwurf festgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2018	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Lageplan: Geltungsbereich der 3. Änderung B-Plan Nr. 17