



## Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	07.04.2015	15/60/020

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
<i>Entscheidung</i>	<i>SVV</i>	<i>16.04.2015</i>	<i>Öffentlich</i>

**Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"**

Beschlussvorschlag:

### **Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:**

1. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Sondergebiet „Am Bootshafen“ gemäß § 2 und 8 i.V.m. 13a BauGB.
2. Das Planungsziel besteht in der Konkretisierung der Nutzung für die Brachfläche (Baufeld 8 im B-Plan 17) im Hafen. Das bisherige Sondergebiet „Maritim-touristisches Gewerbe“ soll künftig als Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO mit maritimer und sportlicher Ausrichtung festgesetzt werden. Im Sondergebiet sind neben dem Hotel Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Wasser- und Angelsport, Bootsservice, maritimen Bedarf, Fitness/Wellness stehen sowie Vereins-/Veranstaltungsräume im Erdgeschoss bzw. im 1. Obergeschoss unterzubringen. Die benötigten Stellplätze sowie zusätzlich ca. 100 öffentliche Stellplätze sollen im Erdgeschoss/in einer Tiefgarage geschaffen werden. In den darüber liegenden Geschossen sind ausschließlich eine Hotel- und Wellnessnutzung sowie Gastronomie zulässig. Ferienwohnungen werden ebenso ausgeschlossen wie Dauer- oder Zweitwohnungen. Das vorhandene Gebäude im Baufeld 6 soll darüber hinaus durch ein neues Gebäude mit Tiefgarage und öffentlicher Toilette ersetzt werden, außerdem ist ein barrierefreier Zugang zur Promenade zu schaffen. Die Müll- und Parksituation zwischen den Baufeldern 4 und 8 ist neu zu ordnen, dabei ist der Schwerpunkt auf die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger zu legen.
3. Gebietsabgrenzung:  
Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst die Sondergebiete SO 6 und SO 8 innerhalb des B-Planes Nr. 17 und die dazugehörigen Erschließungsstraßen. Die Flächengröße beträgt ca. 1,2 ha (s. Übersichtsplan in der Anlage).

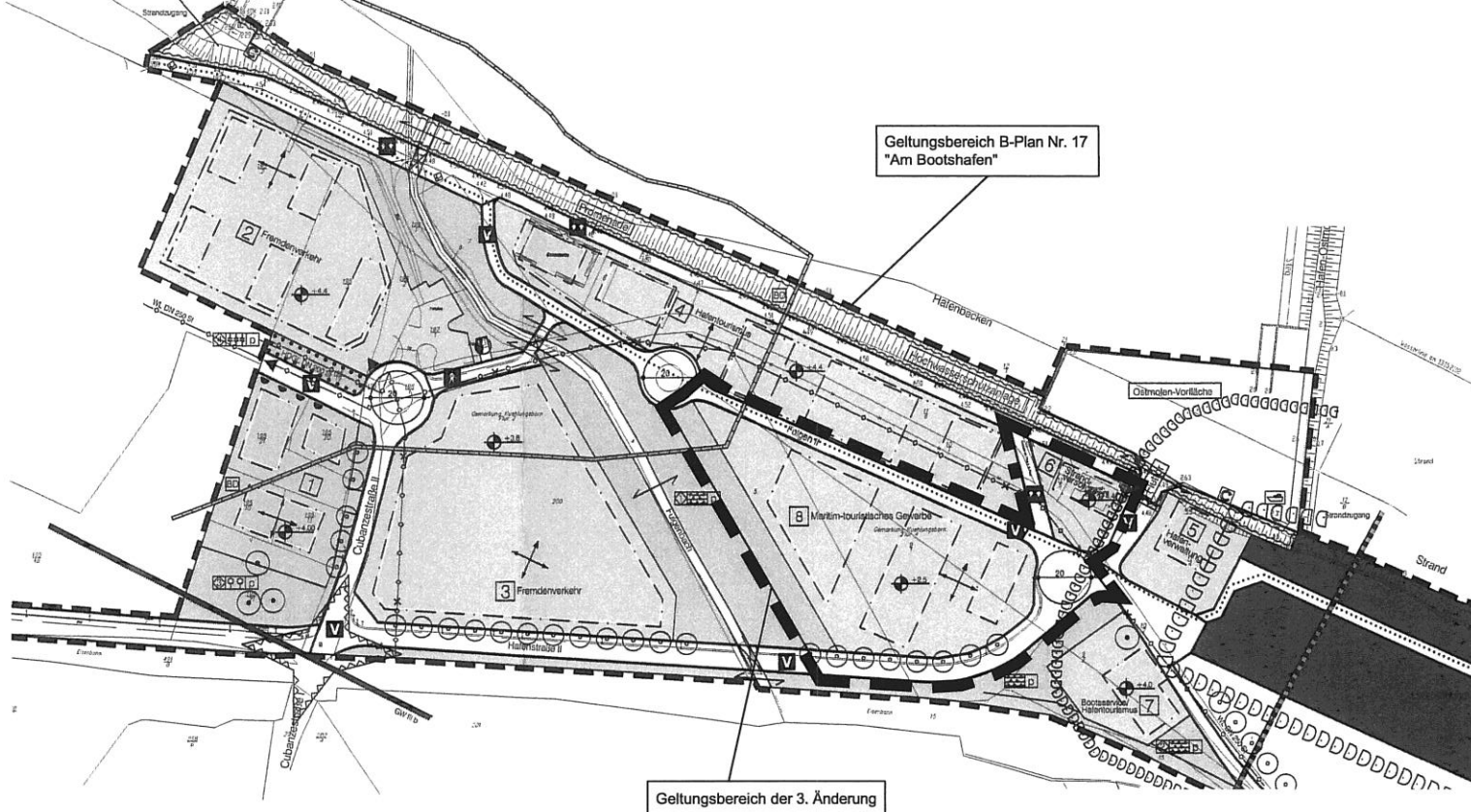
Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Fläche des Sondergebietes 8 des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bootshafen“ liegt heute brach und wurde einige Jahre lang als provisorischer Parkplatz betrieben. Die ursprünglich festgesetzte Nutzung für Bootshallen, Bootsservice und Bootslager konnte nicht umgesetzt werden und entspricht auch nicht den Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Gebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, umgebenden Nutzungen. Die hafennahe Fläche soll daher für eine attraktivere, dem hochwertigen Umfeld entsprechende Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Daher wurde der B-Plan Nr. 17 bereits dahingehend geändert, dass „maritim-touristisches Gewerbe“ zulässig sein soll. Dies dient dazu, die touristische Infrastruktur in Kühlungsborn weiter auszubauen und v.a. auch Angebote für junge Menschen und als saisonverlängernde Maßnahme zu schaffen. Ein maritimes Sportzentrum mit entsprechenden Angeboten bzw. ein Sport- und Wellnesshotel würden im Bootshafen von Kühlungsborn eine optimale Lage finden. Um die gewünschten Nutzungen konkret festzuschreiben, soll eine Änderung des B-Planes Nr. 17 durchgeführt werden. Dabei sollen die zulässigen Nutzungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss für Wasser- und Angelsport, Bootsservice, maritimen Bedarf, Fitness/Wellness, Vereins-/ Veranstaltungsräume, Stellplätze u.ä. festgeschrieben werden. In den darüber liegenden Geschossen sind ausschließlich eine Hotel- und Wellnessnutzung sowie zulässig. Da eine ganzheitliche Lösung der Probleme im Hafengebiet beabsichtigt ist, soll auch das SO 6 in den Geltungsbereich einbezogen werden, um ein neues Gebäude mit Tiefgarage und öffentlicher Toilette und einen barrierefreien Zugang zur Promenade zu schaffen. Die Erschließungsstraße hinter der Hafepromenade soll aufgewertet werden und vorrangig für Radfahrer und Fußgänger erschlossen werden. Mülltonnen- und Kfz-Stellplätze sind zu ordnen. Zur Realisierung der o.g. touristisch-gewerblichen Ausrichtung des Projekts sind im Zuge der B-Planung entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abzuschließen. Da das Projekt der Umnutzung einer innerstädtischen Brachfläche dient, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht möglich. Die Kosten des Planverfahrens trägt der Antragsteller.

Anlage/n:

- 1: Lageplan
- 2: Aktennotiz



Geltungsbereich B-Plan Nr. 17  
"Am Bootshafen"

Geltungsbereich der 3. Änderung

Anlage zum Aufstellungsbeschluss  
Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt  
Ostseebad Kühlungsborn – Sondergebiet „Am Bootshafen“  
Geltungsbereich

**Das bisherige Sondergebiet „Maritim-touristisches Gewerbe“ soll künftig als Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO mit maritimer und sportlicher Ausrichtung festgesetzt werden. Im Sondergebiet sind neben dem Hotel Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Wasser- und Angelsport, Bootsservice, maritimen Bedarf, Fitness/Wellness stehen sowie Vereins-/Veranstaltungsräume im Erdgeschoss bzw. im 1. Obergeschoss unterzubringen. Die benötigten Stellplätze sowie zusätzlich ca. 100 öffentliche Stellplätze sollen im Erdgeschoss/in einer Tiefgarage geschaffen werden. In den darüber liegenden Geschossen sind ausschließlich eine Hotel- und Wellnessnutzung sowie Gastronomie zulässig. Ferienwohnungen werden ebenso ausgeschlossen wie Dauer- oder Zweitwohnungen.**

## Aktennotiz 08.01.2015, 16.00 Uhr, Sitzungszimmer (Keller) der Stadtverwaltung

### Teilnehmer:

Herr Karl- Bürgermeister  
Frau Westphal- Bauamtsleiterin  
Herr Kupski- Planer

### Fraktionsvorsitzende:

Herr Ollhoff  
Herr Hausmann  
Herr Bartelmann  
Herr Langguth  
Herr Stange

### B-Plan Nr. 17 SO „Am Bootshafen“, Baufeld 8

- Vorschlag zur Nutzung als Hotel:
  - CDU: ja, aber mit Bedingungen
  - Linke: ja, aber mit Bedingungen
  - UWG: ja, aber mit Bedingungen
  - HGV: ja, aber mit Bedingungen
  - SPD: ja, aber mit Bedingungen
  
- Bedingungen:
  - CDU:
    - Müllsituation
    - Radweg- und Parksituation zw. Baufeld 4 und 8
    - Untergeordnet für Pfw
    - Hauptnutzung für Radverkehr
    - Gehweg statt Parkstreifen
    - Keine Küchenzeilen
    - Hotelnutzung festschreiben, kein Aparthotel
    - Zusätzlich 100 Parkplätze zu denen für die Zimmer
    - Gehweg entlang der Hafenstraße
    - Mehrwert für die Stadt (Bsp. Seebrücke in West)
  
  - Linke:
    - Gleiche Forderungen wie CDU
    - Haltepunkt Molli- bereits enthalten
  
  - UWG:
    - Forderungen sind schon sehr weitgehend
    - Konflikt zwischen öffentlicher und Hotelnutzung
    - Keine zusätzlichen Forderungen

HGV:

- Stellplätze für die Gewerbetreibenden aus dem Baufeld 4
- Zusätzliche Gewerbe ansiedeln (so viel wie möglich)

SPD:

- öffentlich nutzbare Parkplätze auch im Freien
- Räumlichkeiten für maritimen Shop, Tauchcenter, Segelschule
- Lagerflächen für Optimist, Kanus und Boards
- Anlaufstelle für Bootsservice und Charterangebote
- Fitnesscenter
- Höhe des Baukörpers max. 9 Meter

Siehe auch Internetauftritt (Anlage)

Fazit:

- Aufstellungsbeschluss zur Änderung des B-Planes soll für die Ausschüsse vorbereitet werden
- Aufschlüsselung der derzeitigen Flächen im Baufeld 8, Gesamtfläche und bebaubare Flächen, Geschosshöhe

08.01.2015



P. Westpal  
Bauamtsleiterin