

# 2022/60/043-1

Beschlussvorlage der Verwaltung  
**öffentlich**



## Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Baltic Park" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 29.03.2022 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss (Vorberatung)	07.04.2022	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	28.04.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB.

2. Das Planungsziel besteht darin, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Inhalte des städtebaulichen Konzeptes West sowie für die Reaktivierung der Nutzung der Villa Baltic in Form einer überwiegend öffentlichen Nutzung mit Restaurant, Bar und Räumlichkeiten für kleinere Veranstaltungen zu schaffen. Ebenso sollen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Festsetzungen zur Errichtung eines Hotelneubaus mit max. 120 Zimmern (max. 240 Betten), Arkaden mit Einzelhandelsgeschäften, Restaurant und Spa-Bereich sowie einer Veranstaltungssaal getroffen werden. Wobei ein Teil der Zimmer auch in der Villa Baltic untergebracht werden kann. Außerdem erfolgt im Zuge des Änderungsverfahrens eine Anpassung der Flächenausweisung gemäß der realisierten Wendeanlage nordöstl. der Villa Baltic, teilweise im Bereich des Baltic Platzes.

3. Gebietsabgrenzung: Der Geltungsbereich der 1. Änderung erstreckt sich über die Flurstücke 71/18, 72, 73/5, 73/2, 74/1, 74/2, 73/1, 73/3, teilw. 75/9, teilw. 75/10, teilw. 75/11 und 82/1 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, siehe Übersichtsplan in der Anlage.

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage: Geltungsbereich der 1. Änderung B-Plan Nr. 16

### **Sachverhalt**

Kühlungsborn West mit dem Baltic Park, der Promenade sowie dem Baltic-Platz und der Villa Baltic verfügen über ein sehr großes Entwicklungspotential.

Die Villa Baltic ist aus architektonischer, städtebaulicher und geschichtlicher Sicht hoch bedeutsam für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Der Zustand des Gebäudes ist seit vielen Jahren stark baufällig, eine aktive Nutzung besteht nicht mehr.

Die Visionen für die Entwicklung des Areals sehen für die Villa Baltic eine überwiegend öffentliche Nutzung mit Restaurant, Bar und Räumlichkeiten für kleinere Veranstaltungen vor.

Des Weiteren sollen in einem Neubau Arkaden mit Einzelhandelsgeschäften, Restaurant und ein Hotel mit max. 120 Zimmern (240 Betten), ein Spa-Bereich und Außengastronomie entstehen. Ein Teil der Zimmer kann in der Villa Baltic untergebracht werden.

Die Stadtvertretung wünscht darüber hinaus die Unterbringung einer Veranstaltungssaal für ca. 400-500 Besucher im Neubau.

Die Stadtvertreterversammlung hat mit Beschluss vom 16.12.2021 das städtebauliche Konzept „Kühlungsborn West“ beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, auf Grundlage des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes die weiteren planerischen Schritte für die Umsetzung der baulichen Vorhaben vorzubereiten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes wurden drei Fokusgebiete für eine vertiefende planerische Bearbeitung definiert. Das Fokusgebiet 1 „Baltic Park“ liegt im Geltungsbereich des gleichnamigen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16.

Wesentliches Ziel ist die Umstrukturierung des Parkplatzangebotes in Kühlungsborn West, mit dem Fokus die Anzahl der bestehenden Parkplätze im Bereich des Baltic Parks zu reduzieren. Dies soll durch die Schaffung erhöhter Kapazitäten an der Tannenstraße und durch Auffangparkplätze an den Ortseingängen möglich werden. Die Attraktivität des Baltic Parks soll durch ergänzende Wegestrukturen, zusätzliche Bepflanzungen und Wiederherstellung historischer Landschaftsmerkmale sowie Gliederung in verschiedene Landschaftsräume gesteigert werden.

Die betroffenen Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen angepasst bzw. geändert werden, um die Realisierung zu ermöglichen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja ca. 40.000 Euro netto

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	ja, mit 15.000 €
• Produktkonto 51102.56255000	

### **Anlage/n**

1	Anlage zum Aufstellungsbeschluss 2022-60-043 (öffentlich)
---	---