

# STADT BAD DOBERAN

## BV/347/23-01

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Bau Tiefgarage Perlenkette Neufassung

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgermeister	<i>Datum</i> 28.11.2023
<i>Einreicher:</i> KuSS	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung (Entscheidung)	04.12.2023	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Umsetzung des B-Plan 25 bzgl. des Baus der Tiefgarage bei der ECH über ein Baugebot (**Durchsetzung der Festsetzung**) einzufordern.

### **Sachverhalt:**

#### **1.**

Das aktuelle ISEK stellt fest, dass es in Heiligendamm neben ungepflegten Grünanlagen und fehlenden Zugängen zur westlichen Promenade erhebliche Defizite im öffentlichen Parkraum für Kfz. gibt. Der B-Plan 18 (rd. 500 bis 600 Wohneinheiten für ca. 2.000 neue Einwohner) wurde im ISEK nicht mehr berücksichtigt.

#### **2.**

In der SVV vom 14.12.2009 wurde die 2. Änderung der B-Plan 25 in der BV 139/09 mit 15 Ja, 7 Nein und einer Enthaltung beschlossen.

### **Kapitel I.**

#### **Punkt 5:**

„Der Bürgermeister wird beauftragt, die Erlaubnis für die vorübergehende Inanspruchnahme der Strandpromenade für die Bauarbeiten an der geplanten Tiefgarage ... zu erteilen, wenn der Vorhabenträger ausreichende Sicherungen (Bankbürgschaft o.ä.) für die Wiederherstellung der Strandpromenade nach dem Abschluss der Bauarbeiten stellt.

### **Kapitel II**

Die Stadtvertretung beschließt, dass die Bekanntmachung der 2. Änderung der Satzung des B-Plan 25 gemäß dem Beschluss nach vorstehend I. durch den Bürgermeister erst zu veranlassen ist, wenn zwischen der Stadt Bad Doberan und der ECH Entwicklungs-Compagnie Heiligendamm GmbH & Co.KG eine Ergänzung des städtebaulichen Vertrages zum B-Plan 25 in seiner derzeitigen Fassung mit folgenden, hiermit beschlossenen Inhalt abgeschlossen wurde.

1. Mit dem Bau der Tiefgarage im Gebiet des B-Plan Nr. 25 wird ECH erst beginnen, wenn die Sicherheiten gemäß Ziffer 5 des vom Bürgermeister mit der Beschlussvorlage 139/09 vom 19.02.2009/11.11.2009 vorgelegten Beschlusstextes durch ECH gestellt sind und die Baumaßnahme Hochwasserschutzanlage und Wiederherstellung der Strandpromenade abgeschlossen ist.
2. Die Stad beabsichtigt, einen durchgehend befestigten Steg (Holzbohlen o.ä.) von der Seebrücke aus über den jetzigen Steg bis zum zukünftigen Liegnitzsteg herzustellen (Stegerweiterung). Auf- und Abgänge im Zuge der Stegerweiterung sind so zu gestalten, dass auch für ältere Menschen und für Familien mit Kindern ein ungehindertes Wandern am Strand in diesem Bereich möglich ist. Mit der Stegerweiterung soll ein durchgehender Rundweg vom Bahnhof über den Kurwald, die Seedeichstraße, die Promenade bis zum Liegnitzsteg und zurück zum Bahnhof geschaffen werden. ... Klink: nun folgt die Finanzierung durch Stadt und ECH...
3. Mit dem Bau der Tiefgarage ... wird erst begonnen, wenn
  - 3.1. für die Stegerweiterung (Ziffer 2) eine Baugenehmigung vorliegt;
  - 3.2. die Kostentragung für die Stegerweiterung gesichert ist;
  - 3.3. mit dem Bau der Stegerweiterung begonnen wurde.
 Sollte aus Gründen, die die ECH nicht zu vertreten hat, die Baugenehmigung für die Stegerweiterung nicht bis zum 30.06.2011 vorliegen oder sich der Baubeginn der Stegerweiterung über den 30.06.2011 hinaus verzögern ... so ist die ECH berechtigt, mit dem Bau der Tiefgarage vorher zu beginnen.
4. Klink: hier wird der Bau und die Finanzierung des Liegnitzsteg behandelt...
5. Klink. Hier wird der Bau des kombinierten Fuß- und Radweges von Liegnitzsteg bis zur Mediantlinik behandelt.“

In 4. und 5. erklärt sich die ECH bereit, fehlende Gelder bereit zu stellen.

### **3.**

Mit Stand Ende 2022 sind in den bisher fertig gestellten Villen der Perlenkette unterirdische Parkgaragen anschlussfähig für die Zufahrt aus der geplanten Tiefgarage fertig gestellt um Nutzern und Käufern (es gibt z.Z. keine Verkäufe mehr) der Perlenkette ihre geplanten Parkmöglichkeit und damit den Kauf von Wohnungen zu ermöglichen und damit den Einheimischen und ihren Gästen den öffentlichen Parkraum nicht zu entziehen. Die Durchsetzung der Festsetzung des B-Plan 25, wie bei anderen Gebäuden von der Mehrheit durch Baugebot gefordert, ist auch hier anzuwenden um damit die beschlossenen Ziele des B 25 ganzheitlich endlich umzusetzen.

### **4.**

Die BV 188/22 hatte nach 13 Jahren vertaner Zeit den Bau der Tiefgarage zum Inhalt. Nach Informationsaustausch in der SVV und Verwaltung zur BV 188/22 einigten wir uns, vorab ein Schreiben an die ECH zu senden und die BV nicht zu behandeln. Zusätzlich begründete Marcus Fourmont im BA seine Nichtteilnahme an der Diskussion und Abstimmung mit beruflichen Verbindungen. Im BA und WA (gemeinsame Sitzung) am 30.08.2022 hatte ich gesagt, dass die hinter mir sitzenden Vertreter der ECH mir gerade ad hoc gesagt hatten, dass die nun gebaut wird. Daraufhin kam der gemeinsame Kompromiss-Vorschlag, dass die ECH vom BGM angeschrieben wird und dazu klare terminliche Aussagen trifft. Mehr nicht.

Am 06.09.2022 schrieb dann der Bürgermeister an Herrn Jagdfeld:

„Sehr geehrter Herr Jagdfeld,  
gemäß B-Plan 25 ist der Bau eines Thalasso-Zentrums an der Seedeichstr. mit einem unterirdischen Parkhaus vorgesehen. Wir bitten Sie um ein kurzfristiges Planungsgespräch sowie einen Zeitplan zur Umsetzung der Maßnahme. ....“  
Auf dieses Schreiben folgte über ein Jahr keine Antwort.

Der Textteil der BV 188/22 ist als Anhang beigefügt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

**Anlage/n**

1	IMG_20231011_0001 (öffentlich)
---	--------------------------------

# STADT BAD DOBERAN

BV/188/22

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Bau Tiefgarage Perlenkette

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgermeister	<i>Datum</i> 02.08.2022
<i>Einreicher:</i> KUSS	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	29.08.2022	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	30.08.2022	Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	30.08.2022	Ö
Ausschuss für Bildung, Soziales, Kultur, Sport, Jugend, Senioren und Menschen mit Behinderung (Vorberatung)	05.09.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.09.2022	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	26.09.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Umsetzung des B-Plan 25 bzgl. des Baus der Tiefgarage bei der ECH einzufordern.

### **Sachverhalt:**

Im B-Plan 25 ist der Bau der Tiefgarage (Sondergebiet Nr. 5) zwingend erforderlich umzusetzen.

Bisher erfolgte bei der Perlenkette der Bau von Eigentumswohnungen (Zweitwohnungen) mit zusätzlichen Etagen, entgegen den ursprünglichen Intentionen des B-Plans 25. Dieser schrieb unter Pkt. 1.2. die aus städtebaulicher Sicht notwendige Begrenzung des SO Hotel fest: die Apartments der Perlenkette sollen der fremdenverkehrlichen Unterbringung mit Bewirtschaftung durch das Hotel dienen. Erlaubt waren - inklusive des Grandhotels - maximal 300 Betten in 200 Zimmern, welche durch das Hotel versorgt werden. Ausnahmsweise zulässig sind drei Wohnungen für Betriebsangehörige. Mehr nicht.

Der beauftragte Architekt hatte 2004 aus städtebaulicher Sicht und in weiser Voraussicht die Tiefgarage explizit im B-Plan 25 vorgesehen um den Blick auf und Erhalt der denkmalgeschützten Perlenkette nicht durch parkende Autos zu verschandeln. Zudem sind mit der Sanierung der Perlenkette sukzessive alle Bäume und Sträucher (Brutgebiete seltener Vögel) vor den Gebäuden abgeholzt worden.

Entsprechend ist der B-Plan so auszulegen, dass die Tiefgarage städtebaulich zwingend notwendig mit der Herstellung jeder einzelnen Nutzungseinheit der Perlenkette umzusetzen ist. Hier ist Eile geboten und sofort das städtebauliche Ziel per Baugebot (das umfasst auch das Thalassogebäude - hier wurden jetzt im Bau Feld Bäume gepflanzt - inklusive Tiefgarage) umzusetzen.

Nirgends sind Parkplätze sowie die geplante Tiefgarage usw. vorhanden, obwohl die Perlenkette unterkellert wurde und wird. Aus städtebaulicher Sicht ein klarer Missstand.

Es besteht die akute Gefahr, dass städtische öffentliche Parkplätze rund um die Uhr zugesperrt werden und damit der Besuch Heiligendamms mit Kfz durch Einwohner und Touristen unterbunden wird.

Zudem wird durch den Bau von Eigentumswohnungen - die der Grundplanung deutlich widersprechen - die Entwidmung der Wege, Straßen und Plätze hinfällig. Zudem soll auf der Prof.-Dr.-Vogel-Str. eine diskrete Videoüberwachung erfolgen.

Vor Beginn des Baus der geplanten Tiefgarage ist eine Sicherheit (siehe bestätigte BV dazu) gegen den Verlust der Promenade (Abrutschen wegen hohem Grundwasserstand etc.) bei der Stadt zu hinterlegen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	51101.5625 Planungskosten
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

Anlage/n  
Keine