



Aufhebung der BV 232/22-01 „Villenbebauung Heiligendamm“ Nichtbehandlung der BV 520/24

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgermeister <i>Einreicher:</i> KuSS	<i>Datum</i> 06.02.2025
<i>Beratungsfolge</i> Stadtvertretung (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 24.02.2025
	<i>Ö / N</i> Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt die obige Aufhebung der BV 520/24 und setzt eine gemeinsame Beratung / Mediation mit der ECH zur Klärung aller B-Pläne an.

Sachverhalt:

Es ist der SVV nicht weiter zuzumuten, dass Wirrwarr an Verträgen und Vereinbarungen als ehrenamtlich tätiger Normalbürger zu entwirren und fachlich mit seinen gravierenden Auswirkungen auf die städtische Infrastruktur und das Wohnen im Kurort Bad Doberan mit Seeheilbad Heiligendamm zu bewerten. Ich habe Geographie studiert (Diplom Humboldt-Universität) u.a. mit Verkehrs-, Bevölkerungs-, Siedlungs- und Wirtschaftsgeographie. Ich bin seit über 20 Jahren Stadtvertreter und glaube noch einen Durchblick zu haben. Gute Politiker treffen immer Kompromisse. Mein Vorschlag ist die Aufzeigung eines vernünftigen Weges miteinander, um unsere Stadt als Kurort mit hohem Lebenswert – so das Ziel des ISEK im Auftrag der Stadt – zu erhalten. Die bisherigen ISEK entsprachen den Anforderungen und erfüllten die Erwartungen.

Zudem sollte Ziel der SVV sein, mit der ECH in Verhandlung zur Übergabe der Thalasso-Flächen lt. Kaufvertrag 1020 vom 26.05.2008 Urkundenrolle 2008 an die Stadt zum damaligen Kaufpreis zu treten. Der Bürgermeister erwähnte im Sozialausschuss vom 14.01.2025, dass er ganz aktuell mit der ECH in Verhandlung betreff hälftiger Nutzung der Thalassofläche stehe.

Die Stadt garantiert vertraglich (notariell beglaubigt) eine pragmatische Wiedereinsetzung des B-Plan 18 zur Schaffung von Wohnraum (keine Ferienbebauung) und Einkaufsmöglichkeiten (aktuelle Analyse Einzelhandelskonzept der Stadt / die ECH wollte diese als Ersatz für von ihr geschlossene Läden bauen) des täglichen Bedarfs sowie die Schaffung einer fehlenden KiTa (Räumlichkeiten stehen massiv leer und verfallen weiter /

Einwerbung von Fördermöglichkeiten inklusive) im Ort (siehe ISEK) unter Beachtung der Nachhaltigkeit.

Das B-Plan-Gebiet muss Freiheit von Baubindung für die zukünftigen Besitzer haben. Weiterhin wird der Bürgermeister beauftragt zu prüfen, ob ein Thalasso-Zentrum mit öffentlicher Schwimmhalle als saisonverlängernde Maßnahme durch einen privaten Investor oder andere Varianten möglich sind.

Begründung:

Der B-Plan 18 besteht seit 1998 und hat seine Gültigkeit längst verloren. Es wird immer wieder versucht diesen zu beleben.

1. Mediationsvereinbarung

Die Mediationsvereinbarung aus 2015 sagt in Pkt. 7: „Der B-Plan Nr. 18 wird grundsätzlich neu überplant. Das Planungsziel zur Errichtung eines Wohngebietes wird zugunsten einer innerörtlichen Verdichtung des Ortsteiles Heiligendamm aufgegeben.“ Leider findet diese nicht statt. Leere Immobilien verfallen weiter.

2. Grundlagenverträge

Die von der ECH in den 3 notariell beglaubigten Grundlagenverträgen geäußerten Ziele stehen dem entgegen: Zukünftig sollen in diesem Areal vorwiegend Ferienwohnungen errichtet werden. Geplant sind 100 Villen mit jeweils 4 Wohneinheiten und 50 weitere Villen als Ein- und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnungen auf mind. 1.000 qm Mindestgröße des Baugrundstückes am Rand von Heiligendamm auf freiem Feld/Ackerland. Ergibt rund 3.000 neue Einwohner mit mind. 2.000 Kfz., die am Tag mind. 2 x bewegt werden (4.000 Kfz-Bewegungen).

Das ISEK der Stadt stellt fest, dass täglich rd. 3.700 Aus- und 3.600 Einpendler (14.400 Kfz-Bewegungen) die Straßen belasten, wobei die Auspendler stetig zunehmen. Das ISEK weist darauf hin, dass mehr Arbeitsplätze in der Stadt benötigt werden, weil der Verkehr zur Verhinderung des Verkehrskollaps minimiert werden muss.

In der Sommersaison geht an bewölkten Tagen gar nichts mehr, weil die Urlauber statt am Strand zu liegen, auf den Straßen „Urlauben“.

Der aktuelle Zustand lt. Verkehrszählungen der letzten Jahre: 1/3 Durchgangsverkehr, 1/3 Autobahnzubringer, 1/3 Innenverkehr der Anwohner.

3. Einzelhandelskonzept

Das letzte Einzelhandelskonzept macht deutlich, dass der SO und NW der Stadt (**Vorder-Bollhagen, der nördliche B 12, Heiligendamm, Althof, B-Plan Eikboom, Parkentiner Landweg, Buchenberg**) **keine Einkaufsmöglichkeiten** im Umkreis von 700 Meter besitzen, Einwohner fahren müssen. In Heiligendamm wurden durch die Stadt den Einwohnern der Perlenkette die Mietverträge gekündigt. 30 Ersatzwohnungen wollte die ECH als Ausgleich dafür zur Verfügung stellen Auch wollte die ECH lt. Grundlagenvertrag am Alten Heizhaus den Bau eines Einzelhandels- und Versorgungszentrums für Einheimische als Ersatz für die geschlossenen öffentlichen Verkaufs- und Kultureinrichtungen zur Verfügung stellen. Nichts von dem geschah.

Der Verkehr in Heiligendamm sollte laut den 3 Grundlagenverträgen völlig aus Heiligendamm verschwinden, so die formulierten Ziele. Der Fremdenparkverkehr sollte in einer Tiefgarage unter der Perlenkette verlegt werden. Ein Shuttleverkehr von der Rennbahn zum Strand war das Ziel.

Schon in der Diskussion zum abgelehnten Baumwipfelpfad und vom Bürgermeister dann erwünschten touristischen Folgebauten wurde deutlich, dass das damit verbundene Verkehrsaufkommen - aber auch die Parkplatzkapazitäten - nicht zu verkraften sind.

4. Verkehrskonzepte

Das Verkehrsaufkommen der Randstraße (siehe B-Pläne dazu) – welche die innerstädtische Dammchausee endlich vom Stau erlöste - war für ca. 6.000 Kfz-Bewegungen geplant,

tatsächliche gezählte Werte um 2020 waren schon 9.000 Kfz-Bewegungen, mit dem weiteren Ausbau und Bau von Wohngebieten in und um Bad Doberan sind über 11.000 Kfz-Bewegungen prognostiziert. Das zählt für eine 2-spurige Straße. Die Straße am Strand in Rostock hat 4 Spuren und 30.000 Kfz-Bewegungen. Der Verkehr kommt dann zu Erliegen. Dazu kommt dann der Individualverkehr des B 18: rd. 5000 Bewegungen (so Verkehrsplaner) pro Tag dazu, ergibt 16.000 Kfz-Bewegungen am Tag.

Der Bau der Lärmschutzwand/-wall entlang des B – Plan 11 und B – Plan 12 war kein Zufall, sondern das Ergebnis von intensiven Vermittlungen von J. Seehaus (CDU) und H. Klink (FDP) betreff rechtlicher Klärung zwischen Stadt und einem Anwohner, dessen Grundstück illegal überbaut wurde. Heute partizipieren alle Anwohner der neuen Wohngebiete davon. Gleiches ist für Vorder-Bollhagen, aber auch beim geplanten B -Plan 18 vollumfänglich notwendig, da dort selbiger Lärm Tatsache ist bzw. wird.

Am 12.10.2021 wurden bei der gemeinsamen Tagung von Bau- und Wirtschaftsausschuss die Fortschreibung des ISEK aus 2015 und das Einzelhandelskonzept vorgestellt. Das ISEK kommt zum Ergebnis, dass der Stadt Bad Doberan seit Jahren ein kompletter Kindergarten fehlt, Grund- und weiterführende Schulen (20 % der hier beschulten Kinder gehören nicht zum Schuleinzugsgebiet) hoffnungslos überfüllt sind.

5. Wohnungsbau

Wohnungsbau in Bad Doberan lt. ISEK

Das ISEK in seiner 3. Fortschreibung wurde vom Oktober 2023 im Rathaus mit dem Mobilitätskonzept (eigentlich Rad-Konzept / welches zudem mit völlig veralteten Zahlen arbeitete und überwiesene Vorschläge zur Mollistraße und der Marktgestaltung nicht involvierte) vorgestellt.

Die Kitas sind bis 2025 steigend, „...müssen in Bad Doberan weitere Kinderbetreuungsplätze geschaffen werden“ (S.25) **Es fehlt eine ganze KITA.** Wenn dann die Zahl der Kinder im Kita-Alter nach 2025 langsam sinken wird, werden die vorhandenen Kapazitäten für die Hortversorgung benötigt (S. 25). Hier herrscht totales Defizit.

Im Zeitraum 2001 bis 2022 wurden 1.252 WE in Bad Doberan neu gebaut. Die EW-Zahl stieg von 11.000 auf 13.500 EW.

Die aktuellen Bauvorhaben und Wünsche belaufen sich auf 1203 bis 1303 neue zusätzliche Wohneinheiten (a 2- 4 Personen: ergibt 2026 bis 4052 neue Einwohner). Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK 2015 wurde im Prognosezeitraum bis 2025 von einem Wohnungszugang durch Neubau von ca. 400 WE ausgegangen, realisiert wurden 697 neugebauten Wohnungen bis Ende 2022.

Wohnungsmarktbilanz lt. ISEK 2023:

- In Bau befinden sich **18** Einfamilienhäuser, **14 WE** in Doppel/Reihenhäuser und **98 WE** in Mehrfamilienhäusern
- In der Baulücke Severinstraße 8 in der Altstadt ist ein Neubau mit **28 WE** geplant und am Ziegenmarkt/Ecke Küstergang zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. **20 WE**.
- Der B-Plan Nr. 40 Erweiterung Gewerbegebiet Eickboom“ hat Rechtskraft, hier sind Baupotenziale für **85 EFH** und **30 WE** in MFH vorhanden.
- Der Bebauungsplan 44 „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“ befindet sich in Vorbereitung. Geplant ist kleinteiliger Wohnungsbau. Der Entwurf des B-Planes 44 **weist 45 Baugrundstücke** aus.
- Der B-Plan 45 „Gutshofareal Vorder Bollhagen“ **135? WE** befindet sich ebenfalls in Vorbereitung. Hier soll Baurecht für eine Mischung aus Dauerwohnen, Ferienwohnen mit Gastronomie, Kultureinrichtungen, Wellness-Konferenzmöglichkeiten sowie gutshofbezogene Nutzungen geschaffen werden.
- Am Thünenhof auf dem Gelände der WIG ist Baupotenzial für ca. **100 WE** (EFH und MFH) vorhanden.
- Durch Umwandlung einer fast aufgegebenen Kleingartenanlage könnten ca. **150** Mietwohnungen für Familien mit Kindern im unteren Preissegment entstehen.
- Am Ortausgang in Heiligendamm ist eine Potenzialfläche für ca. **8 WE** Wohnungsneubau vorhanden.
- Der B-Plan Nr. 18 „Villenbebauung Heiligendamm“ aus dem Jahr 1998 sah eine bebaubare Fläche für ca. **400 WE (500 – 600)** vor.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 wurde mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (2016) von der Darstellung als „Wohnbauflächen (W) in Sonderflächen Ferienhausgebiet (S/FH)“ geändert.



diese 100 Ferien-Einheitshäuser mit je 4 Wohnungen sollten gebaut werden? Auf 1.000 qm großen Grundstücken?

Dazu kommen noch 50 weitere Villen mit je 2 WE und Einliegerwohnungen

Das B-Plan-Gebiet muss Freiheit von Baubindung für die zukünftigen Besitzer haben.

„Der B-Plan 18 datiert aus dem Jahre 1998 und weist auf einer WA-Fläche in 2-3 geschossiger offener Bauweise insgesamt 450 Wohneinheiten aus, ...“ (S. 20)

6. Thalasso / Schwimmhalle

Thalasso-Problematik:

Im Bauausschuss vom **14.01.2025** wird erfragt, ob im Vertrag eine Baubindung geschlossen wurde. Der Bürgermeister antwortet, dass der Vertrag diese Klauseln nicht beinhaltet.

Im Finanzausschuss vom **13.01.2025** wird behauptet, dass im Vertrag keine Fristen zum Baubeginn stehen.

Beide Aussagen sind falsch.

Städtebaulicher Vertrag B 25 (UR 1226/04):

UR 1226/04 Seite 3, III(1): In der Tiefgarage des Thalasso Zentrums werden die 60 aufgegebenen Stellplätze neu errichtet.

UR 1226/04 Seite 3, III(3): Kostentragung Toilette analog

UR 1226/04 Seite 3, II(1): Verpflichtung des Vorhabensträgers nach Ablauf von 12 Monaten nach Eintritt der Planungsreife ... für die unter I 1. benannten Vorhaben (auch Thalasso Zentrum) genehmigungsfähige Bauanträge zu stellen. Mit **Baubeginn ist innerhalb von 2 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen.**

Lt. Bauamt der Stadt lagen 2011 (Schreiben der Stadt vom 29.07.2011) die Baugenehmigungen für das Thalasso Zentrum vor.

Zum Kaufvertrag (UR1020/08):

1. Baubeginn spätestens drei Jahre ab heute. D.h.: ab 26.05.2008

Weiterhin stehen Fristen zum Baubeginn.

Ziff. 7 und S. 5, § 5 c):

- der Baubeginn für das Thalasso-Zentrum ist der Stadt 8 Wochen vorher anzuzeigen;
- Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer Mitteilung über den Baubeginn zu machen, spätestens jedoch 3 Jahre nach Vertragsschluss
- Es ist ersichtlich, dass eine Baugenehmigung beantragt wurde, eine solche vorliegt und ggf. eine Bauanzeige bei der Bauaufsichtsbehörde oder dem Bauamt vorhanden ist. Das ist anzeigespflichtig. **Bei Zuwiderhandlung Entzug der Baugenehmigung, Bußgeld, Baustopp als Konsequenz möglich.**
- **Eine Baugenehmigung hat 3 Jahre Gültigkeit**, wenn mit dem Bau nicht begonnen wurde, verliert die Baugenehmigung seine Gültigkeit und müsste kostenpflichtig neu beantragt werden.

Der Vertrag **UR 1226/04** ist in seiner Zielsetzung und den benannten Fristen nicht durchgeführt. **D.h., die Stadt ist berechtigt, zurück zu treten (§ 11).**

Auf die Problematik der Grundschild gehe ich in dieser öffentlichen BV nur insoweit ein, dass dieses Grundstück lt. Vorgaben (BV 20/L/04) und städtebaulichen Vertrag nur für den Bau des Thalassoentrums belastet werden darf. Bekanntlich baut das die ECH nicht mehr.

7. Flächenumwandlung **Umwandlung von Ackerland in Bauland**

Es ist politischer Konsens, dass für den Wohnungsbau kein Ackerland mehr versiegelt werden darf.

Die Fläche des B-18 hat **wertvolle Böden welche ein Bebauen mit Wohnungen (kein Siedlungsbau!) ausschließt**, so die Aussagen der **Raumordnungsplanung des Landes 2024.**

Der Naturbericht des daneben liegende B-Plan zum Caravanstellplatz verweist ebenfalls darauf. Weiterhin wird in diesem Bericht auf die „**sehr hohe Schutzwürdigkeit**“ des **Landschaftsbildes** verwiesen.

Das untergeordnete Amt für Raumordnung und Landesplanung des Landkreises agiert politisch, scheint die Zahlen der Bautätigkeit in der Stadt sowie fachliche Kriterien nicht zu kennen.

8. Emissionen / Immissionen

Der Schießplatz erzeugt am Mittwoch, Freitag und Samstag regelmäßig Lärm, welcher am Strand, im Ort und bis Börgerende zu hören ist. Sonntags bei Wettkämpfen auch.

Die Rennbahn sollte als Pferdewirtschaftszentrum gestaltet werden. Die lärmintensiven Events führen regelmäßig zu Beschwerden. Diese werden zunehmen.

Der Verkehrslärm im Ort (deshalb wurde die Umgehungsstraße gebaut) muss untersucht werden, denn er wird zunehmen.

Bei der Einschätzung der Bodenvergiftungen und des Grundwassers auf dem Schießplatz (Belastungen liegen erheblich über den Werten) im Staatlichen Amt für Umwelt bemerkte der Leiter des Amtes, welcher in Heiligendamm lebte: Ich lebe auf einem Truppenübungsplatz.

9. **Umgesetzte Versprechen der ECH**

Gibt es nicht.

10. **Nicht eingehaltene Versprechen der ECH.**



Demmlerpalais

Versprochen. Entwurf der ECH:

Bisher wurden alle Versprechungen der ECH betreff des Baus von Infrastruktur in Heiligendamm als Ersatz für weg gefallene und geschlossene Infrastruktur nicht umgesetzt: Demmler-Palais, Demmler-Park, Tiefgarage vor der Perlenkette, Einzelhandel- und Versorgungszentrum, Fürstenhof und Kongresszentrum (500 Teilnehmer), Golfanlage und Sportzentrum, Ersatzwohnungen (30WE) für die gekündigten Bewohner der Perlenkette, ein öffentliches Wegenetz (mit Promenade), Thalasso, Chirurgische Klinik, Ayurvedatempel.... usw. usf.
Versprochen, gebrochen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

Keine