

STADT BAD DOBERAN

BV/106/21

Beschlussvorlage
öffentlich



Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 25 für die Sondergebiete Hotel, Thalassozentrum, öffentlicher Servicebereich in Heiligendamm

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgermeister	<i>Datum</i> 15.09.2021
<i>Einreicher:</i> Heike Ohde (Bürgerbund)	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung (Entscheidung)	28.09.2021	Ö
Finanzausschuss (Vorberatung)	11.10.2021	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	12.10.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	26.10.2021	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	08.11.2021	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt, für den Bebauungsplan Nr. 25 für die Sondergebiete Hotel, Thalassozentrum, öffentlicher Servicebereich in Heiligendamm, begrenzt im Norden durch die Nordseite der Promenade am Strand, im Osten durch die Ostgrenze der Seedeichstraße, den Graben östlich vom Golfteich, im Süden durch die Südseite der Kühlungsborner Straße bis zur Orangerie und im Westen durch die westliche Grenze der Promenade und die östliche Gebäudekante des Kurhauses bis zur Orangerie, eine 5. Änderung durchzuführen.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzungen von maximal zulässigen Gebäudehöhen (First bzw. Oberkante) in Metern über Gelände sowie über HN, Festsetzung von maximal zulässigen Geländehöhen als Bezug in Metern über HN für Neubauten im Baugebiet 2 (Hotel und Wohnresidenz)
- Prüfung der Festlegungen zu maximalen Gebäudehöhen im Baugebiet 3 (Thalassozentrum)

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, soll das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 wird

gemäß § 13 Absatz 2 abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird die Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 beteiligt und von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb angemessener Frist eingeholt.

Dieser Beschluss ist ortsüblich bekanntzugeben (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Sachverhalt:

Die Festlegungen zur möglichen Anzahl der Vollgeschosse der neuen Bebauung der südlichen Professor-Dr.-Vogel-Straße im Baugebiet 2 des B-Planes 25 wurden auf Grundlage von Vorplanungen des Investors getroffen.

So wurde z.B. für das Baufeld der Villa Klingler (vormals Ensemblevilla) ein 3-geschossiger Entwurf mit Flachdach und einem 4-geschossigen turmartigen Gebäudeteil vorgestellt und als Planungsziel in den B-Plan übernommen. Dabei versäumte die Stadt für das Baufeld 2, maximale Gebäudehöhen festzulegen sowie HN-Bezugshöhen des Geländes. Dadurch war es dem Investor im letzten Jahr möglich, trotz erheblicher Bedenken durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege eine Baugenehmigung für ein in der Wirkung 5-geschossiges Gebäude zu erlangen.

Das nun geplante Gebäude soll zusätzlich zu den genehmigten 3 im B-Plan erlaubten Vollgeschossen ein ca. 2 Meter über Straßenniveau befindliches "Souterrain" und ein ca. 60° steiles Mansarddach erhalten und wird dadurch die charakteristischen Merkmale des Denkmalbereiches Heiligendamm mit der geschützten Silhouette sowie die Umgebung der Einzeldenkmale erheblich einschränken.

Daher ist es dringend notwendig, für die übrigen Neubauvorhaben im Plangebiet die fehlenden Höhenfestsetzungen zu ergänzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	51101-5625 (Planungskosten)
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

Keine