

# BV/2024/1372

Beschlussvorlage  
öffentlich



## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Sondergebiet "Ostseeallee" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 14.03.2024
<i>Bearbeitung:</i> Milena Memmo	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Entscheidung)	18.03.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Es bestehen keine Bedenken bzw. Anregungen seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt- und Landschaftsschutz.

### Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Sondergebiet „Ostseeallee“ ist in seiner Ursprungsfassung seit 2004 rechtskräftig gewesen, nachdem bereits 1997 der Aufstellungsbeschluss gefasst worden war.

Das Planungsziel bestand damals und besteht heute nach wie vor darin, den historisch gewachsenen Gebietscharakter der Ostseeallee im Hinblick auf die Gebietsstruktur und das Straßenbild mit der Bäderarchitektur als zentralem Bereich des Ostseebades Kühlungsborn zu erhalten und zu sichern sowie vor unpassenden baulichen Überformungen oder Nutzungsänderungen zu schützen. Darüber hinaus sind genehmigte Erweiterungen des Bestandes mit seinen vorwiegenden Fremdenverkehrsfunktionen entsprechend der vollzogenen Bautätigkeiten und Planänderungen der vergangenen Jahre sowie nach vorliegenden Bauanträgen oder Bebauungsabsichten, die sich in das städtebauliche Konzept einfügen, zu berücksichtigen und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu steuern. Die für die touristische Entwicklung wichtigen Hotels sollen gesichert und die Entstehung von Zweitwohnungen vermieden werden.

Entsprechend den Erfordernissen der weiteren Entwicklung der Ostseeallee wurde der Bebauungsplan Nr. 7 mit der 1. Änderung 2006 überplant. Im gleichen Jahr erfolgte der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung, die nicht weitergeführt, aber mit Ihren Planungszielen Bestandteil der 3. Änderung wurde. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist seit 2009 rechtskräftig. Die 4. Änderung, die wiederum eine Reihe von Anpassungen an aktuelle städtebauliche Entwicklungen und Bauvorhaben enthielt, wurde 2012 beschlossen.

Mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern (OVG, AZ 3 K 2/13) vom 10.02.2015 wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für unwirksam erklärt. Im Normenkontrollverfahren hatte ein Anlieger gegen Festsetzungen der 4. Änderung

geklagt und Recht bekommen. Da die 4. Änderung unwirksam ist, gilt derzeit die 3. Änderung des Bebauungsplanes. Deren Festsetzungen genügen jedoch nicht mehr den heutigen Maßstäben der beabsichtigten, geordneten städtebaulichen Entwicklung und den vollzogenen Baumaßnahmen sowie Regelungen der Waldabstandsverordnung, so dass hier Handlungsbedarf für eine Neuregelung gegeben ist.

Unter Beachtung der in der Urteilsbegründung des OVG genannten Aspekte soll eine aktualisierende Neuüberplanung der Ostseeallee erfolgen. Insbesondere ist die städtebauliche Begründung für die getroffenen Festsetzungen wesentlich detaillierter auszuarbeiten, als dies bisher der Fall war. Darüber hinaus ist eine Aktualisierung des Bestandes seit 2009 und der vollzogenen und beabsichtigten Bauvorhaben unerlässlich. Dazu wurde eine komplette Neuvermessung des Plangebiets durch einen öffentlich bestellten Vermesser vorgenommen.

Die Planungsziele der vorliegenden Bebauungsplanung bestehen also in der Bewahrung der markanten städtebaulichen Strukturen und der ortsbildprägenden, vorwiegend touristischen Bebauung im Stile der Ostsee-Bäderarchitektur. Fehlentwicklungen einer übermäßig verdichteten Bebauung und einer weiteren starken Zunahme von Gästebetten soll entgegengewirkt werden. Auch der fortschreitenden Umwandlung von Hotels in Aparthotels oder Ferienwohnungen soll begegnet werden. Die Sicherung der vorhandenen Hotelnutzungen stellt aus städtebaulichen Gründen ein wichtiges Planungsziel dar. Da Hotels ein wichtiger Faktor der touristischen Nutzungen in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind, weil sie neben vielseitigen Serviceleistungen für die Gäste des Hotels selbst sowie für externe Gäste auch eine Vielzahl an Arbeitsplätzen in der Stadt stellen. Der Hotelnutzung kommt im touristischen Gesamtgefüge der Stadt eine besondere Rolle zu, die für eine funktionierende Tourismuswirtschaft sehr wichtig ist. Ein ungesteuertes Anwachsen von Ferienwohnungen durch die Umwandlung von Hotels, wie dies nach § 34 BauGB möglich wäre, würde dieses Gleichgewicht erheblich stören.

Allein daraus ergibt sich die Erforderlichkeit der Planung. Gleichwohl sieht das städtebauliche Konzept auch angemessene Erweiterungsmöglichkeiten vor, die sich in den gesetzten Rahmen einfügen und das historisch gewachsene Bild der Ostseeallee nicht beeinträchtigen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Anlage/n**

Keine