



## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 26.11.2024
<i>Bearbeitung:</i> Milena Memmo	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
-----------------------	---------------------------------	--------------

### Beschlussvorschlag

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

### Sachverhalt

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn saniert die bestehenden Sportplatzanlagen in den Stadtteilen Ost und West. Daher ist das im Jahr 2019 mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 verfolgte Ziel der Errichtung einer größeren Sportplatzanlage im Plangebiet nicht mehr aktuell. Stattdessen soll die zentral gelegene, städtische Fläche für erforderliche Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen der Stadt zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Gebäude der städtischen Feuerwehr an der Neuen Reihe entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen, hier besteht u.a. ein erhöhter Platzbedarf. Dasselbe gilt für die Polizeistation und die Rettungswache. Darüber hinaus soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Ärztehauses zur verbesserten gesundheitlichen Versorgung gegeben werden. Auch für den Bau einer öffentlichen Schwimmhalle, ein langjähriges Planungsziel der Stadt, soll die Fläche zur Verfügung stehen.

Das zweite Planungsziel besteht darin, einem im Gewerbegebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 25 angesiedelten Unternehmen die Möglichkeit für eine dringend notwendige, größere Betriebserweiterung zu geben. Dabei spielt die direkte Benachbarung der vorhandenen und künftigen Gewerbeflächen eine entscheidende Rolle. Alternative Standorte sind nicht vorhanden. Es sollen im Wesentlichen Verwaltungs- bzw. Bürogebäude, eine Parkpalette und Nebenanlagen entstehen.

Die Stadtvertreterversammlung hat daher am 25.04.2024 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist:

- die Umwidmung des in der 2. Änderung festgesetzten Baugebietes Nr. 5 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Sportanlage" in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Fläche“,
- die Umwidmung des Baugebietes Nr. 4 "Touristische Mehrfachnutzung, Sport- und Freizeitanlagen" (SOTour) in ein Gewerbegebiet sowie
- die Anpassung der diesbezüglichen, planungsrechtlichen Festsetzungen und
- die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften.

Der seit Ende des Jahres 2011 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 beinhaltet im Wesentlichen folgende Planungsziele:

- den Neubau einer Jugendherberge,
- den Neubau von Sport- und Freizeitanlagen, Hallen und Freizeitanlagen zur Mehrzwecknutzung, z.B. Fußballschule, Trendsportarten, Musikveranstaltungen, Bootslager,
- die Neuanlage von Parkplatzflächen sowie
- mehrere Maßnahmenflächen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde im Jahr 2017 aufgrund des dringenden Bedarfs für den o.g. Betrieb eine Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beinhaltet im Jahr 2019 die Änderung der o.g. Fläche Nr. 5 für die Sportanlage sowie des Regenrückhaltebeckens und von Grünflächen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Anlage/n**

1	TÖB-Beteiligung Nachbargemeinde Stadt Ostseebad Kühlungsborn - 3. Änd. BP Nr. 25
2	06.11.2024 Entwurf 3. Änderung B-Plan Nr. 25 - Planzeichnung mit Textteil
3	06.11.2024 Entwurf 3. Änderung B-Plan Nr. 25 - Begründung