

V O R L A G E
Zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft
am 19.01.2017

**Betrifft: 9. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz West “
Aufstellungsbeschluss**

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Finanzierung und Zuständigkeit
- D) Umweltverträglichkeit
- E) Beschlussvorschlag

Zu A)

Mit dem Eigentümerwechsel des Hotels ‚ Ostseewoge ‘ am Seebrückenvorplatz sind Überlegungen zur Verbesserung der Angebotsqualität und zur wirtschaftlichen Konsolidierung des Hauses verknüpft.

Dazu wurden die Möglichkeiten einer umfassenden Modernisierung im Bestand geprüft (Optimierung der hausinternen Funktions- und Verkehrsflächen, Errichtung einer Tiefgarage und eines 2-geschossigen platzseitigen Anbaus, verbesserte Raumbelichtung, moderne Balkone, Umgestaltung des äußeren Erscheinungsbildes). Wegen einer sehr ungünstigen Grundrissgestaltung, wegen der begrenzten Beherbergungskapazität und wegen der durch viele Dachschrägen baulich limitierten Angebotsqualität erweist sich der Modernisierungsansatz jedoch nicht als zielführend – weder können hinreichende bauliche Voraussetzungen für eine Konsolidierung des Wirtschaftsbetriebs noch kann eine Rentabilität der Modernisierungsaufwendungen nachgewiesen werden.

Der Eigentümer beabsichtigt deshalb einen Ersatzneubau und beantragt dazu die Herstellung des erforderlichen Planungsrechts als Voraussetzung für eine verlässliche Investitionsplanung. Nach Abstimmung mit dem Stadtplaner soll der Neubau den Seebrückenvorplatz funktionell und architektonisch aufwerten und das Ostseebad Graal-Müritz seeseitig als Landmarke repräsentieren (vgl. Strandhotel ‚ Dünenmeer ‘/Neuhaus, Hotels ‚ Neptun ‘, ‚ A-ja ‘/Warnemünde). Entsprechend den bisherigen Überlegungen sollen diese Anforderungen in einem Neubau mit bis zu 5 Vollgeschossen und einer Tiefgarage umgesetzt werden. Das Hotel soll dabei eine Kapazität von 160 Betten erreichen.

Eine ausgearbeitete Neubauplanung liegt bisher nicht vor. Hierfür ist eine Bestimmung der öff.-rechtl. Rahmenbedingungen durch den B-Plan erforderlich (allg. Küstenschutz, besonderer Steiluferschutz, naturschutzrechtlicher Gewässerschutzstreifen, Waldabstand, überbaubare Fläche, Bauhöhe).

Zurückliegend wurde im Bereich des Seebrückenvorplatzes mehrfach ein gestalterischer Wildwuchs insbesondere bei kleineren, genehmigungsfreien Vorhaben bemängelt. Mit ergänzenden Gestaltungsvorschriften soll hier Abhilfe geschaffen und ein attraktives Erscheinungsbild des Platzes gesichert werden. Die Einbindung solcher Gestaltungsvorschriften in den B-Plan wurde z.B. im Rahmen der B-Pläne Nr. 4-5/93 oder Nr. 5-6/7-94 erfolgreich praktiziert.

Zu B)

Die Verbesserung des touristischen Angebotes am Seebrückenvorplatz und die Sicherung einer gestalterischen Mindestqualität der Platzbebauung liegen im allgemeinen öffentlichen Interesse. Die Planziele werden deshalb befürwortet.

Das beantragte Planungsrecht kann durch Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 hergestellt werden; der Plangeltungsbereich ist dabei um die Hotelliegenschaft einschließlich vorgelagertem Parkplatz zu erweitern. Erst in dem Änderungsverfahren ist eine verbindliche Klärung der maßgeblich berührten Küstenschutz-, Naturschutz- und Waldbelange als Voraussetzung für eine konkrete Vorhabenplanung möglich.

Das aktuell beantragte Planänderungsverfahren bietet Gelegenheit zur Einführung ergänzender Gestaltungsvorschriften und zur einstweiligen Vorbeugung weiterer Verunstaltungen durch Erlass einer Veränderungssperre.

Zu C)

Die Planungskosten werden durch den Investor getragen und durch einen Städtebaulichen Vertrag zugunsten der Gemeinde abgesichert.

Zu D)

Die Kapazitätserweiterung des Hotels unterliegt der Prüfpflicht nach § 3c Satz 1 UVPG (allg. Vorprüfung des Einzelfalls). Das Prüfergebnis ist ausschlaggebend für die Anwendungsmöglichkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung oder für die Durchführung einer Umweltprüfung als Bestandteil der B-Plan-Änderung im umfassenden Verfahren.

Zu E) Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung:

1. Die Gemeindevertretung beschließt, den Bebauungsplan Nr. 4-5/93 im Bereich des Seebrückenvorplatzes und der angrenzenden Bebauung zu ändern und zu ergänzen (Änderungsbereich sh. Anlage 1)
2. Die Planänderung dient der Vorbereitung eines Ersatzneubaus an Stelle des Hotels , Ostseewoge ' und der Festlegung von Gestaltungsvorschriften für die Gebäude am Seebrückenvorplatz.
3. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.


Giese
Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —



Gemarkung Müritz	
Flur 2 SO/B	
GRZ 0,5	
Z = III i.D.	

3	SO/B
GRZ 0,45	
Z = III i.D.	

Zugunsten der Flurstücke 172/1, 173/1, 173/4 und der Gemeinde

7	MI
GRZ 0,5	
Z = III TH=13,5	

8	MI	Gemarkung Müritz
GRZ 0,6		Flur 2
Z = III		

8a	MI
GRZ 0,6	
Z = III	
OK 16,0 m	
TH 12,4 m	

9. Änderung des B-Plans 4-5/93 (Geltungsbereich)