

Beschlussvorlage	Datum: 24.03.2014	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Ortsamt Mitte Tief- und Hafenbauamt		
Beschluss über die Neuaufstellung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 Erweiterung "Landhotel Rittmeister"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.04.2014	Ortsbeirat Biestow (13)	Vorberatung
22.04.2014	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
24.04.2014	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
30.04.2014	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
14.05.2014	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für eine Fläche in der Dorflage Biestow, die begrenzt wird

- im Norden: durch das Wohngrundstück Biestower Damm Nr. 2 sowie Freiflächen eines Reiterhofes
- im Osten: durch den Biestower Damm
- im Süden und Westen: durch den Damerower Weg

soll entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB, in Verbindung mit § 12 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 Erweiterung „Landhotel Rittmeister“ neu aufgestellt werden.

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 2 KV M-V, § 3 Abs. 2 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse: keine

Sachverhalt:

Für das Vorhaben zur Erweiterung des „Landhotel Rittmeister“ in Biestow liegt ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan (B-Plan Nr. 09.SO.156) vor. Dieser wurde auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages am 05.09.2012 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene B-Plan ist seit dem 14.11.2012 rechtskräftig.

Zur Umsetzung der einzelnen Teilbereiche des Vorhabens wurden durch den Vorhabenträger zwei Bauanträge (Az. 2755-11 „Erweiterung der Pension“ und 2027-12 „Neubau Wellness und Hotel“) sowie ein Antrag auf Teilbaugenehmigung (Az. 3488-12 „Teilbaugenehmigung zur Erweiterung der Pension“) gestellt. Die erteilten Baugenehmigungen wurden durch Nachbarn rechtlich angegriffen. Das Verwaltungsgericht (VG) Schwerin hat im Ergebnis am 23.04.2013 einen Baustopp angeordnet, der im Beschwerdeverfahren durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) Greifswald am 30.07.2013 bestätigt wurde. Parallel wurden beim OVG zwei Normenkontrollklagen gegen den vorhabenbezogenen B-Plan eingereicht.

In den Begründungen der Beschlüsse des VG Schwerin vom 23.04.2013 und des OVG Greifswald vom 30.07.2013 wurden insbesondere Fehler bei der Ermittlung von Eingangswerten für die Schalltechnische Untersuchung sowie bei der Berechnung und Begründung der notwendigen Stellplätze angeführt. In beiden Eilverfahren wurden durch die Gerichte nach summarischer Prüfung unter anderem auf mögliche formale Fehler bei der Betroffenenbeteiligung sowie beim Durchführungsvertrag bezüglich des Nachweises der finanziellen Leistungsfähigkeit durch den Investor hingewiesen.

Um diese Fehler und Mängel zu bereinigen, hat der Vorhabenträger sein Vorhaben so verändert, dass mögliche nachbarschaftliche Konfliktpunkte, die sich aus Geräuschbelastungen ergeben können, vermieden werden. Außerdem wurde die Anzahl der notwendigen Stellplätze überprüft.

In Abstimmung mit der Verwaltung soll für das geänderte Vorhaben ein erneutes Planverfahren durchgeführt werden.

Aus stadtplanerischer Sicht wird an der grundsätzlichen Planungsabsicht, der Weiterentwicklung eines vorhandenen Unternehmens festgehalten, wobei eine städtebaulich vertretbare Einordnung in die umgebenden Strukturen zu gewährleisten ist.

Es werden folgende wesentliche Planungsziele angestrebt:

- Erweiterung des vorhandenen Bettenhauses (30 Betten) der Pension um 4 Zimmer (8 Betten) und eine Rezeption
- Neubau eines Bettenhauses mit 16 Zimmern (32 Betten) einschließlich eines Wellness-Bereiches (Sauna- und SPA-Bereich sowie Innenpool und zugeordnete Außenanlagen), der in begrenztem Umfang auch der Öffentlichkeit offen stehen soll.
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück unter Einbeziehung einer nordwestlich angrenzenden Fläche, einschließlich erforderlicher Schallschutzmaßnahmen
- Neugestaltung des Einmündungsbereiches Damerower Weg/Biestower Damm

Um die Unterschiede der jetzt beabsichtigten Planung gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Plan zu verdeutlichen, liegt der Vorlage eine Anlage bei, die die Änderungen verdeutlicht.

Finanzielle Auswirkungen: keine, werden durch Investor getragen (Städtebaul. Vertrag)

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept: kein

Roland Methling

Anlage/n: Lageplan, Abweichungen zum rechtskräftigen B-Plan