

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 13.10.2020

Betr.: 9. Änderung B-Plan Nr. 4-5-93 „Müritz West“
Empfehlungen der Planfestsetzungen

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

Zu A)

Auf Vorentwurfsebene erfolgte eine Festlegung des Baufensters, das für den angestrebten Hotelneubau unter Berücksichtigung waldrechtlicher Vorgaben bereitgestellt werden kann.

Als weitere wesentliche Ergebnisse der Vorentwurfsphase der B-Planänderung sind außerdem die Stellungnahmen des StALU als Küstenschutzbehörde und des Landkreises als Naturschutzbehörde festzuhalten. Das StALU beauftragte einen Bauverbotsstreifen bis 6 m südlich der seeseitigen Promenadenkante und wies auf den Ausnahmeverbehalt wegen der Lage des gepl. Hotelneubaus im Küstenschutzgebiet Graal-Müritz hin. Die Naturschutzbehörde machte Landschaftsbildbedenken gegen die geplante Bauhöhe geltend und stellte eine erforderliche Ausnahmegenehmigung vom allgemeinen Bauverbot im Gewässerschutzstreifen nur für ein Bauvorhaben in Aussicht, das die Bauhöhe des Bestandsgebäudes oder eine Höhe von ca. 15 m nicht übersteigt. In den weiterführenden Abstimmungen schloss sich der Baudezernent des Landkreises Rostock dann der Vorgehensweise des Bauausschusses an, eine weitere Positionierung hierzu von den Erkenntnissen eines unabhängigen Hochbau-Entwurfs abhängig zu machen.

Der Bauausschuss legte als Planungsziel die zuzulassende Geschossfläche fest, die für die Erreichung eines zwischen Gemeinde und Investor abgestimmten Raum- und Nutzungskonzeptes mindestens erforderlich wird (10.810 m² BGF). Sie berücksichtigt insbesondere die Anforderungen der Gemeinde an ein ausreichendes gastronomisches Angebot (auch für sog. Außengäste) und an die Verfügbarkeit eines SPA-Bereichs. Der Zweckbetrieb ‚Hotel‘ floss darin zunächst mit einer Kapazität von 160 Betten einschl. einer Tiefgaragen-Ebene ein.

Ein vom Investor vorgelegter Hochbauentwurf machte allerdings gleichzeitig deutlich, dass die Nutzflächenanforderungen in dem begrenzten Baufenster nur umsetzbar sind, wenn eine Bauhöhe oberhalb des Horizontes des dahinterliegenden Waldes (ca. 22,5 m ü.G.) zugelassen wird. Für eine einvernehmliche Entscheidung über die Bauhöhe fehlte es an einem konsensfähigen Hochbauentwurf.

Der Bauausschuss veranlasste deshalb eine Machbarkeitsstudie in Mehrfachbeauftragung. In deren Ergebnis wurde die Unvereinbarkeit der Geschossflächenanforderungen mit einer Bauhöhe unterhalb des Waldhorizontes bestätigt (vgl. a97-Architekten). Gleichzeitig wurde auch deutlich, dass mit einer möglichst niedrigen, dafür aber kompakten Baukörpergestaltung keine zufriedenstellende Weiterentwicklung des kleinteiligen Bebauungsmaßstabs entlang der Straße Zur Seebrücke erreicht werden kann (vgl. Architekten Unterbusch/Ehringhaus). Die Beratungen der AG Seebrückenvorplatz mit erfahrenen Hotelbetreibern ergaben zudem, dass die angestrebte Beherbergungsqualität als wirtschaftliche Basis über mind. 200 Betten verfügen sollte. Die Architekten Unterbusch/Ehringhaus planen hierfür (192 Betten) eine Geschossfläche von 13.325 m² bei („kompakten“) 7 Geschossen. A97-Architekten zeigen in ihren Entwürfen die Möglichkeiten, einer differenzierten Baukörpergliederung,

die sowohl mit dem Betrieb eines Hotels als auch mit der kleinteiligeren Umgebungsbebauung vereinbar erscheint.

Zu B)

Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung bestätigen die bisherige Patt-Situation. Die einvernehmlich definierten Nutzflächenanforderungen an ein hochwertiges Beherbergungsangebot mit Verbesserung der touristischen Versorgungsangebote können auf der verfügbaren Fläche nicht bei einer Bauhöhe unterhalb des Waldhorizontes umgesetzt werden. Um den angestrebten Hotelneubau weiterhin zu ermöglichen, muss mind. eine der bisherigen „Einflussgrößen“ korrigiert werden. Die für einen Hotelneubau verfügbare Fläche ist aus waldrechtlichen Gründen festgelegt. Im Entscheidungsermessen der Gemeinde liegen nur die Variablen „Funktionskonzept“ und „Bauhöhe“. Zu Letzterem liegt eine Bedenkenäußerung der Naturschutzbehörde vor.

Das bisherige Funktionskonzept liegt unter mehreren Gesichtspunkten im gemeinsamen Entwicklungsinteresse der Gemeinde und des Investors. Wesentliche Abstriche daran stellen den Zweck der Planänderung in Frage. Der GV wird deshalb empfohlen, an dem funktionellen Planungsziel festzuhalten (Beherbergung + tour. Versorgung) und dafür den notwendigen Spielraum bei der Bauhöhe zuzulassen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Mehrfachbeauftragung und der Empfehlungen der AG „Seebrückenvorplatz“ wird für die Wiederaufnahme des Planänderungsverfahrens eine Ergänzung der Planungsziele empfohlen.

Zu C)

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

Zu D)

Die B-Planänderung unterliegt der allgemeinen Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Die Ergebnisse werden in Form des Umweltberichtes Bestandteil der B-Plan-Änderung.

Zu E) Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung:

Im Entwurf der B-Plan-Änderung sind für den geplanten Ersatzneubau des Hotels ‚Ostseewoge‘ folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- Zulassung von max. 200 Betten;
- Zulassung einer Geschossfläche bis max. 14.000 m²;
- Zulassung einer Bauhöhe bis 8 oberirdische Geschosse in entsprechender Anwendung der Grundsätze zur „Geschossstaffelung in Anlehnung an die natürliche Umgebung“ der Machbarkeitsstudie von A97 Architekten.

Petra Taraschewski
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: _____
Ja- Stimmen: _____
Nein- Stimmen: _____
Stimmenthaltungen: _____

