



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 5

Sondergebiet „Kopfsituation Ost“

beidseitig der Strandstraße zwischen H.-Löns-Weg und Seebrücke
in Kühlungsborn Ost

Begründung

Satzungsbeschluss vom 24.04.2008
In Kraft seit 15.05.2008

Rainer Karl
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Ziel, Zweck und Inhalt der Änderung:

1. Bisher ist im Teil A der nach Ablauf des 22. 06. 2006 rechtswirksamen Satzung (Planzeichnung) die Grenze des Gebietes für die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB („Fremdenverkehrssatzung“) nur als Hinweis dargestellt.

Mit der Satzungsänderung erfolgt für die Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB die Gebietsfestsetzung als Fläche mit Grenze. Die zeichnerischen Festsetzungen haben jetzt Satzungscharakter.

2. Bisher ist per Hinweis „G“ im Teil B: Text auf die Gültigkeit der Fremdenverkehrssatzung verwiesen.

Mit der Satzungsänderung erfolgt zur Gültigkeit der Fremdenverkehrssatzung statt des Hinweises eine eindeutige textliche Festsetzung - Nr. 10:

Sie lautet:

10. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

10.1 Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche gilt Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes),
 2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes),
 3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes),
- dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 des Baugesetzbuches.

3. Die Stadt Kühlungsborn ist ein staatlich anerkanntes Seebad und traditionell ein Ort des Badetourismus. Dabei konzentriert sich die Fremdenbeherbergung auf die strandnahen Bereiche. Andere Bereiche in Kühlungsborn sind für die reine Fremdenbeherbergung nicht geeignet. Um die Eigenart der traditionellen Kur- und Erholungsgebiete von Kühlungsborn in einer hohen städtebaulichen Qualität zu erhalten und die kostenintensive Infrastruktur sowie Kur- und Erholungseinrichtungen in der direkten Nähe zum Gast ausrichten zu können und somit die Servicequalität für den Tourismus zu erhöhen, ist eine Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr gemäß § 22 BauGB erforderlich.

Die Bildung von Wohneigentum und entsprechender Rechte nach dem WEG steht erfahrungsgemäß am Anfang einer, in städtebaulicher Hinsicht, negativen Entwicklung, mit der Beherbergungsbetriebe und private Wohnhäuser einer Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden. Die bis auf wenige Ferienwochen der Besitzer nicht benutzten Zweitwohnungen stehen dem Fremdenverkehr im Allgemeinen nicht zur Verfügung und die Erholungsmöglichkeiten für wechselnde Kreise werden eingeengt oder gänzlich verdrängt.

Die in der Stadt mit Zweitwohnsitz angemeldeten Personen nutzen diese Wohnungen in der Regel nur zum Aufenthalt während der Zeit der Ferien, Urlaub, Wochenende und dergleichen. Den überwiegenden Teil des Jahres bleibt der Zweitwohnsitz ungenutzt. Diese Zweitwohnungen stehen also dem Fremdenverkehr kaum zur Verfügung.

Dieser Umstand führt zu wirtschaftlichen Einbußen im Bereich Gastronomie, des Einzelhandels und im Bereich der Einrichtungen für den Gesundheitstourismus und schadet somit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung von Kühlungsborn.

Denn für die Stadt Kühlungsborn ist der Fremdenverkehr der wichtigste Wirtschaftsfaktor. Es gibt in Kühlungsborn derzeit 79 Gastronomiebetriebe (ohne Hotelrestaurants), 124 Handelseinrichtungen, 29 Unternehmen für Strandkorb- und Bootsvermietung, 20 Reisebüros bzw. Zimmervermittlungen, 30 Ärzte und Physiotherapeuten, 11 Kosmetik- und Schönheitsinstitute und 4 Kureinrichtungen. Diese und weitere Gewerbeeinrichtungen sind auf einen wechselnden Personenkreis in den Beherbergungsmöglichkeiten ausgerichtet, daher ist die Sicherung von Beherbergungsmöglichkeiten wirtschaftlich und strukturell dringend erforderlich.

Aus diesem Grund soll für die Begründung und Teilung der genannten Rechte der „Genehmigungsvorbehalt“ durch Satzung bzw. durch Festsetzungen in Bebauungsplänen festgeschrieben werden. Für einen Großteil der Ostseeallee in Kühlungsborn ist dieser „Genehmigungsvorbehalt“ bereits im Bebauungsplan Nr. 7, Sondergebiet „Ostseeallee“ festgesetzt. Für den Bereich östlich des Bebauungsplanes Nr. 7 soll dieser „Genehmigungsvorbehalt“ durch die geänderte Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kopfsituation Ost“ festgeschrieben werden.

Gelegentlich verläuft die Grenze für den Geltungsbereich der Fremdenverkehrsatzung quer durch Baugrundstücke bzw. Gebäude. Das ist so gewollt. Es soll die Refinanzierung der Hotelanlage im Vorderhaus begünstigen.

Auswirkungen der Änderung:

Die Fremdenverkehrssatzung gilt für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn seit 24.07.2002.

Für den Plangeltungsbereich der Satzung des B-Planes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gilt die Satzung zur Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 BauGB („Fremdenverkehrssatzung“) mit der Inkraftsetzung durch die amtliche Bekanntmachung unmittelbar für nachfolgende Flurstücke der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn: 192/2, 192/3, 51/1 teilw., 52, 53/1, 53/2, 115/2 teilw., 190/1, 190/2, 191, 193/6 teilw., 193/7, 193/12 und 195/17.