

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Ückeritz - Gemeindevertretung Ückeritz

Beschlussvorlage-Nr:
GVUe-0924/21

Beschlusstitel:

Beratung und Beschlussfassung über den Grundsatzbeschluss für die städtebauliche Zielsetzung für das Sondergebiet touristische Infrastruktur SO Tourismuszentrum und Neueinordnung des Bauhofes im SO 1 im Bebauungsplan Nr. 14 "Tourismuszentrum und Caravanplatz auf dem Campingplatz Ückeritz" der Gemeinde Ückeritz

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
25.03.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	07.12.2020	Bauausschuss Ückeritz	Vorberatung
Öffentlich	07.12.2020	Betriebsausschuss Ückeritz	Vorberatung
Öffentlich	15.04.2021	Gemeindevertretung Ückeritz	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz beschließt der überarbeiteten städtebaulichen Zielsetzung für das Sondergebiet touristische Infrastruktur SO 3 Tourismuszentrum und zur Neuordnung des Bauhofes im SO 1 in der vorliegenden Form zuzustimmen.

Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 sollen die Voraussetzungen für die Beseitigung städtebauliche Missstände geschaffen und der langfristige Erhalt des Campingplatzes auch aus ökonomischer Sicht gesichert werden.

Hierzu hatte die Gemeinde am 27.03.2014 mit dem Entwurf von 02-2014 ein erstes städtebauliches Konzept beschlossen. In der Folge wurde durch die Gemeinde mehrfach über Anpassungen und Änderungen beraten, welche u.a. eine mögliche Verlagerung des Betriebshofes und eine Nutzungskonzeptionierung des Tourismuszentrums zum Inhalt hatten. In der Folge wurde eine Arbeitsgruppe zum Zwecke der Erarbeitung eines Perspektivkonzeptes gebildet, welche sich am 13.08.2020 und 14.10.2020 zu Beratungen zusammenfand. Die Schwerpunkte waren das Nutzungskonzept für das SO 3 und die Neueinordnung des Bauhofes im Bereich des SO 1. Mehrheitlich wurde sich für eine Auslagerung des Betriebshofes aus dem SO 3 und eine Neuordnung im SO 1 ausgesprochen.

Für einen Folgetermin am 07.12.2020 wurde gemeinsam durch das Planungsbüro und die Kurverwaltung ein konzeptioneller Vorschlag für die Neuordnung des Bauhofes im SO 1 und die Modifizierung des Nutzungskonzeptes für das SO 3 erarbeitet. Bau- und Betriebsausschuss empfahlen in der Folge dem vorgelegten Entwurf zuzustimmen. Dieser liegt nunmehr der Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz zur Fassung eines Grundsatzbeschlusses vor.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Ückeritz	9						

**Bebauungsplan Nr. 14
„Tourismuszentrum und Caravanplatz auf dem Campingplatz Ückeritz“
der Gemeinde Seebad Ückeritz**

**hier: Überarbeitung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Sondergebiet touristische Infrastruktur SO 3
Tourismuszentrum und Neueinordnung des Bauhofes im SO 1**

AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Ückeritz möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 die Voraussetzungen für die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Campingplatzes schaffen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 von 02-2014 hatte die Gemeinde Ückeritz am 27.03.2014 ein städtebauliches Konzept beschlossen, welches u.a. für das Sondergebiet SO 3 vorsch, den Gebäudebestand zu beseitigen und durch ein neues Gebäudeensemble für ein Tourismuszentrum mit Bauhof zu ersetzen.

Im Anschluss an die Offenlegung der Entwurfsunterlagen hat die Gemeinde Ückeritz mehrfach über eine Änderung des städtebaulichen Konzeptes u. a. zur Verlagerung des Betriebshofes und zum Nutzungskonzept des Tourismuszentrums beraten. Im Ergebnis hat die Gemeinde Ückeritz festgestellt, dass die aktuellen touristischen Entwicklungstendenzen und die Anforderungen an eine wesentliche Erhöhung der qualitativen und quantitativen Ausstattung des Campingplatzes eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes erfordern.

Das angepasste städtebauliche Konzept soll die finanzielle Ausstattung der Gemeinde für die anstehenden Investitionen und die daraus resultierenden Folgekosten berücksichtigen und eine schrittweise Umsetzung der Investitionen ermöglichen. 2020 wurde eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern der Gemeindevertretung sowie des Bau- und Betriebsausschusses, gebildet, die es sich zur Aufgabe macht, ein Perspektivkonzept für den Campingplatz zu erarbeiten, welches als Vorschlag der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann und die Basis für die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes dient.

In den ersten beiden Terminen der Arbeitsgruppe am 13.08.2020 und am 14.10.2020 wurden schwerpunktmäßig das Nutzungskonzept für das SO 3 und eine Neueinordnung des Bauhofes im Bereich des SO 1 am Eingang des Plangebietes diskutiert. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe haben sich mehrheitlich für eine Auslagerung des Bauhofes aus dem SO 3 und eine Neueinordnung im SO 1 ausgesprochen.

In der Arbeitsberatung am 14.10.2020 wurde festgelegt, dass der 3. Termin der Arbeitsgruppe am 07.12.2020 stattfindet.

Hierzu ist im Vorfeld bis 27.11.2020 ein gemeinsam durch Planer und Kurverwaltung erarbeiteter konzeptioneller Vorschlag für die **Neueinordnung des Bauhofes im SO 1** und die **Modifizierung des Nutzungskonzeptes für das SO 3** einzureichen, der nach Beratung am 07.12.2020 der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung (Grundsatzbeschluss) vorgelegt werden soll.

DARSTELLUNG DER PLANUNGSZIELE

1. Neueinordnung des Bauhofes im SO 1

Standortsituation:

Der Bauhof liegt im Bereich des als SO 3 touristische Infrastruktur ausgewiesenen Baugebietes.

Die Fläche des Bauhofes mit Fahrzeughalle, Werkstatt und Lager einschl. Lager- und Freiflächen umfasst rd. 4.000 m².

Südlich des Bauhofes schließt sich ein gesonderter Lagerplatz mit einer Fläche von rd. 2000 m² an.

Die Bestandseinschätzung hat ergeben, dass der Bauhof für eine langfristige effiziente Nutzung einer städtebaulichen Neuordnung (Gebäude und Grundstück) bedarf.

Planung gemäß B- Planentwurf von 02-2014:

Mit dem Entwurf von 02-2014 wurde für das SO 3 touristische Infrastruktur ein städtebauliches Konzept vorgelegt, welches vorsah, den Bauhof am vorhandenen Standort zu belassen. Die bestehende Bebauung sollte durch Neubebauung ersetzt werden.

Südlich der geplanten Bauhofgebäude wurde die Errichtung eines Wellness- und Dienstleistungsbereiches vorgesehen.

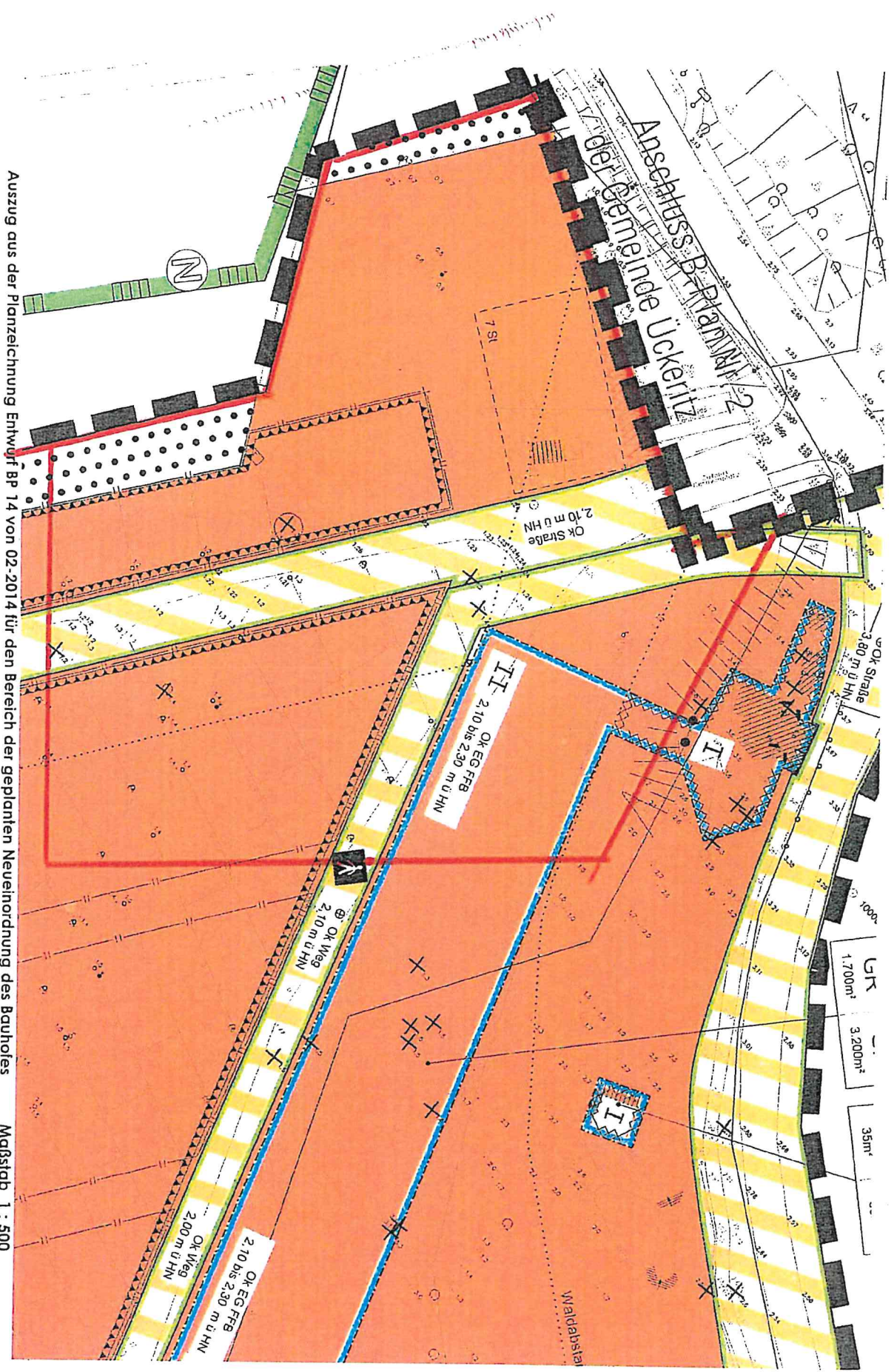
Der sich südlich des Bauhofes anschließende Lagerplatz wurde für die Einordnung von Standplätzen ausgewiesen.

Für den Bauhof verblieb eine Fläche von rd. 2.800 m².

Zur Beseitigung der bestehenden Mängel und für die künftig zu bewältigenden Betriebsabläufe entspr. Arbeitsstättenverordnung wird eine zusammenhängende Bauhoffläche von mindestens 4.000 m² benötigt.

Außerhalb des Plangebietes stehen im Umfeld des Campingplatzes keine Grundstücke, die logistisch und vom Flächendargebot geeignet sind, zur Verfügung.

Der derzeitige Standort des Bauhofes ist durch touristische Infrastruktureinrichtungen und Standplätze eingefasst, was im Hinblick auf die Arbeitsabläufe des Bauhofes immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential in sich birgt.



Auszug aus der Planzeichnung Entwurf Bp 14 von 02-2014 für den Bereich der geplanten Neuinordnung des Bauhofes

Maßstab 1 : 500

Vorschlag zur Neueinordnung des Bauhofes im SO 1 im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Zur Bewältigung der Konflikte wird vorgeschlagen, den Standort des Bauhofes in den Eingangsbereich des Plangebietes zu verlegen.

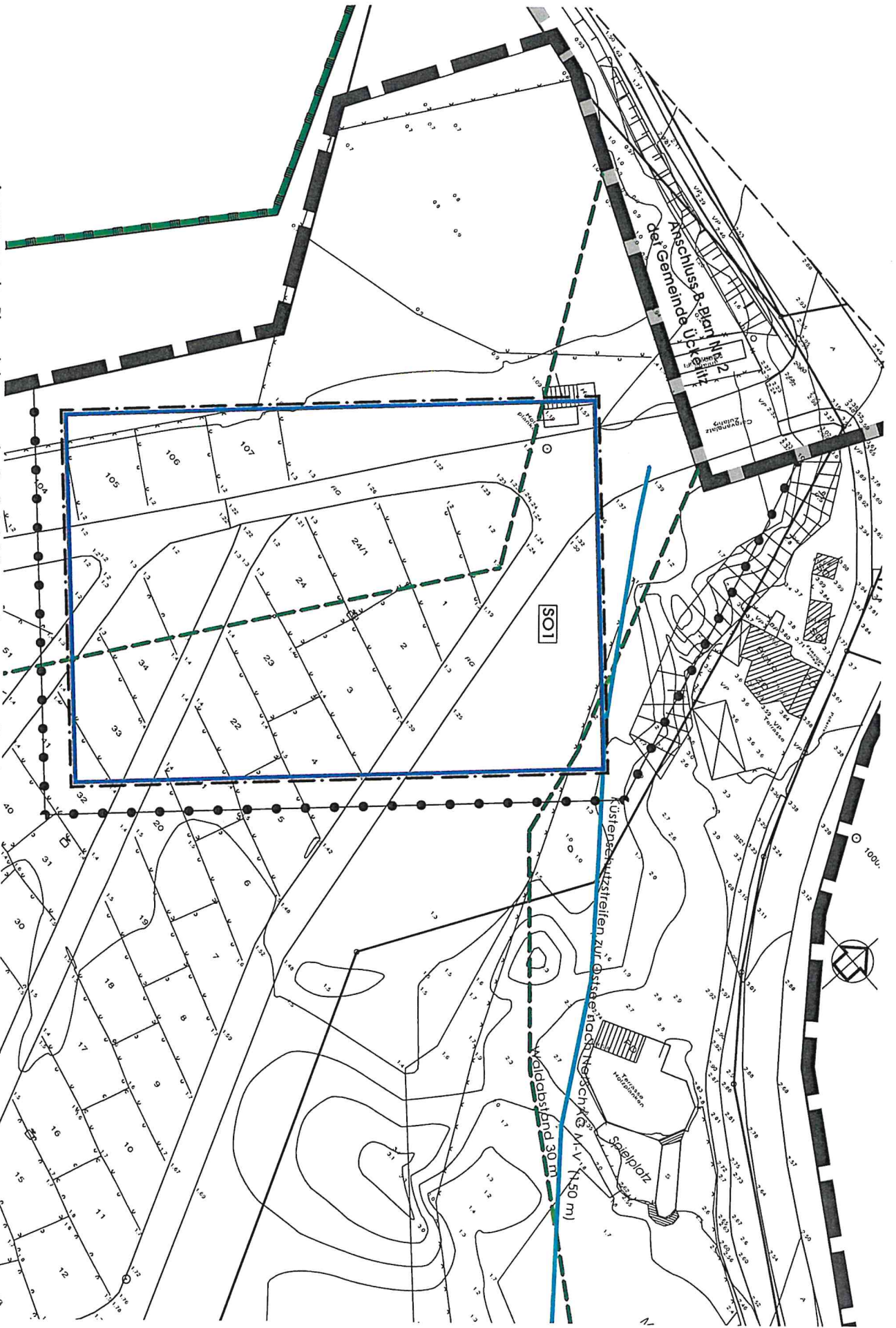
Folgende Argumente werden hierzu angeführt:

- Die Flächenverfügbarkeit (Eigentum) und das Flächendargebot sind gegeben.
- Es wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt.
Der Campingplatz erhält eine wesentliche optische Aufwertung.
- Der Aufwand für die Verkehrs - und medienseitige Erschließung ist aufgrund der Bestandssituation auf die Erweiterung vorhandener Netze beschränkt.
- Die neuen Gebäude und Bewegungsflächen entsprechen den baulichen, nutzungsseitigen und logistischen Perspektivanforderungen.
- Die Gegenüberstellung des Investitionsbedarfs zwischen umfassender Sanierung und Erweiterung des Altbestandes im Verhältnis zum Neubau der Bauhofeinrichtungen wurden etwa deckungsgleich eingeschätzt.
Die Planung von Neubauten hat entsprechend den geltenden baulichen Vorschriften zu erfolgen und berücksichtigt u.a. die notw. Maßnahmen für eine energieeffiziente Bauweise. Dies wird sich auch wesentlich auf die Folgekosten auswirken.
- Der Standort am Eingang des Plangebietes bewirkt eine Minderung möglicher Immissionskonflikte.
Verkehre werden unmittelbar am Zugang zum Plangebiet abgefangen.
Die Abschottung von angrenzenden Erholungsflächen kann durch eine geplante Riegelbebauung sowie Eingrünung/Fassadenbegrünung als Sichtschutz unterstützt werden.
- Dem Brandschutz und der Abwehr von Unfallgefahren kann besser begegnet werden. Das Arbeitsklima für die Mitarbeiter verbessert sich.
- Die im SO 1, im Bereich der Neueinordnung des Bauhofes, vorhandenen bzw. geplanten Gastronomieeinrichtungen können im SO 3 eingeordnet werden.
- Für die im SO 1, im Bereich der Neueinordnung des Bauhofes, vorhandenen und künftig entfallenden Standplätze, wird ein entsprechender Ausgleich durch die Umwidmung der bisherigen Lagerplatzfläche des Bauhofs in Standplätze erbracht.

Das vorgeschlagene Areal im SO 1 ist gemäß dem perspektivischen Bedarf in beigefügtem Planauszug dargestellt (Abgrenzung mit der Perleinschnur) und mit einem optionalen Baufeld mit einer Fläche von rd. 2.484 m² versehen.

Auszug aus der Planzeichnung unter Berücksichtigung der geplanten Neuordnung des Bauhofes

Maßstab 1 : 500



Vorschlag textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im SO 1:

a) Das **Sondergebiet SO 1 Bauhof** soll der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen des Bauhofes zur Bewirtschaftung und Verwaltung des Plangebietes dienen.

b)

Zulässig sind nur:

- Anlagen und Einrichtungen zur Bewirtschaftung und Unterhaltung des Gebietes wie Werkstatt , Lager und Lagerflächen,
- Anlagen und Einrichtungen für die Platzverwaltung, wie Büros, Sanitäräume (Umkleide-, Wasch- und Toilettenräume) sowie Pausen- und Bereitschaftsräume und
- Anlagen und Einrichtungen für die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

c)

Ausnahmsweise zulässig sind maximal 2 Zimmer für das Bereitschaftspersonal des Bauhofes.

Vorschlag Festsetzungen der Nutzungsschablone:

- **zulässige Grundfläche GR 2.400 m²**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu **80* vom Hunderf** überschritten werden.

*** Überschreitung aufgrund der Anforderungen an die gewerbliche Nutzung notwendig.**

- **zulässige Zahl der Vollgeschosse I/II**

- **Bauweise abweichend**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandflächen einzuhalten.

Im folgenden Planauszug wurde eine schematische Darstellung für die räumliche Aufteilung des vorgeschlagenen Bauhofgrundstückes vorgenommen.

Um ausreichend Bewegungsflächen/Umfahrt innerhalb des Gebietes zu gewährleisten, werden die Mehrzweckhalle mit Werkstatt und Lager sowie ein Aufenthaltsbereich, der in einem zweigeschossig gestalteten Gebäudeteil angeordnet werden könnte, an der östlichen Gebietsgrenze positioniert.

Daneben werden ausreichend Flächen für die Errichtung von Carports/Remisen, Lager- und Parkplatzflächen ausgewiesen.

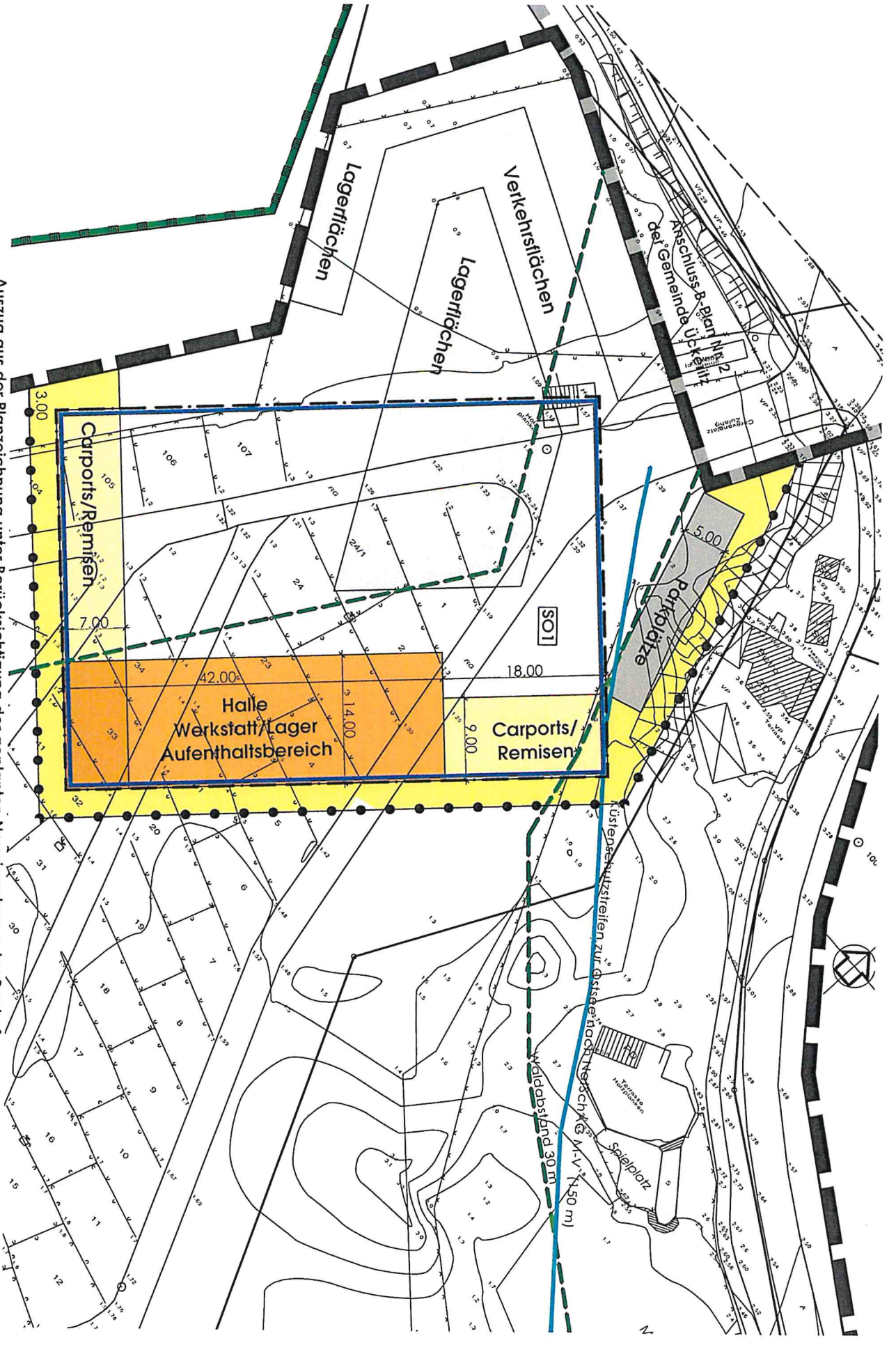
Städtebauliche Kennziffern:

Baugebiet SO 1 4.662 m²

davon

- Halle rd. 588 m²
- Carports/Remisen rd. 354 m²
- Lagerflächen rd. 1139 m²
- Verkehrsflächen,
Parkplätze, Eingrünung rd. 2581 m²

Auszug aus der Planzeichnung unter Berücksichtigung der geplanten Neuordnung des Bauhofes mit beispielhafter schematischer Darstellung der Flächennutzung Maßstab 1 : 500



2. Modifizierung des Nutzungskonzeptes für das SO 3

Standortsituation:

Entlang der Strandstraße befindet sich auf ca. 60 m Länge eine eingeschossige Bebauung, die vorwiegend für zentrale Sanitäranlagen, Einrichtungen mit Koch- und Waschelegenheiten, Läden, Verwaltungsräume und Lager genutzt werden. Ebenfalls unmittelbar an der Strandstraße befindet sich der Imbiss am Leuchtturm.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich die Einrichtungen des Bauhofes mit Fahrzeughalle, Werkstatt und Lager einschl. Lager- und Freiflächen.

Sowohl der Zustand der Baulichkeiten und der Freiflächen als auch die Nutzungen weisen städtebauliche Missstände auf und entsprechen nicht den an ein Tourismuszentrum gestellten qualitativen Anforderungen.

Planung gemäß B- Planentwurf von 02-2014:

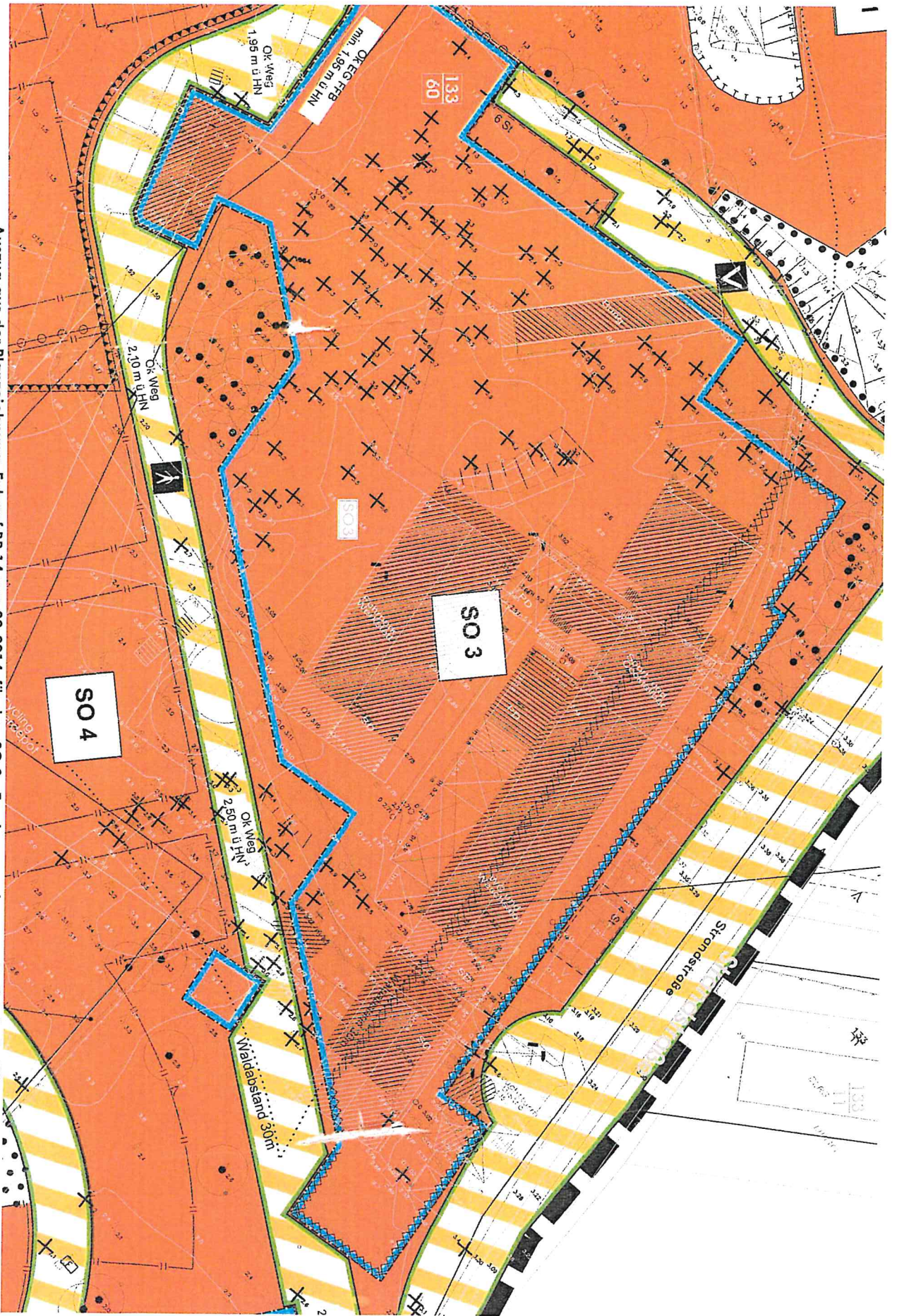
Gemäß dem Entwurf von 02-2014 ist für das SO 3 vorgesehen, den Altbestand abzureißen und durch ein neues zweigeschossiges Gebäudeensemble zu ersetzen, welches die zentralen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Campingplatzes, für die Freizeitgestaltung und Erholung beherbergt.

Das Nutzungskonzept sieht u. a. Verwaltungs- und Veranstaltungsräume der Kurverwaltung (Außenstelle), Indoorspieleinrichtungen, gastronomische Einrichtungen, Sanitäranlagen und Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vor. In den Obergeschossen sollen Personal- und Verwaltungsräume sowie Wohnungen für Betriebspersonal und Ferienwohnungen zugelassen werden.

Zur Strandstraße ist ein Vorplatz mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen vorgesehen.

Der Bauhof wurde rückwärtig o. g. Einrichtungen in das Bebauungskonzept integriert.

Für das im südlichen Teil des SO 3 vorhandene Sanitärgebäude, welches zwischenzeitlich eine bauliche Sanierung und Erweiterung erfahren hat, wurde ein ergänzendes Gebäudeensemble für Saunen und Wellnesseinrichtungen sowie die entsprechenden Dienstleistungen konzipiert.



Auszug aus der Planzeichnung Entwurf BP 14 von 02-2014 für das SO 3 - Tourismuszentrum Maßstab 1 : 500

Vorschlag zur Modifizierung des Nutzungskonzeptes für das SO 3 im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplangentwurfes

Die Zielstellung für das SO 3 gemäß Entwurf von 02-2014 wird den aktuellen Anforderungen und Vorstellungen der Gemeinde angepasst.

Die grundsätzliche Ausrichtung als Tourismuszentrum wird beibehalten.

Folgende Anpassungen werden vorgeschlagen:

- Der Bauhof wird im SO 1 eingeordnet.

Mit Auslagerung des Bauhofes aus dem SO 3 entfallen bauliche Zwänge und der Weg für eine umfassende attraktive Neugestaltung des Mittelpunktes des Campingplatzes als Tourismuszentrum wird freigemacht.

Es kann eine schrittweise Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes entsprechend den Anforderungen an eine durchgehende Gewährleistung der Funktionstüchtigkeit der betrieblichen Abläufe und den finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

In einem 1. Schritt kann die Umverlegung des Bauhofes vorgenommen werden (Neubau und Inbetriebnahme der Anlagen und Einrichtungen im SO 1, danach Beseitigung des Altbestandes im SO 3 und Rückbau der Lagerplatzfläche).

Im Anschluss können die Bestandsnutzungen schrittweise durch ein Neubauenensemble abgelöst werden.

Das SO 3 ist in beigefügtem Planauszug dargestellt (Abgrenzung durch die umgebenden Verkehrsflächen) und mit einem Baufeld mit einer Fläche von rd. 3.734 m² versehen.

Das Sanitärgebäude Erengrund ist nicht mehr Bestandteil des SO 3, da die vormals damit in Verbindung geplanten Sauna-Wellnessbereiche entfallen bzw. anderenorts geplant werden. Für das Sanitärgebäude Erengrund erfolgt die Zuordnung zum SO 2 (Caravanplätze).

Der Gebäudebestand entlang der Strandstraße liegt etwa hälftig innerhalb des 30 m - Waldabstandes. Nutzungsänderungen bzw. Neubebauungen sind gemäß den aktuellen Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde außerhalb des 30 m- Waldabstandes einzuordnen.

Entsprechend wurde die Baugrenze zur Strandstraße angepasst.



Auszug aus der Planzeichnung für das SO3 - Tourismzentrum Maßstab 1 : 500

Im Bebauungsplan wird für die Art der baulichen Nutzung lediglich ein Zulässigkeitskatalog erstellt. Das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Geschossigkeit, zulässige Grundfläche) wird jeweils durch Obergrenzen bestimmt. Auf dieser Grundlage räumt sich die Gemeinde ausreichend Gestaltungsfreiheit für die spätere konkrete Planung der einzelnen Bauvorhaben ein.

Vorschlag textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im SO 3:

a) Das **Sondergebiet SO 3 touristische Infrastruktur** soll vorwiegend der Verwaltung, Betreuung, Versorgung und Freizeitgestaltung der Nutzer des Plangebietes sowie untergeordnet der einfachen Beherbergung und Unterbringung von Mitarbeitern dienen.

b)

Zulässig sind nur:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden gewerblichen Einrichtungen und Anlagen sowie Handwerksbetriebe, die die Erholungsnutzung nicht wesentlich stören,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, die Verwaltung sowie für die sonstige Freizeitgestaltung wie Gemeinschaftsräume, Indoorspieleinrichtungen, Wellness und Sauna,
- Sanitär- und Dienstleistungseinrichtungen,
- einfache Beherbergungseinrichtungen (Hostel, Pension),
- Anlagen und Einrichtungen für die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes,
- Spiel- und Freizeiflächen und
- nichtüberdachte Stellplätze.

c)

Ausnahmsweise zulässig sind maximal 15 Zimmer für die Mitarbeiter der Einrichtungen des Plangebietes in den Obergeschossen der unter b) aufgeführten Einrichtungen.

Die Festsetzungen der **Nutzungsschablone** gemäß Entwurf von 02-2014 können beibehalten werden:

- **zulässige Grundfläche GR 4.000 m²**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

4. Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
6. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu **50 vom Hundert** überschritten werden.

- **zulässige Zahl der Vollgeschosse II**

- **Bauweise abweichend**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandflächen einzuhalten.

Im folgenden Planauszug wurde beispielhaft eine Darstellung für die künftige Anordnung der Gebäude und Freiflächen skizziert.

Die künftige Bebauung könnte sich entlang der Strandstraße gruppieren und eine großzügige Öffnung zu einem platzartigen Innenhof erhalten, der als variabler Aufenthalts-, Spiel- und Veranstaltungsbereich konzipiert werden kann.

Der Innenhof könnte durch Bebauung eingefasst werden, die nach Süden die Durchlässigkeit zu den angrenzenden Campingplatzbereichen gewährleistet.

Als wesentliche Funktionen könnten in dem Ensemble Einrichtungen wie Gastronomie, Strandnahrversorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen, Indoorspielplatz und Sanitäranlagen untergebracht werden, die primär für die Versorgung des Campingplatzes notwendig sind.

Ergänzend könnte z. B. für Radtouristen und Besucher der Camper eine einfache Beherbergungseinrichtung in Form eines Hostels vorgesehen werden.

Dringend erforderliche Zimmer zur Unterbringung von Mitarbeitern und Saisonkräften sollten in den Obergeschossen der Gebäude eingeplant werden.



Auszug aus der Planzeichnung für das SO 3 - Tourismuszentrum mit beispielhafter schematischer Darstellung der Flächennutzung

Maßstab 1 : 500

Städtebauliche Kennziffern:

Baugebiet SO 3 6.978 m²

davon

- geplante Neubebauung rd. 2.000 m²
- Aufenthaltsbereiche/Freianlagen rd. 4.098 m²
- Verkehrsflächen/Parkplätze rd. 880 m²

Mit Umsetzung der Planung wird die städtebauliche Qualität des Campingplatzes wesentlich erhöht. Dies korrespondiert mit den weiteren in den anderen Bereichen des Campingplatzes vorgesehenen ergänzenden touristischen Infrastruktureinrichtungen.

Die Konkurrenzfähigkeit des Campingplatzes wird langfristig sichergestellt.
Dauerhafte Arbeitsplätze werden gesichert und zusätzlich geschaffen.

Eine konzeptionelle Umsetzung ermöglicht die Ausgaben und die Einnahmen planbar zu gestalten.