

Abwägungsvorschlag

zu zwei eingegangenen Stellungnahmen zur

Zweiten Änderung

des

Bebauungsplanes Nr. 09.91.01 / 1

„Hafen-Speicher“

der Landeshauptstadt Schwerin

Stellungnahme von

Marx Rechtsanwälte
Hamburg

für das
Hotel ‚Speicher‘

mit Schreiben vom 31.10.2011
und vom 01.12.2011

Schreiben vom 31.10.2011

Der Beteiligte schreibt : „Die mögliche Konfliktlage zwischen einem Hotelbetrieb einerseits und einer Grünanlage ... ist offenkundig. Deshalb sind die Interessen meiner Mandantschaft an dem bereits bestehenden Gewerbebetrieb angemessen zu berücksichtigen.“

„Bezüglich des Bereichs Hafenpromenade bitte ich um Prüfung, in welchem Umfang bereits in der Bebauungsplanung Sondernutzungsrechte bezüglich des Hotelbetriebs verankert werden können. Dies wäre aus Sicht des Unterzeichners bereits im ersten Entwurfsstadium unter dem Gesichtspunkt der Störungsprävention notwendig. Wäre es möglich und sinnvoll, wie beispielsweise in der Stadt Rostock innerhalb von Grünflächen Sondernutzungsflächen herauszustellen, damit die Nutzung durch den Hotelbetrieb weiter sichergestellt werden kann?“

Schreiben vom 01.12.2011

Der Beteiligte wiederholt, dass seine Mandantschaft eine Konfliktlage zwischen einer Grünfläche und dem Hotelbetrieb sehe. „Vorrangig geht es aber um eine künftige Sondernutzung der Fläche durch meine Mandantin ; Konkret geht es darum, eine entsprechende Sondernutzung bereits bei den Festlegungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, damit etwa eine Anpachtung von Flächen zu festzulegenden Nutzungszwecken möglich ist. Aus meiner Sicht ist es nicht angängig, diese Frage aus der Planung herauszuhalten und erst späteren Regelungen im Wege des Verwaltungsaktes zu überlassen.“

Stellungnahme der Verwaltung

I. Aufhebung eines bestehenden Mietvertrags

Dem Hotel ‚Speicher‘ war im Jahr 2005 in einem Mietvertrag die Möglichkeit eingeräumt worden, die dem Hotel vorgelagerten Kaianlagenflächen nach eigenen Erfordernissen und Wünschen - mit dem Vorbehalt der gesicherten Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit - bis zum Zeitpunkt des Ausbaus der Promenade so anzupassen und zu verändern, dass sie mit der Hotelnutzung besser harmonierten.

Ausgangslage für das Zustandekommen dieses Mietvertrages war der sehr unansehnliche und der Hotelnutzung abträgliche Zustand des dem Hotel vorgelagerten Umschlagkais.

Eine Herrichtung als Fläche zur Erholung für Hotelgäste und zur Belebung der Kaikante berührte zum Zeitpunkt der Vertragsschließung städtebauliche Belange und Überlegungen nicht sehr erheblich, da die Nutzungsfrequenz durch Besucher und Anwohner zunächst noch gering und eine Belebung städtischerseits gar erwünscht war.

Das Hotel war wegen des ungeordneten Erscheinungsbildes und der erkennbaren Vernachlässigung der umliegenden Flächen von Vandalismus im Umfeld berührt, der der damals stadträumlich noch abgelegenen Hotelnutzung besonders abträglich war.

II. Ausbau der Promenade und

individuelle, maßgeschneiderte Nutzungsmöglichkeiten für das Hotel

Das Hotel profitiert vom geplanten Ausbau in besonderem Maße durch die gestalterische Aufwertung und abschließende Herstellung der Oberflächenbeläge. Ein wesentlicher Grund für die Beibehaltung des bisherigen Mietvertrages bzw. die dort getroffenen Regelungen zur Herstellung nach eigenen Wünschen entfällt.

Auf die Belange des Hotels wird in der Neugestaltung besondere Rücksicht genommen. So wird die Promenade durch die Übernahme vorhandener Terrassen und Gestaltungselemente unmittelbar vor dem Hotel mit diesem verzahnt. Hierzu erfolgten mehrere Absprachen. Für diese der Hotelnutzung zuzurechnenden Terrassen- und Gestaltungselemente werden schon aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und des laufenden Unterhalts passende Regelungen mit dem Hotel angestrebt.

III. Verankerung von Sondernutzungsrechten im Bauleitplan

Der Beteiligte wünscht für seine Mandantin darüber hinaus eine Verankerung von Sondernutzungsrechten bereits im Bauleitplan und gibt der Hoffnung Ausdruck, seiner Mandantin damit die Anpachtung von Flächen zu erleichtern.

Vorausschauende besondere Prüfungen von eigentumsrechtlichen Konfliktsituationen und anschließende verbindliche Festlegungen bereits auf der Ebene des Planungsrechts sind dann sinnvoll, wenn eine bestimmte Konfliktsituation besteht oder vorausschauend vermieden werden soll.

Ein planungsrechtlicher Nutzungskonflikt zwischen dem Hotel und der vorgelagerten öffentlichen Grünfläche ist bei angemessener Prüfungstiefe indes nicht erkennbar und ist vom Beteiligten auch nicht näher ausgeführt.

Das Hotel ist in gleicher Weise - begünstigter - Anlieger wie die Nachbargrundstücke.

Einer vorgreifenden Regelung im Bauleitplan bedarf es nicht, auch nicht einer Darstellung ohne Normcharakter oder eines Hinweises.

Das Planungsrecht stellt für diesen Fall darauf ab, dass von beiden Seiten gewünschte Regelungen, für die keine zwingenden Gründe vorliegen, bilateral auf nachgeordneter Ebene getroffen werden können.

Im vorliegenden Fall ist es so, dass die Landeshauptstadt Schwerin für die hotelnahe Zone eine pachtähnliche Regelung aus eigenem Antrieb anstreben wird. Für die anderen Flächen sind gegebenenfalls Regelungen zu treffen, die die Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit nicht einschränken

Beschlussvorschlag

Die Anregung des Beteiligten wird im Hinblick auf eine planungsrechtliche Festschreibung von Nutzungsrechten nicht berücksichtigt.