



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

**für eine Teilfläche des Sondergebietes Fremdenbeherbergung
„An der Westmole“**

Begründung

Satzungsbeschluss vom 09. 06. 2005
in Kraft seit 17. 06. 2005

Rainer Karl
Bürgermeister

Begründung zur 1. Änderung:

Das Baufeld 3 des Bebauungsplanes Nr. 22 „An der Westmole“ liegt mit der Änderung des Standortes weiterhin direkt an der Seepromenade, aber 30 m von der Achse der Westmole des Bootshafens entfernt. Zwischen dem hochgelegenen Baufeld 3 und dem gesamten Bootshafengelände bestehen direkte Sichtbeziehungen.

Die ehemals vorhandene Surfstation sollte bei Beginn der Planaufstellung im Mai 2000 ausgebaut werden. Sie existiert an diesem Standort jedoch nicht mehr. Dafür besteht in Kühlungsborn-West die Segel- und Surfschule. Mit dem Wegzug der Surfstation ist an seiner Stelle eine mobile Versorgungsanlage entstanden, die das Ortsbild beeinträchtigt und keine baurechtliche Grundlage hat.

Die künftig zulässigen Nutzungen sind für die Strandversorgung dringend erforderlich. Auf der Strandfläche im Einzugsbereich des Baufeldes 3 können sich bis zu 1.000 Gäste aufhalten. Versorgungsanlagen in einer dauerhaften baulichen Anlage - Strandgaststätte und WC-Anlage – sind an diesem Standort notwendig, nächstgelegene Versorgungsanlagen sind 500 – 800 m entfernt.

Die Räume im Dach des Gebäudes im Baufeld 3 sind für Yachtclub und Schiffsbetreiberbüro ausreichend groß und benötigen keine separaten Baukörper im Bootshafengelände.

Die bisher fehlenden Sanitäranlagen führten zur Hotelbelastung. Der Standort ist für die künftig zulässigen Nutzungen optimal.

Die Änderungen in der Art der baulichen Nutzung sind städtebaulich vorteilhaft. Die Lage des Baufeldes weiter westlich ist günstiger. Die Sondergebietsfläche wurde von 400 auf 680 m² vergrößert, um eine Terrassennutzung auf der Baufläche zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert, damit ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, die technische Infrastruktur und zum Bauordnungsrecht.

Östlich vom Baufeld 3 der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 22 „An der Westmole“ schließt sich das Baufeld Nr. 2 der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bootshafen“ an. Anstelle der ehemaligen Pension „Richter“ wurden Ferienwohnungen in Gebäuden mit zwei Vollgeschossen errichtet. Sie stehen gemäß Baugenehmigung auf dem Lageplan vom 21. 02. 2002 in einem Abstand von 7 m zwischen Gebäudekante und Grundstücksgrenze. Die im B-Plan Nr. 17 vorgegebene Baugrenze hat einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze.

Zum möglichen Baukörper im Baufeld 3 sind die Festsetzungen unverändert. Es ist weiterhin ein Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Eine maximale Gebäudehöhe über Oberkante Gelände ist für das Sondergebiet Strandservice nicht vorgegeben.

Das Gebäude im Baufeld 3 des Bebauungsplanes Nr. 22 „An der Westmole“ kann weiterhin nur eine Grundfläche von 10 x 10 m haben und ist 38 m von der östlichen Grenze des Geltungsbereiches vom B-Plan Nr. 22 bzw. 45 m von den Gebäuden im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17 entfernt. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) kann eine Terrasse nur westlich des Gebäudes angeordnet werden. Zum Schutz vor Lärm ist der Terrassenbetrieb nur am Tage und ohne Musikveranstaltungen zulässig. Abstandsklagen und Klagen gegen Beeinträchtigungen der freien Sicht aus den benachbarten Ferienwohnungen sind folglich unberechtigt. Der Lärmschutz wird beachtet.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.