



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32

"Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn-Ost, begrenzt im Norden durch die Straße Am Wiesengrund, im Süden durch die Flurstücke 389/1, 388/30, 388/7 und 388/23 der Flur 2, im Westen durch die Cubanzestraße und im Osten durch die Flurstücke 360/8, 360/10, 360/11, 360/6, 371/57, 371/58, 371/52 und 371/51 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

Satzungsbeschluss 14.06.2007

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Ausgangssituation	3
2. Bauungskonzept	4
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
2.2 Örtliche Bauvorschriften	7
2.3 Verkehrserschließung	8
2.4 Flächenbilanz	9
3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen	9
4. Ver- und Entsorgung	10
4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	10
4.2 Trink- und Löschwasserversorgung	10
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	11
4.4 Energieversorgung	11
4.5 Abfallentsorgung/Altlasten	11
4.6 Telekommunikation	12
5. Immissionsschutz	12
6. Eigentumsverhältnisse	12
7. Sonstiges	13

Anlage: Fotodokumentation

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 für das Gebiet "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" beschlossen. Außerdem wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen.

Da durch die Aufstellung des B-Planes in dem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Bei der Art und der Größe der im Rahmen des B-Planes zulässigen Vorhaben sind, vergleichbar zu den ohne Umweltprüfung zulässigen Vorhaben nach § 34 BauGB im Innenbereich, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vermieden. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Der Bebauungsdruck auf Grundstücke im Innenbereich Kühlungsborns ist nach wie vor hoch. In den letzten Jahren hat sich die Bebauung im Bereich Cubanzestraße/Wittenbecker Landweg immer weiter verdichtet. Private Grundstücksflächen werden insbesondere mit Einfamilienhäusern, Ferienwohnungen und Nebengebäuden bebaut, z.T. waren Vorhaben für die Errichtung großer Mehrfamilienhäuser mit bis zu 18 WE geplant.

Dabei ist die Cubanzestraße von einer z.T. villenartigen Bebauung mit Einfamilienhäusern auf ehemals großzügigen Grundstücken gekennzeichnet. Teilweise wurden die Außenanlagen für Stellplätze und Zufahrten fast vollständig versiegelt. Auch in die Grünflächen schiebt sich die Bebauung mit Ferien- oder Wohnhäusern sowie Stellplätzen immer weiter vor. Insbesondere westlich des Plangebietes erfolgte bereits eine dichte Bebauung mit Einfamilienhäusern bis in die 3. und 4. Reihe. Die Errichtung der Wohnblocks mit den dazugehörigen Garagenanlagen am Wittenbecker Landweg ist aus heutiger Sicht als städtebauliche Fehlentwicklung zu betrachten.

Die genannten Faktoren führen zu einer unerwünschten Verdichtung der Grundstücke durch Baukörper und zu einer hohen Anzahl von Wohneinheiten. Damit einher geht ein hoher Versiegelungsgrad für Stellflächen, Zufahrten usw. Nach § 34 BauGB wurden z.T. Vorhaben im Innenbereich genehmigt, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der Bauweise nicht in die Umgebung einzufügen scheinen. Der Bebauungsplan bietet hier eindeutige Regelungsmöglichkeiten.

Die Planung verfolgt insbesondere das Ziel, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung durch eine angepasste, ortsübliche Bauweise zu sichern bzw. wieder herzustellen, möglichst im Vorfeld von Bauanträgen. Ein zu hoher Verdichtungsgrad ist zu vermeiden und die Neuerrichtung von Gebäuden in zweiter Reihe zu regeln. Die weitere Zunahme von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen soll in den Wohngebieten vermieden werden, dafür stehen ausreichende Fremdenverkehrsquartiere in Strandnähe zur Verfügung. Innerstädtische Grünflächen sollen erhalten und vor Versiegelung geschützt werden. Zur Sicherung dieser Planungsziele wurde die Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet liegt in Kühlungsborn-Ost, begrenzt im Norden durch die Straße Am Wiesengrund, im Süden durch die Flurstücke 389/1, 388/30, 388/7 und 388/23 der Flur 2 (Bereich südwestlich des Einkaufszentrums "Mühlenblick" und Ackerflächen), im Westen durch die Cubanzestraße und im Osten durch die Flurstücke 360/8, 360/10, 360/11, 360/6, 371/57, 371/58, 371/52, 371/51 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

1.3 Ausgangssituation

Die ursprüngliche Villen- und Einfamilienhausbebauung entlang der Cubanzestraße wurde aufgrund des steigenden Wohnungsbedarfs am Wittenbecker Landweg in den 1950er Jahren zunächst um einen dreigeschossigen Wohnblock mit Satteldach auf der Nordseite des Landweges und in den 1970er Jahren um einen viergeschossigen Plattenbau auf der Südseite ergänzt, jeweils mit den dazugehörigen Garagenzeilen. Östlich des dreigeschossigen Wohnblocks schließen sich zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach an. Die Wohnblocks fügen sich aufgrund der Höhe und Länge der Baukörper nicht mehr in die Umgebung ein. Aufgrund der Solitärlage in einem beruhigten Wohnumfeld ist jedoch eine höhere Wohnqualität als in Wohnblocksiedlungen gegeben und kein Wohnungsleerstand zu verzeichnen (vgl. Fotodokumentation in der Anlage). Die Garagenzeilen müssen als städtebaulicher Missstand angesprochen werden.

Zu Beginn der 1990er Jahre wurde das Einkaufszentrum "Mühlenblick" auf einer ehemaligen Garagenfläche an der Kreuzung Cubanzestraße/Wittenbecker Landweg/Ulmenstraße errichtet. Das komplexe Gebäude überdeckt mit seinen Zufahrten die gesamte Grundstücksfläche und ist im gewachsenen Umfeld als Sonderbaukörper anzusprechen. Die Fassade und v.a. die Dachlandschaft des zweigeschossigen Gebäudes wurde untergliedert und mit Gauben aufgelockert. Das mit roten Ziegeln eingedeckte Dachgeschoss wird für z.T. Wohnzwecke genutzt, während Erd- und Obergeschoss gewerblichen Nutzungen dienen. Der östliche Teil ist eingeschossig und mit einem Flachdach versehen. Über dem Eingangsbereich an der Kreuzung befindet sich ein turmartiger Aufsatz, der sich gestalterisch nur bedingt einfügt. Im Erdgeschoss befinden sich ein Verbrauchermarkt, ein Getränkemarkt, ein Textilmarkt sowie diverse Geschäfte. Im Obergeschoss sind vorwiegend Dienstleistungsunternehmen ansässig. Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage, deren Kapazität allerdings für den kalkulierten Bedarf an Stellplätzen nicht ausreicht. Daher wurde auf der südlich gelegenen, ehemaligen Ackerfläche ein Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen errichtet, der über eine Zufahrt im Bereich des Achterstieges erschlossen wird. Der Stellplatz ist aufgrund des zum Acker hin ansteigenden Geländes bis zu 2 m tief eingeschnitten und wird zum Wohnblock durch eine Feldhecke abgegrenzt.

Nach Norden hin schließen sich östlich der Cubanzestraße und Am Wiesengrund die Villen- bzw. Einfamilienhausgrundstücke an. Westlich befindet sich auf dem erhaltenen, außergewöhnlich großen Grundstück ein saniertes Hallenhaus mit Reetdach. Es ist von einer dichten Hecke umgeben. Davor fließt entlang der Cubanzestraße die Cubanze als Graben, der von Linden und Weiden gesäumt ist. Nördlich des Hofes schließen sich wiederum Einfamilien- und Ferienhausgrundstücke an.

An der Ecke Cubanzestraße/Wittenbecker Landweg befindet sich eine seit Jahren brach liegende Fläche. Das ehemalige Wohngebäude wurde abgerissen. Es schlossen sich ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser an, die z.T. neu errichtet wurden. Die eingeschossigen Wohngebäude verfügen über ein Sattel, Krüppelwalm- oder Mansarddach mit Dachneigungen ab 45°. Die zweigeschossigen Gebäude weisen hingegen die für Kühlungsborn typischen Flachdächer mit einer Dachneigung unter 25° auf.

Auf einigen Grundstücken wurde bereits ein zweites Wohngebäude errichtet. Andere Grundstücke wurden durch gewerbliche Nutzungen verdichtet. Fast alle Gebäude verfügen über einen oder mehrere Anbauten und Nebengebäude. Gerade bei gewerblich genutzten Grundstücken wurden diese mitunter massiv ausgebaut. Als stark verdichtete Flächen sind insbesondere die Grundstücke Nr. 21a (Ferienwohnungen), 23 (gewerbliche Nutzungen) und 33 anzusprechen, wobei die Garagenzeile am Wiesengrund bei Nr. 33 einen städtebaulichen Missstand darstellt (vgl. Fotodokumentation in der Anlage).

Im zentralen östlichen Teil hinter den Baugrundstücken liegt eine extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche, die bisher von einer Bebauung freigehalten wurde. Sie wurde bereits im F-Plan als Grünfläche (Zäsurgrün, privat) ausgewiesen und soll dauerhaft erhalten werden. Neben einigen erhaltenswerten Einzelbäumen befinden sich Hecken und Baumreihen im Plangebiet, die ebenfalls erhalten werden sollten.

Südlich des Plangebiets schließen sich die Ackerflächen nördlich der Mühle an, die als Wohnbauflächen im F-Plan ausgewiesen sind und daher langfristig für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zur Verfügung stehen.

2. Bebauungskonzept

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der seit 1998 wirksame F-Plan weist den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) aus. Aufgrund der dominierenden Wohnnutzung mit untergeordneten, wohngebietsverträglichen, gewerblichen Nutzungen erfolgt auf B-Plan-Ebene analog eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA). Das Einkaufszentrum mit Wohnungen im Dachgeschoss ist im F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt und wird, der Nutzung entsprechend, als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Aufgrund der o.g. baulichen Fehlentwicklungen in einigen Bereichen soll bewusst eine zurückhaltende Ausweisung zukünftiger Bebauungsmöglichkeiten erfolgen. Die Fehlentwicklungen der Vergangenheit dürfen nicht fortgesetzt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind zu wahren. Auch wenn die vorhandenen Gebäude und Anlagen Bestandsschutz genießen, wird doch die städtebauliche Zielstellung für die künftige, langfristige Entwicklung klar definiert.

Es sollen geordnete Bebauungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für die Anlieger vorgehalten werden. Die Festsetzungen des B-Plans erfolgen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und der Vorgaben in Anlehnung an den § 34 BauGB grundstücksbezogen und z.T. individuell angepasst. Eine einheitliche Ausweisung gleichartiger Festsetzungen würde, z.B. aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, der benachbarten Bebauung usw. dem Bestand und den Zielstellungen nicht gerecht werden.

Bei vorhandenen Fehlentwicklungen konkurrieren die übergeordneten, langfristigen städtebaulichen Zielstellungen mit den "Realitäten" eines vorhandenen, sanierten oder neu errichteten Gebäudes (z.B. Einkaufszentrum Mühlenblick, neu errichtetes Gebäude mit Ferienwohnungen.) In Abwägung dieser Faktoren erfolgen die Festsetzungen daher zum Einen zukunftsorientiert, d.h. Fehler der Vergangenheit sollen bei einer Neubebauung korrigiert werden, zum Anderen am vorhandenen Bestand bzw. an Baugenehmigungen orientiert, d.h. der Bestand wird als in den nächsten Jahren realistisch kaum veränderbar akzeptiert.

Das Einkaufszentrum wird zusammen mit dem Parkplatz im Bestand festgesetzt. Das EKZ "Mühlenblick" erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion in Kühlungsborn-Ost. Eine Nutzungsänderung ist nicht beabsichtigt, so dass sich die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ebenfalls am Bestand orientieren. Es sind lediglich ein Verbrauchermarkt bzw. Einzelhandelsbetriebe bis zu max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Damit werden großflächige Handelsbetriebe, die erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung haben könnten, unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Aus heutiger Sicht wurde das Gebäude des EKZ etwas überdimensioniert. V.a. ragt das Gebäude bis direkt an die öffentlichen Flächen der Cubanzestraße heran. Hier wäre ein „Zurücktreten“ des Baukörpers vom Kreuzungsbereich in Zukunft wünschenswert. Daher wird eine Baugrenze festgesetzt, die ca. 7 m hinter die jetzige Gebäudefront zurücktritt und am Wittenbecker Landweg einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Fläche einhält.

Die GRZ überschreitet aufgrund der kompakten Bebauung das allgemein für Mischgebiete zulässige Maß. Gemäß § 17 Abs. 2 wird daher aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die vorhandenen Nebenanlagen bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden darf. Die Ausweisung eines Kern- oder Sondergebietes erfolgt aufgrund der vorhandenen, mischgebietstypischen Nutzungsstruktur nicht.

Das EKZ verfügt über eine Tiefgarage, die von der Kapazität her für den benötigten Stellplatzbedarf nicht ausreicht. Die zusätzliche Stellplatzfläche wird als private Nebenanlage festgesetzt. Zur Einbindung in die umgebende Landschaft und Abgrenzung zu Wohnbauflächen wird festgesetzt, analog zur Feldhecke im Norden eine Abpflanzung der Böschungsbereiche vorzunehmen. Diese gestalterische Maßnahme ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kühlungsborn durch den Flächeneigentümer entsprechend der Anzahl der hergestellten Stellplätze umsetzen.

Auf der nördlich anschließenden Brachfläche werden zwei Baufelder für Einzel- oder Doppelhäuser ausgewiesen, die eine zweigeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,25 ermöglichen. In Abstimmung auf das Umfeld wird eine Dachneigung zwischen 25° - 45° bei einer max. Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Die Baulinien und Baugrenzen nördlich davon stellen die Bereiche künftig möglicher Bebauung dar. Zur Cubanzestraße hin wird durch die Baulinie die vorhandene Bauflucht gesichert. Die Baugrenzen umfassen bei bereits sehr großen Gebäuden, bei ortsbildprägenden Häusern oder bei kleinen Grundstücken z.T. konkret die vorhandenen Gebäude. Auf die Ausweisung offener, durchgehender Baufelder wird bewusst verzichtet, um den städtebaulichen Zielstellungen der Planung gerecht zu werden. Je nach Gebäude- und Grünbestand, Grundstücksgröße und städtebaulicher Situation werden Erweiterungsmöglichkeiten bzw. eine geordnete Zweitreibebauung ermöglicht. Zum Teil wird die Bebauung der zweiten Reihe mit dem Ent-

fernen bestehender, dazwischen liegender Gebäude gekoppelt, um die gesunden Lebensverhältnisse zu wahren bzw. wieder herzustellen.

Für den Bereich der Wohnblocks soll aus den eingangs genannten Gründen über einen Rückbau eine der Umgebung und dem Ortsbild insgesamt besser angepasste bauliche Nutzung erzielt werden. So ist für die langfristige Planung vorgesehen, die sehr großen Gebäudekörper durch Einzel- bzw. Doppelhäuser mit einer angemessenen Zahl von Wohneinheiten zu ersetzen. Die Gebäude sollen sich als Zweigeschossiger, gestalterisch und die Bauflucht betreffend in die Umgebung einfügen. Die Garagenzeilen sollen abgebrochen werden. Mit der Zulässigkeit von 5 WE je Einzel- bzw. 2 WE je Doppelhaushälfte wird ein adäquater Ersatz für das vorhandene Wohnungspotential der Wohnblocks angeboten.

Der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB wird nicht wesentlich verändert, da sich die geplanten Gebäude besser in die Umgebung einfügen als die vorhandenen Wohnblocks. Die Ortstypik entsprechend § 34 BauGB wird nicht von den Plattenbauten geprägt, sondern von den Einzelhäusern. Es ist also die Beseitigung von städtebaulichen Fehlentwicklungen bzw. eine Rückführung auf ein der Umgebung angepasstes Maß der baulichen Nutzung vorgesehen.

Unter sozialen Aspekten betrachtet kann in Kühlungsborn auch langfristig günstiger bzw. sozialer Mietwohnraum zur Verfügung gestellt werden und damit z.B. der Bedarf für bedürftige Mitbürger gedeckt werden.

Der Garagen- und Wäschehof auf der städtischen Fläche hinter dem nördlichen Wohnblock soll in Anbetracht der erfolgten Bebauung in der Umgebung nicht weiter bebaut und verdichtet werden. Stattdessen soll der Grünbereich um eine Streuobstwiese erweitert und damit innerstädtische Lebensqualität geschaffen werden.

Die zulässige GRZ liegt je nach Grundstücksgröße bei 0,2 bzw. 0,25. Mit der zulässigen, max. 50%-igen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird auch eine Beschränkung der Versiegelung erreicht.

Entsprechend der Zielstellung einer aufgelockerten, am gewachsenen Bestand orientierten Bebauung wird eine zweigeschossige Bebauung in der ersten Reihe der Cubanzestraße und eine eingeschossige Bebauung in der zweiten Reihe festgesetzt. Am Wiesengrund sind eingeschossige Gebäude prägend. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 20 m zulässig. Hausgruppen, wie z.B. Reihenhäuser, sind hier unzulässig.

Die max. zulässige Firsthöhe wird - am Bestand orientiert – mit 8,5 bis 9,5 m über Geländeoberkante festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das Eckgrundstück gegenüber dem EKZ Mühlenblick, für das in Anpassung an die umgebende Bebauung auch ein 45°-Dach und eine Firsthöhe bis max. 10,0 m möglich ist. In den WA mit zulässiger eingeschossiger Bauweise in zweiter Reihe gilt eine Firsthöhe von 7,0 m.

Um die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken und damit eine unangemessene Verdichtung zu vermeiden, ist im Bereich der eingeschossigen Bauweise je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig. In den WA mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise sind je Einzelhaus max. drei Dauerwohnungen zulässig.

Der dominierenden Nutzung entsprechend erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, in dem die vorhandenen, gewerblichen Nutzungen zulässig sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Als Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen wird außerdem für alle Baugebiete gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern, Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen unzulässig ist.

Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen will die Stadt das weitere Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzen, vorhandene Einrichtungen genießen allerdings Bestandsschutz. Die Anzahl der Betten insgesamt hat in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung überschreitet. Gerade die Wohngebiete sollen sich nicht zu Beherbergungsquartieren wandeln. Dazu dienen vorwiegend die Sonderbauflächen in Strandnähe. Durch die ständig wechselnden Nutzer kommt es häufig zu Belästigungen der benachbarten Dauerwohnungen. Zudem bedingt der ungebremsste Anstieg der Fremdenbetten Verkehrsprobleme durch den An- und Abreiseverkehr, den Stellplatzbedarf usw. in für Ferienwohnungen ungeeigneten Bereichen.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sieht sich die Stadt daher gezwungen, Maßnahmen zur Eindämmung der Bettenkapazität zu ergreifen. Mit den Festsetzungen zielt die Stadt v.a. auf Gebäude mit mehreren Ferienwohnungen ab.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften unterstützen die städtebaulichen Zielstellungen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Hauptdächer der Gebäude sollen wie im Bestand nur in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig sein. In einem Altbestand können glasierte, bunte Dächer das Stadtbild beeinträchtigen. Pult- oder Flachdächer sind aus demselben Grund unzulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen.

Für die zweigeschossigen Wohngebäude an der Cubanzestraße wird eine Dachneigung zwischen 15° und 25° festgesetzt, entsprechend dem typischen Bestand der zweigeschossigen Gebäude bzw. der eingeschossigen Häuser mit Drempel bzw. Kniestock-Geschoss. Die Dachneigung für Hauptgebäude am Wittenbecker Landweg wird auf 25°- 45° festgesetzt. Die Gebäude in zweiter Reihe sollen ebenfalls ein flaches Dach erhalten, wobei auch die Ausbildung des typischen Kühlungsborner Drempel- bzw. Kniestock-Geschosses möglich ist, solange kein zweites Vollgeschoss entsteht.

Auch die Festsetzungen zur Fassadengestaltung orientieren sich am Bestand. Die Fassaden sind nur als glatt verputzte Fassaden zulässig. Sichtmauerwerk oder Holzfassaden sind nur ausnahmsweise zulässig. Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder zu begrünen. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten auf den der Cubanzestraße zugewandten Dachseiten der Gebäude in erster Reihe unzulässig. Damit sollen Beeinträchtigungen des Stadtbildes vermieden werden. Gleichzeitig soll aber durch die Zulässigkeit auf den straßenabgewandten Seiten und in der zweiten Reihe die alternative Energienutzung - wo aufgrund der Exposition möglich - gefördert werden.

Die folgenden Festsetzungen dienen städtebaulichen und Gestaltungsgründen: die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüntem Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sind entsprechend der Vorgartensatzung nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenfront beträgt die zulässige Höhe 1,2 m. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschossbereich bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind unzulässig.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Cubanzestraße, die als Sammelstraße durch Kühlungsborn-Ost verläuft. Der Wittenbecker Landweg und der Wiesengrund sind Anliegerstraßen, die als Tempo 30 –Zonen ausgewiesen sind. In der Cubanzestraße ist die Geschwindigkeit aus verkehrstechnischen Gründen (z.T. beengte Fahrbahn, Kurvenbereich am EKZ) ebenfalls auf 30 km/h reduziert. Die in zweiter Reihe gelegenen Grundstücke werden über private Zufahrten erschlossen.

Von den Erschließungsstraßen halten die Baugrenzen bzw. Baulinien einen Abstand von mindestens 5 m, um ein zu starkes Heranrücken von Gebäuden und Nebenanlagen an die Straßenräume zu vermeiden. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist außerdem im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Diese Vorgabe entspricht der städtischen Zielstellung, die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren.

Während der Wittenbecker Landweg und der Wiesengrund bereits saniert und mit verkehrsberuhigenden Elementen ausgestattet worden sind, ist der Ausbau der Cubanzestraße ab 2007/2008 vorgesehen.

Im öffentlichen Straßenraum der Cubanzestraße befinden sich keine öffentlichen Stellplatzflächen. In den Nebenstraßen sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Private Stellplätze sind entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 beträgt rund 3,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	21333
Mischgebiet (MI)	3530
Öffentliche Verkehrsflächen	1631
Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze	2275
Private Grünflächen, davon:	4794
- Wiese	3092
- Hausgarten	556
- Abschirmgrün	1146
Öffentl. Grünfläche Streuobstwiese	1896
Σ	35459

3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen, wenn sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bereich, der nach § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar ist. Der Bebauungsplan regelt hier eine eher zurückhaltende Bebauung aus den in den vorangegangenen Kapiteln genannten Gründen.

Die zulässigen Neuversiegelungen beschränken sich auf eine teilweise mögliche Zweitreihenbebauung, die auch nach § 34 BauGB möglich wäre und hier nur geordnet wird. Für bereits stärker bebaute Grundstücke werden Beschränkungen erlassen, die entweder einen Neubau an den Abriss von Altanlagen binden oder keine Erweiterungen in größerem Umfang mehr zulassen.

Durch die festgesetzten Beschränkungen hinsichtlich der künftig möglichen Bebauung, die koordinierte Ausweisung von Bauflächen und den geplanten Rückbau bei städtebaulichen Fehlentwicklungen ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad nicht höher liegt, als er nach § 34 BauGB möglich wäre.

Es wird im Gegenteil eine Verbesserung für die angrenzenden Grünbereiche und das Ortsbild erwirkt, da ein weiteres Vordringen der Bebauung in diese Zonen unterbunden wird. Stark verdichtete Bereiche sollen sich langfristig wieder auflockern, eine fortgesetzte massive Bebauung wird durch den Bebauungsplan unterbunden.

Die Wiesenfläche und die Streuobstwiese werden als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier soll nur eine extensive Nutzung erfolgen. Die baumbestandenen Grünflächen und Hecken haben nicht nur für die Flora und Fauna eine besondere Bedeutung, sondern tragen auch zu einer Verbesserung der Luftqualität und der kleinklimatischen Verhältnisse bei. Vorhandene Bereiche werden zum Erhalt festgesetzt.

Zum Schutz von Natur und Landschaft wird weiterhin festgesetzt, dass bei den Erarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen ist. Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen, um den natürlichen Wasserkreislauf weniger zu beeinträchtigen.

Alle einheimischen Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm sind dauerhaft zu erhalten und einschließlich der Kronentraufbereiche vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt nach den Vorgaben des B-Plans.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine wesentliche Veränderung oder Beeinflussung. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen (bzw. bezügl. der Cubanzestraße durch die geplanten) Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet.

Die Beteiligten sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

4.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen, an die auch die Gebäude in zweiter Reihe anzuschließen sind. Die Versorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Für alle neu

verlegten Trinkwasserleitungen ist vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Ein ausreichendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden und wird beim Ausbau der Cubanzestraße berücksichtigt.

4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung gesichert. Die Grundstücke in zweiter Reihe sind an die vorhandenen Leitungen anzuschließen. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll trotzdem nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert und zur Bewässerung genutzt werden, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten.

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

4.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Leitungen gesichert. Der örtliche Stromversorger ist die e-on/e.dis AG. Das zentrale Gasversorgungsnetz wird von der Stadtwerke Rostock AG betrieben.

Die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen wird empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften nicht auf allen Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen aber beachtet werden.

4.5 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet. Wertstoffsammelcontainer befinden sich auf dem Parkplatzes des EKZ Mühlenblick.

Standplätze für Abfallsammelbehälter sind baulich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden. Außerdem ist die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Bei Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen, Bauschutt bzw. Abfällen zu gewährleisten.

4.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

5. Immissionsschutz

Während die Cubanzestraße eine Sammelfunktion für den Verkehr in Kühlungsborn übernimmt, sind der Wittenbecker Landweg und der Wiesengrund als Anliegerstraße anzusprechen. Die Verkehrsanalyse von 1999 weist für die Cubanzestraße eine Querschnittsbelastung von 4300 – 4400 Kfz/24 Std. aus. Die Hauptsammelstraße in Kühlungsborn-Ost ist allerdings die Strandstraße/Doberaner Straße (5300 – 7900 Kfz/24/Std. Durch die Fertigstellung der Ortsentlastungsstraße ist allerdings davon auszugehen, dass die Ostumgehung einen Teil des damaligen Verkehrs aufgenommen hat.

Die Betrachtungen zu Immissionsbelastungen gehen von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch die Planung verursacht werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach der vorhandenen Situation, für die auch eine höhere Schwelle von Beeinträchtigungen angesetzt werden kann als bei Neuplanungen. Da es sich also um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswerten Verkehre verursacht, so dass in diesem innerstädtischen Bereich keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen sind.

Sonstige Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

6. Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Grundstücke und die festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz. Die öffentlichen Verkehrsflächen gehören der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Eine im größeren Maßstab des Flächennutzungsplanes dargestellte Fläche mit der Vermutung von Bodendenkmalen hat sich im B-Plan-Verfahren nicht bestätigt.

Um die Arbeiten trotzdem baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister