



# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den Bebauungsplan Nr. 42  
"Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

umfassend den Bereich der nördlichen Friedrich-Borgwardt-Straße und der  
Hermannstraße, zwischen der Poststraße bzw. der Ostseeallee im Norden  
und der Neuen Reihe im Süden

## **BEGRÜNDUNG**

Satzungsbeschluss

06.09.2012

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

### über den Bebauungsplan Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

#### Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass der Planaufstellung	2
1.2 Bisheriges Planverfahren	2
1.3 Lage und Geltungsbereich	3
1.4 Planrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	11
2.4 Verkehrserschließung	12
2.5 Flächenbilanz	14
3. Ver- und Entsorgung	15
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	15
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	15
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	15
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	16
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	16
4. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen	17
4.1 Eingriffsregelung	17
4.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	17
5. Immissionsschutz	19
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	21
7. Sonstiges	21

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass der Planaufstellung**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 18.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße" gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 um einen bisher unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben wurden bislang nach § 34 BauGB nach dem Zulässigkeitsmaßstab des "Einfügens in die Umgebung" genehmigt. Die Stadt hält jedoch auf Grund der zunehmenden und z.T. massiven Verdichtung sowie der damit verbundenen Nutzungen eine künftige Steuerung über den Bebauungsplan für erforderlich.

Der Bebauungsdruck auf Grundstücke im Innenbereich Kühlungsborns ist nach wie vor hoch. Dies führt oftmals zu einer unerwünschten Verdichtung der Grundstücke durch zu große Baukörper und eine hohe Anzahl von Wohneinheiten. Damit einher geht ein hoher Versiegelungsgrad für Stellflächen, Zufahrten usw. Nach § 34 BauGB werden Bauanträge im Innenbereich nach dem Zulässigkeitsmaßstab des "Einfügens in die Umgebung" genehmigt. Der Bebauungsplan bietet hier eindeutige Regelungsmöglichkeiten. Insbesondere geht es darum, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung durch eine angepasste, ortsübliche Bauweise zu sichern. Ein zu hoher Verdichtungsgrad ist zu vermeiden und die Neuerrichtung von Gebäuden in zweiter Reihe zu regeln. Die weitere unregelmäßige Zunahme von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen soll vermieden werden. Innerstädtische Grünflächen sollen erhalten und vor Versiegelung geschützt werden. Besondere städtebauliche Problembereiche wie der Ehm-Welk-Anger und der Parkplatz an der Schulzentriefft sollen mit einer zukunftsweisenden städtebaulichen Konzeption überplant werden.

### **1.2 Bisheriges Planverfahren**

Der am 16.12.2010 gebilligte Entwurf wurde vom 17.01.2011 bis zum 18.02.2011 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aufgrund privater Anregungen sowie mittlerweile genehmigter Bauvorhaben wurden bei der anschließenden Überarbeitung der Planung einige Baugrenzen variiert. Die aktualisierte Planung zum Verbrauchermarkt und zum Parkhaus an der Schulzentriefft sowie die Zufahrtssituation, unter dem notwendigen Erhalt des Baudenkmales an der Hermannstraße (z.Zt. Imbiss, geplant: Touristeninformation), wurden in die Planung eingearbeitet. Auch wurden der neu vorgesehene Standort der Eislaufbahn im Mini-Freizeitpark und Erweiterungen im Bereich der Kita berücksichtigt. Daneben wurde eine Reihe von kleineren Änderungen eingearbeitet, die auf die Behördenbeteiligung zurückzuführen sind.

Des Weiteren hat sich die Stadt zwischenzeitlich entschieden, entsprechend der städtischen Zielstellung, dass die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren sind, die Vorgärten in der Planzeichnung besonders darzustellen (siehe Kap.2.2).

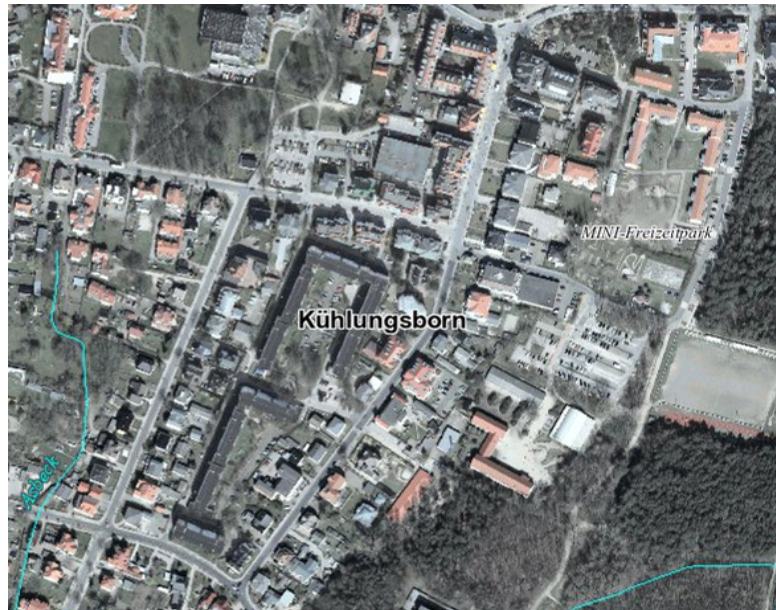
Auch wurden die Sonstigen Sondergebiete Ortskern im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfes weiter differenziert. So möchte die Stadt in einigen Bereichen, die derzeit ausschließlich der touristischen Beherbergung dienen, eine Nutzung für Dauerwohnungen ausschließen. Gerade die touristischen Sondergebiete in Strandnähe sollen zu großen Teilen als Beherbergungsquartiere genutzt werden. Aus der Differenzierung resultiert eine neue Einteilung der Sondergebiete.

Die Änderungen in der Planung machten eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung betroffener Behörden erforderlich. Diese erfolgte im Zeitraum April/Mai 2012.

### 1.3 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Kühlungsborn West und umfasst den Bereich der nördlichen Friedrich-Borgwardt-Straße und der Hermannstraße, zwischen der Poststraße bzw. der Ostseeallee im Norden und der Neuen Reihe im Süden.

Der festgelegte Geltungsbereich besitzt eine Größe von rund 18,9 ha.



Luftbild des Plangebietes, Quelle: GAIA-MV

### 1.4 Planrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet für "Ortskerne, vorrangig Flächen für Einzelhandel, Kultur, Gaststätten, Hotels und Pensionen" gemäß § 11 BauNVO und als Besonderes Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr.4 BauNVO) aus. Im mittleren Bereich befindet sich im Gebiet des Ehm-Welk-Angers eine als Abschirm- und Zäsurgrün ausgewiesene Grünfläche. Im äußersten Nordosten ist ein Sondergebiet "Ferienwohnanlage/Ferienhausgebiet" ausgewiesen. Südlich daran anschließend befindet sich eine ausgewiesene Parkanlage, die den Freizeitpark umfasst, eine Parkplatzfläche und eine Gemeinbedarfsfläche, die die Schule umfasst.

Im Rahmen der Erarbeitung des B-Planes Nr. 42 wurden die Nutzungen und Nutzungsabsichten in den einzelnen Quartieren geprüft und z.T. konkretisiert. Einige Flächenausweisungen werden im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst. Dies betrifft: Besonderes Wohngebiet (WB) statt SO Ortskern Westseite nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße, SO Fremdenbeherbergung statt Ferienwohnanlage östlich Reutersteig/Ostseeallee, Wohnbauflächen statt Grünflächen für Wohnblocks am Ehm-Welk-Anger, Umwandlung Waldfläche östlich Fritz-Reuter-Grundschule in Parkanlage, Korrektur Lage Kindertagesstätte.

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 i.V.m. §§ 2 u. 8 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.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn und eigene Erhebungen verwendet.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Die Hermannstraße und die nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße gehören zum Siedlungskern von Kühlungsborn West. Eine Bebauung in diesem Bereich erfolgte ab Ende des 19. Jahrhunderts, als der Fremdenverkehr in Kühlungsborn West bzw. dem damaligen Arendsee bereits Fuß gefasst hatte. In der klassischen Bäderarchitektur wurden hier großzügige Villen errichtet, die auch über Fremdenbetten verfügten. Heute sind in diesem Bereich vor allem Ferienwohnanlagen, Hotels, Wohnhäuser, Gaststätten sowie Einzelhandels- und Gewerbebetriebe vorhanden.

Im zentralen Bereich am Ehm-Welk-Anger befindet sich ein zu DDR-Zeiten entstandenes "Plattenbaugebiet", dessen Entstehung aus städtebaulicher Sicht heute als Fehlentwicklung einzuschätzen ist. Die städtebauliche Kubatur steht in einem starken Gegensatz zur klassischen Bäderarchitektur des Ostseebades. Die Blockbauten entstanden auf Flächen des ehemaligen Marktplatzes von Arendsee und auf Gartenflächen, die von den Villengrundstücken östlich der Friedrich-Borgwardt-Straße und westlich der Hermannstraße abgeschnitten wurden.



Plattenbau am Ehm-Welk-Anger



Bäderarchitektur an der Friedrich-Borgwardt-Straße

Die ursprüngliche Villen- und Einfamilienhausbebauung entlang der nördlichen Friedrich-Borgwardt-Straße und der Hermannstraße ist zu großen Teilen auch heute noch vorzufinden. Einige der einst sehr großen Grundstücke wurden in den letzten Jahrzehnten jedoch geteilt und Neubebauungen vorgenommen. Aber auch auf den nicht geteilten Grundstücken wurden zunehmend Haupt- und Nebengebäude in zweiter Reihe errichtet. Insgesamt hat sich dadurch in einigen Bereichen im Plangebiet eine starke Verdichtung ergeben. Bei den Neubauten handelt es sich teilweise um sehr massive Baukörper, die weder dem Gebietscharakter entsprechen noch sich in die Umgebung einpassen. Eine solch dichte und massive Bebauung möchte die Stadt Kühlungsborn mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zukünftig vermeiden.

Verbunden mit der stetig wachsenden Bedeutung des Ostseebades als Fremdenverkehrsort besitzt nahezu jedes in diesem Gebiet noch vorhandene Einfamilienhaus eine oder mehrere Ferienwohnungen. Vor allem im rückwärtigen Gartenbereich wurden zusätzliche Bauten für Ferienwohnungen errichtet. Um eine weitere Verdichtung zu vermeiden und die noch vorhandenen Grünflächen zu sichern, wird mit dem Bebauungsplan außerdem die Bebauung in zweiter Reihe geregelt.

Die noch vorhandenen Villen- und Einfamilienhäuser verfügen über Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen um die 15° - 55°, wobei die Mansarddächer abweichen.

Nahezu alle Gebäude befinden sich in einem guten Zustand. Die vorhandenen Plattenbauten mit Flachdächern wurden in den 90er Jahren saniert.

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich die DRK Kindertagesstätte "Uns Ostseekinner" und die Fritz-Reuter-Grundschule. Des Weiteren befindet sich am Schulzentriff die Anlage des "Minifreizeitpark Kühlungsborn".

## 2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Aufgrund der eingangs genannten Zielstellungen und der o.g. baulichen Fehlentwicklungen in einigen Bereichen soll bewusst eine zurückhaltende Ausweisung zukünftiger Bebauungsmöglichkeiten erfolgen. Die Verdichtungen der Vergangenheit dürfen nicht fortgesetzt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind zu wahren. Auch wenn die vorhandenen Gebäude und Anlagen Bestandsschutz genie-

Ben, wird doch die städtebauliche Zielstellung für die künftige, langfristige Entwicklung klar definiert.

Es sollen geordnete Bauungs- 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 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. In Abwägung dieser Faktoren erfolgen die Festsetzungen daher zum Einen zukunftsorientiert, d.h. Fehler der Vergangenheit sollen bei einer Neubebauung korrigiert werden. Zum Anderen erfolgen die Festsetzungen am vorhandenen Bestand bzw. an Baugenehmigungen orientiert, d.h. der Bestand wird als in den nächsten Jahren realistisch kaum veränderbar akzeptiert.

Für künftige Neu- oder Umbaumaßnahmen bedeutet dies, dass das Vorhaben sich grundsätzlich an die in der Umgebung überwiegend und prägend vorhandene Bebauung anpassen soll. Dies gilt sowohl hinsichtlich Art und Maß der Bebauung als auch hinsichtlich der Gestaltung und v.a. auch hinsichtlich der Nutzung.

In den verschiedenen Quartieren im Plangebiet wurden z.T. neue Baufelder ausgewiesen, die erst bebaut werden sollen, wenn Altbestand entfernt wurde. Daher wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 157/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, erst erfolgen darf, wenn das vorhandene Wohnhaus (Neue Reihe 77) entfernt worden ist. Eine Neubebauung des straßenseitigen Baufeldes auf dem Flurstück 151, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, darf erst erfolgen, wenn das vorhandene straßenseitige Wohnhaus (Friedrich-Borgwardt-Str. 18) entfernt worden ist. Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 144, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Wohnhaus (Friedrich-Borgwardt-Str. 24) sowie die dazugehörigen Nebenanlagen entfernt worden sind. Eine Neubebauung der Baufelder in der zweiten Reihe auf den Flurstücken 137/1 und 135/1, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, darf erst erfolgen, wenn die in zweiter Reihe vorhandene Bebauung (Friedrich-Borgwardt-Straße 17a u. 21), von Haupt- und Nebengebäuden, entfernt worden ist. Eine Neubebauung der Baufelder in zweiter Reihe auf den Flurstücken 108/1, 108/2 und 107/3 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, darf erst erfolgen, wenn die in zweiter Reihe als künftig fortfallend gekennzeichneten Haupt- und Nebengebäude (Hermannstraße 5 und 7) entfernt worden sind.

Des Weiteren wurden einige Baufelder ausgewiesen, die eine zusätzliche Bebauung ermöglichen. Grundlage für diese Ausweisungen sind z.T. bereits genehmigte Vorhaben sowie der Gleichbehandlungsgrundsatz im Vergleich zur Nachbarbebauung. Durch die Baufelder wird eine geordnete Entwicklung in zweiter Reihe gewährleistet, eine übermäßige Verdichtung, wie sie durch Bauvorhaben gemäß Antrag nach § 34 BauGB möglich wäre, jedoch vermieden.

Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien für

Erker, Balkone und sonstige Vorbauten ausnahmsweise um max. 1,50 m, auf max. 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig ist (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Für die Flurstücke 92 und 93/2 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Hermannstraße 33, Ostseeallee 40a) wird festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zulässig ist. Die beiden Grundstücke weisen im Bestand eine sehr hohe Versiegelung auf. Da sie sich in zentralster Lage befinden, soll eine entsprechende Überschreitung ermöglicht werden.

### Allgemeines Wohngebiet

Auch wenn das Plattenbaugebiet am Ehm-Welk-Anger wie beschrieben als städtebauliche Fehlentwicklung einzuschätzen ist und für diesen Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt großzügige Grünflächen ausgewiesen sind, soll der vorhandene Bestand in diesem Bereich mit dem Bebauungsplan gesichert werden. Diesbezüglich gab es viele Diskussionen und Abstimmungsgespräche mit der Stadt. Es wurden diverse Varianten für die künftige Entwicklung dieses Gebietes geprüft. Im Endeffekt wurde der Beschluss gefasst, den Bestand unter Einschränkung der Geschossigkeit auf max. zwei Vollgeschosse festzusetzen. Die Entscheidung gründet vor allem auf dem generell hohen Bedarf an Wohnungen, speziell auch an kostengünstigen Wohnraum, in Kühlungsborn. Die Blockbauten sind derzeit komplett ausgelastet.

Der Nutzung entsprechend wird hier ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Baugrenzen werden sehr eng um die einzelnen Blockbauten gefasst, um eine weitere bauliche Verdichtung zu verhindern. Zukunftsweisend wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei begrenzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen in diesem Bereich unzulässig ist.

Sollte sich zukünftig eine Bedarfsänderung an dieses Gebiet ergeben, wird der Bebauungsplan entsprechend geändert.

### Besondere Wohngebiete

Die Bereiche beidseitig der Friedrich-Borgwardt-Straße, südlich der Poststraße (im westlichen Bereich) sowie der südliche Abschnitt der Hermannstraße werden als Besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grund der Mischung aus Wohnen und Ferienwohnungen und dem durch die anhaltende Nachfrage nach Ferienwohnungen resultierenden Verwertungsdruck der Grundstücke. Die Wohnnutzung soll in diesen Bereichen gestärkt und weiterentwickelt werden, um der ansässigen Bevölkerung ausreichend Wohnraum und Wohnfolgeeinrichtungen in innerstädtischen Lagen zur Verfügung zu stellen und eine soziale Durchmischung zu sichern. Diese Entwicklung sieht auch der Flächennutzungsplan in den meisten dieser Bereiche vor. Die Anzahl der Ferienwohnungen soll auf den vorhandenen Bestand beschränkt werden. Im Besonderen Wohngebiet wird daher die Neuerrichtung von Hotels, Ferienwohnungen und die Umnutzung von Wohnungen in solche ausgeschlossen.



Im Bereich des Flurstückes 100/4, das an die Neue Reihe grenzt befindet sich derzeit eine Autoreparaturwerkstatt, was an dieser Stelle eher der Ausweisung einer Mischgebietsfläche entsprechen würde. Die vorhandene Nutzung genießt zwar Bestandsschutz, jedoch möchte die Stadt langfristig auch hier, entsprechend der angrenzenden Gebiete, die Nutzungen entsprechend eines Besonderen Wohngebietes sichern.

In den Besonderen Wohngebieten wurde die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse zumeist dem Bestand entsprechend festgelegt. Sie beträgt in den WB 1-4 ein bis drei Vollgeschosse. Bezüglich der Ausweisung der GRZ wurde sich am Bestand orientiert bzw. an den künftig möglichen Erweiterungsmöglichkeiten. In Fällen einer bereits übermäßigen und zu hohen Versiegelung wurde die GRZ in Bezug auf ihre Überschreitung für Nebenanlagen etwas enger gefasst, um zukünftig eine Auflockerung erzielen zu können, wobei die vorhandenen Anlagen zunächst dem Bestandsschutz unterliegen. Insgesamt variiert die GRZ in den WB 1-4 zwischen 0,35 und 0,5.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass in den WB je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche max. eine Wohneinheit zulässig ist. Ausnahmsweise sind zwei Wohneinheiten mehr zulässig. Der Ausnahmetatbestand gilt nur für Wohnraum von Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier: Auszubildende und Saisonkräfte.

#### Sonstiges Sondergebiet Hotel

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Hotels sowie Quartiere die künftig als Hotel genutzt werden sollen. Diese werden daher als Sondergebiete Hotel (SO1 – SO2) festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Sicherung und Fortentwicklung der Hotels. Dementsprechend sind in diesen Gebieten als Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließlich Hotels mit den dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen zulässig. Da die Gebiete eine recht hohe Bebauungsdichte aufweisen, wird für das SO 1 eine GRZ von 0,45 und für das SO 2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Festsetzung der Vollgeschosse erfolgt entsprechend dem vorhandenen Bestand bzw. vorliegender Planungen

#### Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel

Am Schulzentriff wird ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Die vorhandene Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich wird somit gesichert und dem vorhandenen Verbrauchermarkt wird ermöglicht, eine erforderliche Vergrößerung vorzunehmen. In dem SO 3 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Ab dem ersten Obergeschoss sind außerdem Wohnungen zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen sind unzulässig. Die GRZ wird hier auf Grund der hohen Bebauungsdichte auf 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird dem Bestand entsprechend im vorderen Bereich des Gebäudes, zur Hermannstraße, auf drei und im hinteren Gebäudeteil auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

#### Sonstige Sondergebiete Ortskern

Die nördliche Hermannstraße und die östliche Poststraße werden durch eine Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergungswesen, Dienstleistungsbetrieben und Wohnen bestimmt. Entsprechend der vorhandenen Nutzung sind in den

SO 4-8 Einzelhandelsbetriebe bis max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und gewerblich genutzte Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Dauerwohnungen zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. In den SO 4-6 sind zusätzlich Dauerwohnungen zulässig.

Der vorhandene Bestand soll auch in diesen Gebieten gesichert werden, wobei Erweiterungen nur in sehr wenigen Fällen zulässig sind. Eine zusätzliche Bebauung und ein Anwachsen der Zahl von Ferienwohnungen gilt es zu vermeiden.

Innerhalb der Sondergebiete Ortskern wurden fünf Kategorien (SO 4 - SO 8) nach Bebauungsdichte, Bauweise, der Anzahl der Vollgeschosse und der Nutzung festgelegt. Überwiegend sind im Ortskern dreigeschossige Gebäude zu finden. Einige kleinere Gebäude in zweiter Reihe sowie rückwärtig liegende Gebäude am Reutersteig weisen mit ein bis zwei Geschossen eine geringere Geschossigkeit auf. Eine Bebauung mit vier Vollgeschossen, wie sie zwei Gebäude an der Hermannstraße aufweisen soll weiterhin die Ausnahme bleiben. Die Geschossigkeit wurde insgesamt entsprechend dem Bestand festgesetzt. Bezüglich der Ausweisung der GRZ wurde sich am Bestand orientiert bzw. an den künftig möglichen Erweiterungsmöglichkeiten. Insgesamt variiert die GRZ in den SO 4-8 zwischen 0,4 bis 0,5.

Die Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe wurden entsprechend der vorhandenen, kleinteiligen Struktur auf 300 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe in der nördlichen Hermann- und östlichen Poststraße vermieden werden, um negative Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur und ein zu hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

#### Sonstiges Sondergebiet Information

An der Kreuzung Hermannstraße/Schulzentriff wird ein Sonstiges Sondergebiet Information (SO 9) festgesetzt. Hier befindet sich ein knapp 50 m<sup>2</sup> großes Gebäude, das unter Denkmalschutz steht. Derzeit wird es durch einen Imbiss genutzt. Eine Ortsbesichtigung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde hat ergeben, dass das Gebäude zu erhalten ist. Dementsprechend wird es im Bebauungsplan durch Baulinien gesichert. Es wird eine max. Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> und max. 1 Vollgeschoss festgesetzt. In dem Gebiet sind künftig Einrichtungen die der Touristeninformation dienen sowie Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig.

#### Gemeinbedarfsflächen

Im Osten des Plangebietes werden zwei Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Diese umfassen zum Ersten den Bereich der Fritz-Reuter-Schule mit entsprechenden Außenanlagen und Turnhalle, für den die Zweckbestimmung "Schule" festgesetzt wird und zum Zweiten das Areal der DRK Kindertagesstätte "Uns Ostseekinner", dass die Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" erhält. Die Kindertagesstätte möchte sich in Zukunft vergrößern, das Baufeld wurde dem Vorhaben entsprechend in die Planzeichnung übernommen.

Die Stadt möchte den vorhandenen Bestand in den beiden Gebieten sichern, wobei die Turnhalle im Bereich der Fritz-Reuter-Schule abgerissen und erneuert werden soll. Die Zahl der Vollgeschosse wird auch hier entsprechend dem Bestand festge-

setzt. Die GRZ wird für die Schule auf 0,45 und für den Kindergarten auf 0,3 festgesetzt.

Des Weiteren wird die Anlage des "Minifreizeitpark Kühlungsborn" als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Spielanlagen" festgesetzt. Hier wird ein großzügiges Baufeld ausgewiesen, da die Stadt künftig, die in den Wintermonaten in Kühlungsborn betriebene Eisbahn an dieser Stelle errichten möchte. Für das Baufeld wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 1 beschränkt. Es wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt.

### Parkhaus am Schulzentriff

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes am Schulzentriff wird neben Stellplatzflächen ein Parkhaus im Bereich des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um einen sehr zentral und relativ strandnah gelegenen Parkplatz, der insbesondere saisonal stark frequentiert wird. Um zusätzliche Stellplätze zu schaffen, soll der bereits vorhandene öffentliche Parkplatz mit einem Parkdeck überbaut werden. Für das Parkdeck wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2 beschränkt. Die GRZ wird hier auf Grund der hohen Bebauungsdichte auf 0,8 festgesetzt.

### Hausgärten und Parkanlagen

Die noch vorhandenen Gärten und Grünflächen sind vor einer zu hohen Versiegelung zu schützen. Vor allem im vorderen Bereich der Grundstücke an der nördlichen Hermannstraße und im rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Geltungsbereich wurden die noch vorhandenen und teilweise als Hausgärten genutzten Grünflächen als private Hausgärten ausgewiesen, um ihren Erhalt zu sichern. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen wurden ebenso wie die privaten parkähnlich gestalteten Grünflächen im Innenhof der "Ferienanlage Kühlungsborn" (SO 7) und im Bereich des Ehm-Welk-Angers aufgenommen und der Nutzung entsprechend als Parkanlagen bzw. Zäsurgrün ausgewiesen.

Durch die Festsetzung der vorhandenen innerstädtischen Grünflächen sollen die für die Stadtstruktur und die Lebensqualität, für die Grüngestaltung und die Ökologie so wichtigen Bereiche langfristig gesichert werden.

Östlich der Gemeinbedarfsfläche "Schule" wird ein rund 20 - 25 m breiter Streifen des jetzigen Stadtwaldes als öffentliche Parkanlage in den Geltungsbereich aufgenommen. Grund hierfür ist die Erneuerung und Erweiterung der Sporthalle der Schule und der in diesem Zusammenhang einzuhaltende Waldabstand. Der Waldabstand der alten Halle beträgt 12 m bis 14 m. An der Südostecke rückt der Wald bis auf 3 m an die alte Halle heran. Auf Grund der längeren Südostwand der neuen Halle würde der Waldabstand in diesem Bereich auf einer Länge von 10 m lediglich ca. 2 - 3 m betragen. Für die Sporthalle, die an dieser Stelle seit Jahrzehnten genutzt wird, gibt es keinen alternativen Standort und ein Neubau weiter westlich würde den Schulhof stark verkleinern und benötigte Stellplätze wegnehmen. Daher wird, nach Abstimmungsgesprächen zwischen Forstamt und Stadt, im Bereich der öffentlichen Parkanlage eine Umwandlung der Waldfläche zu einer parkähnlichen Fläche erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Teil B – Textes. Die künftige Waldgrenze verläuft dann östlich des Verbindungsweges Sporthalle Schulzentrum in einem Abstand von mindestens ca. 30 m zur neuen Sporthalle.

## Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Besonderen Wohngebiete und Sonstigen Sondergebiete Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl nicht anzurechnen sind.

Bezüglich der Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter wird festgesetzt, dass diese im Vorgartenbereich unzulässig ist. Diese Vorgabe entspricht der städtischen Zielstellung, die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren.

Die Vorgärten werden in der Planzeichnung besonders dargestellt. Die Stadt erhofft sich so, über den Bebauungsplan eine bessere Hinweiswirkung auf die bereits 2007 beschlossene Satzung zur Gestaltung der Vorgärten zu erzielen. Trotz dieser und auch anderer beschlossener Satzungen der Stadt, die ebenfalls auf die Gestaltung des Außenbereiches von Grundstücken abzielen, kommt es innerhalb der Vorgärten immer wieder zu Fehlentwicklungen. So werden innerhalb der Vorgärten trotz der bisherigen Regularien ständig neue Stellplätze und weitere Nebenanlagen errichtet. Die Stadt möchte dieser Entwicklung durch eine zusätzliche Kenntlichmachung der betroffenen Bereiche entgegenwirken. Da die Kennzeichnung der Vorgärten in der Planzeichnung keine planungsrechtliche Relevanz besitzt, erfolgt sie als Darstellung ohne Normcharakter.

## **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse und soll die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (nördlich Hermannstraße 15 und 16), südlich der Poststraße sowie östlich und westlich der Friedrich-Borgwardt-Straße gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wurde als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen. Im Bereich der außerhalb der Gestaltungssatzung liegenden Baugebiete sind die Hauptdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 50° zulässig, wobei Mansarddächer auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig sind. Die Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

In Anpassung an das Ortsbild sollen keine grellen Farben oder unpassende Materialien zur Fassadengestaltung eingesetzt werden. Die Fassaden sind in allen Baugebieten, die außerhalb des Bereiches der Gestaltungssatzung liegen, nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Gebäudesockel, Fassadenkanten oder einzelne Fassadenflächen können durch Strukturputz abgesetzt werden. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen,

ist unzulässig. In den Baugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von hellen, gebrochenen Weiß-, Beige-, Gelb-, Grau-, Blau-, Grün oder Rottönen zulässig.

Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) Sol. 3xv, i.C. 60-100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüneten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten und als schmiedeeiserne Zäune mit Mauerpfeilern zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,25 m. Im Bereich von Grundstücksausfahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.

Aus gestalterischen Gründen ist zwischen Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.

Die Anzahl von Werbeanlagen jeglicher Art wird in allen Gebieten je Gewerbe auf max. 2 beschränkt. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht, Warenautomaten sowie Werbefahnen (Beachflags) und Flaggenmasten sind unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

## **2.4 Verkehrserschließung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden vor allem über die Friedrich-Borgwardt-Straße und die Hermannstraße erschlossen. Die Friedrich-Borgwardt-Straße und die Hermannstraße dienen vornehmlich dem Anliegerverkehr, letztere besitzt jedoch außerdem eine Verbindungsfunktion zur Ostseeallee. Die in zweiter Reihe gelegene Bebauung wird über private Zufahrten erschlossen. Durch den Bebauungsplan werden keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der öffentlichen Erschließung ausgelöst.

Die Straßenräume der Hermannstraße und der Friedrich-Borgwardt-Straße wurden in den letzten Jahren erneuert.

Durch das Plangebiet führen zwei Fußwegeverbindungen in westlicher bzw. östlicher Richtung. Eine Verbindung verläuft zwischen der Friedrich-Borgwardt-Straße und dem Ehm-Welk-Anger und eine weitere führt von der Hermannstraße – in Höhe der Einmündung zum Ehm-Welk-Anger - in Richtung Stadtwald. Dadurch ergibt sich ins-

gesamt eine fußläufige Querverbindung zwischen Friedrich-Borgwardt-Straße und Stadtwald, die erhalten bleiben soll.

Der Bedarf an Stellplätzen ist auch in diesem Stadtquartier von Kühlungsborn sehr groß. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurde daher im Osten des Geltungsbereiches, im Bereich des bereits vorhandenen öffentlichen Parkplatzes am Schulzentriff, der Bau eines öffentlichen Parkhauses eingeplant. Es handelt sich hierbei um einen sehr zentral und relativ strandnah gelegenen Parkplatz, der insbesondere saisonal stark frequentiert wird.



Parkplatz am Schulzentriff

Die Zufahrtsstraße „Schulzentriff“ wird künftig ausreichend breit angelegt, so dass auch das Begegnen von Fahrzeugen hier künftig kein Problem mehr darstellen soll. Es ist eine Ausbaubreite von ca. 5,50 m geplant. Um die Straße ausbauen zu können, werden die vorhandenen straßenseitigen Stellplätze im Zufahrtsbereich ebenso wie der nördlich angrenzende Fußweg entfernt. Südlich des SO 9 „Information“ wird ein neuer, ca. 2 m breiter öffentlicher Fußweg ausgewiesen.

Stellplätze im Plangebiet sind entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt hinsichtlich der Gestaltung von Straßenräumen und Stellplätzen die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007)

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 42 beträgt rund 18,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung B-Plan Nr. 42</b>	<b>Flächengröße ca. in m<sup>2</sup></b>
<b>Baugebiete:</b>	<b>115.962</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.783
Besondere Wohngebiete (WB 1-4)	49.097
Sonstiges Sondergebiet Hotel (SO 1-2)	17.855
Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO 3)	2.706
Sonstiges Sondergebiet Ortskern (SO 4-8)	32.435
Sonstiges Sondergebiet Information (SO 9)	86
<b>Flächen für den Gemeinbedarf:</b>	<b>19.918</b>
Schule	10.630
sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen	4.600
Spielanlagen	4.688
<b>Grünflächen:</b>	<b>21.919</b>
Parkanlage, öffentlich	5.424
Parkanlage, privat	6.024
Hausgärten, privat	9.003
Zäsurgrün, öffentlich	1.468
<b>Verkehrsflächen:</b>	<b>22.804</b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	11.915
Verkehrsberuhigter Bereich	5.620
Parkhaus, öffentlich	3.557
Parkplatz, öffentlich	440
Fußweg, öffentlich	1.272
<b>Sonstige Flächen:</b>	<b>8.083</b>
Fläche für Versorgungsanlagen	1.111
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	6.972
<b>Σ Plangebiet</b>	<b>188.686 m<sup>2</sup></b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 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 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.

#### **3.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet ist über vorhandene Leitungen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Kühlung" gewährleistet. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach §13 (3) Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

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.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Ein ausreichendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden.

#### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung gesichert. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes Kühlung. 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.

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

Im Rahmen von Baumaßnahmen aufgefundene Leitungssysteme sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.



### **3.4 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch die e-on/e.dis AG über die vorhandenen Leitungen gesichert. Das Gebiet ist auch an das zentrale Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG angeschlossen.

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 auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden. Gleichzeitig ist das hochwertige Ortsbild zu beachten, dass eine "Verspiegelung" von Dachflächen ausschließt.

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

### **3.5 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Eine ordnungsgemäße, grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist über die vorhandenen Straßen in gewohnter Weise zu gewährleisten. Mit dem B-Plan Nr. 42 ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der öffentlichen verkehrlichen Erschließung. Weitere Bebauungen sind nur ausnahmsweise vorgesehen, da mit dem B-Plan vorwiegend das Ziel verfolgt wird, nur noch eine maßvolle Bebauung zu ermöglichen. Grundstücke in zweiter Reihe sind über das an der Erschließungsstraße liegende Grundstück zu entsorgen. Ggf. sind Bereitstellungsplätze an der öffentlichen Straße einzurichten, da Privatstraßen nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Ein Zuparken der zur Abfallentsorgung genutzten Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

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 derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Stadt auch keine entsprechenden Verdachtsmomente. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

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

## **4. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen**

### **4.1 Eingriffsregelung**

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB einschließlich eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB 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 Bereiche, die nach § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar sind. Ziel des Bebauungsplanes ist die Begrenzung einer weiteren Verdichtung und die Freihaltung von noch vorhandenen Grünbereichen und Freiräumen.

Die zulässige Neuversiegelung beschränkt sich auf eine Bebauung, die auch nach § 34 BauGB möglich wäre und hier nur geordnet wird. Für bereits stärker bebaute Grundstücke werden Beschränkungen erlassen, die keine Erweiterungen mehr zulassen.

Durch die festgesetzten Beschränkungen hinsichtlich der künftig möglichen Bebauung und die Festsetzung von Baugrenzen ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad nicht höher liegt, als er nach § 34 BauGB möglich wäre.

### **4.2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### Parkanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Norden an der Ostseeallee eine öffentliche Parkanlage. Ebenfalls befinden sich im Innenhof der "Ferienanlage Kühlungsborn" sowie im Hofbereich der Wohnblocks am Ehm-Welk-Anger große, parkartig gestaltete Grünflächen. Die Flächen werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche bzw. private Parkanlage festgesetzt, da ihr Fortbestand gesichert werden soll.

Östlich der Gemeinbedarfsfläche "Schule" wird ein rund 20 - 25 m breiter Streifen des jetzigen Stadtwaldes als öffentliche Parkanlage in den Geltungsbereich aufgenommen. Aufgrund des im Rahmen der Erneuerung und Erweiterung der Sporthalle einzuhaltenden Waldabstandes soll im Bereich dieser Fläche eine Waldumwandlung zu einer parkähnlichen Anlage vorgenommen werden. Sie ist möglichst naturnah, aufgelichtet mit Buschwerk und höhengestaffelt zur künftigen Waldgrenze zu gestalten. Eine waldartige Bestockung ist in diesem Bereich künftig unzulässig, eine Neuwaldbildung dementsprechend zu verhindern.

Durch die Maßnahme wird ein Abstand von mind. ca. 30 m zwischen der neuen Sporthalle und dem künftigen Waldrand geschaffen. Für die umgewandelte Fläche ist eine doppelt so große Waldausgleichsfläche an anderer Stelle auszuweisen. Das Waldumwandlungsverfahren wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Sporthalle und parallel zum B-Plan beantragt.

### Erhalt der Gehölzstrukturen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand. Im Bereich der festgesetzten Parkanlagen sowie auf den verschiedensten privaten Grundstücken ist ein älterer Baumbestand vorzufinden.

Entlang der nördlichen Friedrich-Borgwardt-Straße und der nördlichen Hermannstraße sowie punktuell im gesamten Plangeltungsbereich wurden in den letzten Jahren Baumpflanzungen vorgenommen.

Im Sinne des Erhaltes der Gehölzstrukturen wird festgelegt, dass alle einheimischen Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm dauerhaft zu erhalten und einschließlich der Kronentraufbereiche vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen sind. Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt nach den Vorgaben des B-Plans. Diese Festsetzung ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

Der festgesetzte Baumschutz geht über das Maß des in § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geregelten Baumschutzes hinaus. Die Stadt möchte damit auch vorhandene Gehölze erhalten, deren Stammumfang zwischen 60 cm und 1,0 m liegt und eine ausreichende Begrünung dauerhaft gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt daher pauschal für die genannten Gehölze, ohne eine Unterscheidung zwischen den nach NatSchAG M-V gesetzlich geschützten und den nicht gesetzlich geschützten Bäumen vorzunehmen. Auf eine Darstellung der einzelnen Bäume im Lageplan wird daher verzichtet. Eine solche Darstellung würde im Übrigen die Erstellung eines Vermessungsplanes erfordern; dieses Erfordernis wird jedoch für die vorliegende Satzung nach § 13 BauGB nicht gesehen.

Die o.g. Festsetzungen zum Gehölzschutz ersetzen allerdings nicht die gesetzlichen Regelungen zum Baumschutz nach § 18 und 19 NatSchAG MV und die daraus resultierenden Zuständigkeiten der Unteren Naturschutzbehörde.

### Erhalt der Hausgärten

Innerhalb des Plangebietes werden Teilbereiche der bisher unbebauten Freiflächen in den Hofbereichen und Vorgärten als private Hausgärten festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll der Erhalt vorhandener Grünstrukturen und Freiräume gesichert werden. Innerhalb dieser Bereiche ist eine Bebauung mit Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 unzulässig.

### Anpflanzen von Bäumen

In den textlichen Festsetzungen wird entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung festgelegt, dass für die Anlage von je 4 Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum auf den privaten Grundstücksflächen anzupflanzen ist. Diese Festsetzung hat zum Ziel, die Stellplatzflächen zu begrünen und aufzulockern.

### Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Zum Schutz von Natur und Landschaft und unter Berücksichtigung der Umweltbelange wird festgesetzt, dass bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen ist.

Des Weiteren sind Stellplätze und Zufahrten unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen, um den natürlichen Wasserkreislauf weniger zu beeinträchtigen.

### Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird. Die Bebauung ist hier bereits vorhanden und soll durch entsprechende Festsetzungen künftig begrenzt werden. Hinsichtlich der wenigen neu ausgewiesenen Baufelder ergeben sich keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten, da es sich um genutzte Garten- oder Hofflächen handelt.

Im Rahmen einzelner Baugenehmigungsverfahren sind gegebenenfalls artenschutzrechtliche Belange zu prüfen.

## **5. Immissionsschutz**

Die TÜV Nord Umweltschutz GmbH&CoKG Rostock hat mit Datum vom 03.11.2010 eine Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet erarbeitet. In dieser erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn durch den Straßenverkehr und durch relevante gewerbliche Nutzungen - wozu auch Parkplätze und das geplante Parkhaus zählen - hervorgerufen werden.

So wurde auf Grundlage der Planzeichnung, Ortsbesichtigungen und vorhandener Untersuchungen ein digitales Rechenmodell erarbeitet. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte geräuschetypabhängig für den Straßenverkehr nach RLS 90 und für die gewerblichen Einrichtungen nach der TA Lärm.

### Immissionen

Die Berechnungen zeigen, dass im Tageszeitraum die gebietsspezifischen Orientierungswerte durch Straßenverkehrsgeräuschemissionen fast im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden. Im Bereich der Neuen Reihe treten jedoch Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von bis zu 10 dB(A) und für besondere Wohngebiete um bis zu 5 dB(A) auf. Im Bereich der nördlichen Hermannstraße / Ostseeallee sind Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete (ausgewiesene Sondergebiete) um bis zu 2 dB(A) zu verzeichnen.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeine und besondere Wohngebiete entlang der Neuen Reihe um bis zu 11 dB(A) überschritten. An allen weiteren straßennahen Baugrenzen werden die geltenden Orientierungswerte nachts um 2 bis 7 dB(A) überschritten. Im Bereich des Schulzentrums und des nördlichen Ehm-Welk-Angers werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Gewerbliche Geräuschemissionen (durch die betrachteten Parkplätze und das geplante Parkhaus) liegen im Tag- und Nachtzeitraum unterhalb der Straßenverkehrsgeräuschemissionen. Die gebietsspezifischen Orientierungswerte werden an allen

betrachteten Baugrenzen eingehalten bzw. unterschritten. Am Parkplatz an der Poststraße ist jedoch erst in einem Abstand von 28 m zu den am dichtesten gelegenen Stellplätzen mit der Einhaltung des zulässigen Spitzenpegelwertes von 60 dB(A) im Nachtzeitraum zu rechnen (die nächste Baugrenze liegt ca. 25 m entfernt).

### Lärminderungsmaßnahmen

Die Berechnungen haben gezeigt, dass Straßenverkehrsgeräuschmissionen im Bereich der Neuen Reihe und der Hermannstraße / Ostseeallee zu Überschreitungen des Beurteilungspegels im Plangebiet führen.

Der Schutz der Anwohner kann, da es sich hier um eine Innerortslage mit dichter Straßenbebauung und Zufahrten zu den Grundstücken handelt und demzufolge Lärmschutzwände nicht realisierbar sind, nur durch eine lärmabgewandte Raumorientierung und, wenn dies nicht möglich ist, durch bauliche Maßnahmen (passive Maßnahmen) an den Fassaden erfolgen.

Des Weiteren haben die Berechnungen gezeigt, dass der Anteil der gewerblichen Geräuschmissionen im Tag- und Nachtzeitraum, maßgeblich verursacht durch den Parkplatz / das Parkhaus, zahlenmäßig unterhalb der Verkehrsgeräuschmissionen liegt. Die zulässigen Pegel für Geräuschmissionen im Nachtzeitraum werden erst in einem Abstand von 28 m zu dem am dichtesten gelegenen Stellplatz zu der Baugrenze im WB 2 (Poststraße, Ecke Friedrich-Borgwardt-Straße) erreicht.

Lärminderungen wären im Einzelfall durch organisatorische Maßnahmen möglich, beispielsweise die Schließung des Parkplatzes im Nachtzeitraum. Alternativ wäre die Verschiebung der WB 2-Baugrenze oder eine Verlagerung der Parkplatzfläche denkbar, um den notwendigen Mindestabstand herzustellen. In dem vorliegenden Fall wird eine lärmabgewandte Orientierung von Schlaf- und Übernachtsräumen vorgeschlagen, wenn das betreffende Gebäude im konkreten Fall näher als 28 m zum dichtesten Stellplatz liegt. Dabei ist aber anzumerken, dass bereits durch den baulichen Schallschutz die Einhaltung der zulässigen Schalldruckpegel auch bei lärmzugewandter Raumorientierung im Gebäudeinnenraum garantiert wird.

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet. Sie sind in der Planzeichnung dargestellt.

Nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind demnach Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem bewerteten Schalldämm-Maß

- von  $R'_{W,es} = 35$  dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III sowie
- von  $R'_{W,es} = 40$  dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV zu realisieren.

Es wird festgesetzt, dass für Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiches III und IV schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den Fenstern vorzusehen sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Passive Lärmschutzmaßnahmen haben ebenfalls keine Wirkung für Außenwohnbereiche. Außenwohnbereiche auf Grundstücken innerhalb des Lärmpegelbereiches III und IV sollten deshalb, die Eigenabschirmung des eigenen Hauses nutzend, jeweils auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

## 6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die bebauten Grundstücke und die festgesetzten Flächen für Hausgärten befinden sich in der Regel in Privatbesitz. Die öffentlichen Verkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen und die Flächen für den Gemeinbedarf befinden sich im Eigentum der Stadt.

Die Planungskosten werden von der Stadt übernommen.

## 7. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls 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 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Vorhabengebiet sind mehrere Baudenkmale bekannt, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den.....

.....  
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

