STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5

„Kopfsituation Ost“

beidseitig der Strandstraße zwischen H.-Löns-Weg
und Seebrücke in Kühlungsborn-Ost

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss am 07. 11. 2002 / 15. 06. 2006

In Kraft seit: 23. 06. 2006

Rainer Karl
Bürgermeister

INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Vorgaben übergeordneter Planungen
3. Planungsrechtliche Grundlagen
4. Geltungsbereich und Bestand
5. Art und Maß der baulichen Nutzung/Baugrenzen
6. Grünordnung
7. Verkehrserschließung
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz
10. Flächenbilanz
11. Bodenordnende Maßnahmen

Anlagen:

1. Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan
2. Übersicht zum bisherigen Verfahrensablauf
3. Planzeichnung, Arbeitsstand April 1999
4. Maßgeblich Beteiligte am Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung:

Für die Flächen des Plangeltungsbereiches sollen eindeutige bauplanungsrechtliche Festsetzungen als Bebauungsplan-Satzung geschaffen werden. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) fehlt derzeit eine verlässliche Baurechtsgrundlage.
Die Bebauungsplan-Satzung gestattet Nutzungen, die ohne Bebauungsplan nicht zulässig sind, z.B. Freizeitzentrum, Einzelhandel, Parkhaus.
Die Bebauungsplan-Satzung schafft die Voraussetzungen für neue Verkehrsflächen.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen:

Die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Im Plangeltungsbereich gelten folgende Satzungen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (siehe Hinweise C bis F unter dem Teil B: Text):

- Erhaltungssatzung
- Stellplatzsatzung
- Fremdenverkehrssatzung
- Gestaltungssatzung
- Lärmschutzverordnung

3. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß vom 21. 10. 1993 eingeleitet. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlage 2 gibt einen Überblick zum Verfahrensablauf bei der Erstellung der Bebauungsplan-Satzung.

Zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen aus der Genehmigung des Bebauungsplanes vom 23. 01. 1998 ist eine umfangreiche Überarbeitung erforderlich (siehe Anlagen 3 und 4).
Es handelt sich nicht um eine Bebauungsplan-Änderung, da der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt werden konnte, sondern um einen neuen Bebauungsplan-Entwurf, der hier zur eindeutigen Abgrenzung von früheren Entwürfen (drei Auslegungen) als „Überarbeitung“ bezeichnet wurde. Die Überarbeitung durchlief die Phasen „Vorentwurf“ (frühzeitige TöB- und Bürgerbeteiligung) und „Entwurf“ (öffentliche Auslegung).

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist für diesen B-Plan nicht erforderlich, da eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist. Neubauvorhaben befinden sich nicht im Außenbereich.

4. Geltungsbereich und Bestand:

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Strandpromenade / Strand, Ostsee
im Osten: Scan-Tours-Hotel / Sondergebiet Hotel
im Süden: H.-Löns-Weg / Sondergebiet bzw. besonderes Wohngebiet
im Westen: Sportplatz, Sondergebiet, Küstenwald

Im Plangeltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke:

2/9, 2/12 (Weg)
34/13, 34/17
50 (Weg)
51/1, 51/2
53/1, 53/2
54/2, 54/3, 54/4, 54/7, 54/8
55/1, 55/2
56/2, 56/3
57
58/1
59/1
60 (H.-Löns-Weg)
180/1 (H.-Löns-Weg)
181/1
182
183/1, 183/2
184
185/1, 185/2, 185/4, 185/5, 185/6
186/1 (Bürgerweg)
187/1 (Fußweg am Bürgerweg), 187/2
188
189
190/1, 190/2
191
193/A, 193/B, 193/6, 193/7, 193/8, 193/10, 193/11, 193/12, 193/13, 193/14, 193/15, 193/17, 193/19, 193/20
194/1 (vor der Seebrücke)
195/15, 195/16, 195/17

und Teile folgender Flurstücke:

52 (Ostseeallee)
115/2 (Strandstraße)
171 (R.-Breitscheid-Straße)

Im Geltungsbereich des B-Plans befindet sich eine Altlastverdachtsfläche. Diese Fläche wurde im Plan dargestellt.

Erkenntnisse über den Grad der Belastung liegen hier nicht vor.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Das Umweltamt ist zu informieren.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung/Baugrenzen:

Durch die Lage der Verkehrsflächen ergeben sich Baufelder. Für jedes Baufeld sind Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und die Bauweise festgesetzt.
Für die Baufelder 1 und 3 ist die Gebäudelänge der sog. offenen Bauweise auf 30 m statt 50 m festgesetzt, um die Eigenart der Baugebiete zu erhalten und sich von den angrenzenden Baufeldern mit größeren zulässigen Gebäudelängen zu unterscheiden.
Baufeld 5 ist eine Fläche für Gemeinbedarf, hier sind keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich.
Unter Berücksichtigung der Bedingung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Rostock ist für die notwendige Ausnahme gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 4 des 1. LNatG M-V, die Bebauung auf den bestehenden Abstand von 140 m zur Mittelwasserlinie zurück zu setzen. Die entsprechende Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben vom 04.11.1996 durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt.

Zur Erfüllung dieser Bedingung wurde am 15. 06. 2006 der ergänzende Satzungsbeschluss gefasst. Die nördliche Baugrenze im Baufeld Nr. 8 der Planzeichnung wurde um ca. 15 m nach Süden verschoben.

6. Grünordnung:

Die Beurteilung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaftsbild richtet sich hier nach der Lage der Vorhaben im Innenbereich.

Die Summe der befestigten Flächen ist gleich hoch. Das Landschaftsbild wird durch die Neubauten als Ersatzbauten in den Baufeldern 6 und 7 nicht wesentlich beeinflusst.

Die Neubauten im Baufeld 8 sind höher als der Bestand es zulässt. Der Ausgleich erfolgt durch die grünordnerischen Festsetzungen auf den privaten Grünflächen Nr. 3 und 6 am Baufeld 8.

7. Verkehrserschließung:

Das Straßennetz ist vorhanden und wird durch folgende Vorhaben ergänzt:

- Neubauten der Hafenstraße im Zusammenhang mit dem Neubau des Jachthafens und der damit verbundenen landseitigen Bebauung (Bebauungsplan Nr. 17). Mit der Hafenstraße entsteht eine Direktverbindung zur Cubanzestraße.

- Neubau der Planstraße A als Fortführung der R.-Breitscheid-Straße, promenadenartig mit einer Baumreihe (z. T. vorhanden) gestaltet und mit der Ostseeallee verbunden.

- Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche von der R.-Breitscheid-Straße zur Seebrücke für Fußgänger, Radfahrer und Kfz der Anlieger (Vorleistung für eine neue Seebrücke mit touristischen Einrichtungen).

- Parkhaus im Baufeld 9.1 für die Öffentlichkeit und angrenzende Nutzungen. Aus Lärmschutzgründen ist die Hauptzufahrt zum Parkhaus an der Hafenstraße angeordnet. Eine Zufahrt an der R.-Breitscheid-Straße könnte die Nutzung in den Baufeldern 2 und 4 beeinträchtigen.

- Parkfläche zwischen den Baufeldern 7 und 8 für die Öffentlichkeit und die Gemeinbedarfsfläche.

Es werden Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 30 km/h angestrebt, nur damit können die vorgegebenen Orientierungswerte (50/40 dB(A)) eingehalten werden.
Bei 30 km/h sind die verkürzten Sichtdreiecke an den Straßenkreuzungen zulässig.
Auf der Oberpromenade ist ein „Radweg“ festgesetzt. Er soll vorrangig durch die Fahrrad-Wanderer entlang der Ostseeküste („rund um die Ostsee“) genutzt werden.
Das Zuparken der Straßen und Wege ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

Die Baufelder sind stadttechnisch voll erschlossen. Der Bedarf kann abgedeckt werden.

Die Abwässer werden im Trennsystem abgeleitet. Die Anschlusspunkte gibt der Zweckverband vor.

Bei der Versorgung mit Löschwasser im Planungsgebiet ist von einem Wasserbedarf von 96 m³/h auszugehen. Diese Bedarfsmenge sollte über das Hydrantennetz realisiert werden. Für den Einbau von Hydranten auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 80 m bis 100 m zu wählen.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung haben im Bebauungsbereich die Befahrbarkeit mit Löschfahrzeugen über 12 t zu garantieren.

9. Immissionsschutz:

Für den gesamten Plangeltungsbereich gelten die schalltechnischen Orientierungswerte von maximal 50 dB(A) am tage und 40 dB(A) nachts.

Um diese Werte nicht überschreiben sind folgende Maßnahmen erforderlich:

1. 30 km/h auf allen Verkehrsflächen im Plangeltungsbereich.

2. Zufahrt zum Parkhaus von der Hafenstraße aus, weil hier angrenzende Nutzungen (Molligleis) nicht beeinträchtigt werden.

3. Nutzung des Parkhauses auch für den Gemeinbedarf und aus dem Baufeld 8.

4. Nutzung des öffentlichen Parkplatzes an der Ostseeallee auch für den Gemeinbedarf aus dem Baufeld 5.

5. Ausbildung der Außenwände des Parkhauses so, dass die Orientierungswerte eingehalten werden können (weitgehend geschlossene Außenwände, vorgelagertes Baufeld 9).

6. Beachtung der Orientierungswerte auch bei den Lüftungsanlagen.

Der Planung liegt die Schallimmissionsprognose vom 17. 07. / 20. 07. 1998 des Applikationszentrums Akustik Kohlen & Wendlandt / Rostock zugrunde.

10. Flächenbilanz:

Baufeld-Nr.	Art der baul. Nutzung	Baufläche in m²	Grünfläche in m²
1	SO_{Tour}	22.415	
2	SO_{Tour}	12.940	
3	SO_{Tour}	12.485	185
4	SO_{Klinik}	4.150	
5	Gemeinbedarf	1.635	
6	SO_{Tour}	7.330	2.060
7	SO_{Tour}	2.790	1.005
8	SO_{FZ}	16.293	5.687
9	SO_{EH}	4.375	
1 – 9		**83.610**	**9.740**
9.1	öffentliche Parkfläche	9.005	
öffentliche Grünflächen:			11.860
Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung:			17.145
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:			11.740
Geltungsbereich:			**143.420**

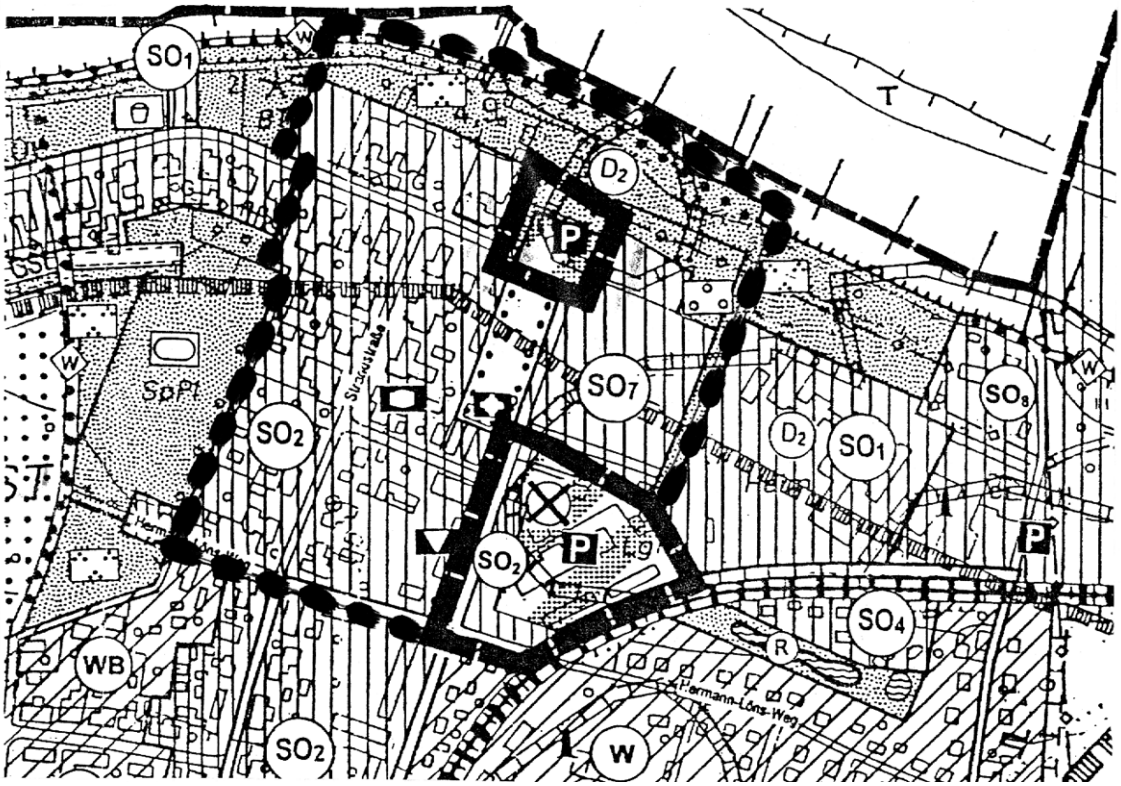
11. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Anlage 1

Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan:

Fläche 7: Sondergebiet/öffentlicher Parkplatz "Kopfsituation-Ost" (Kühlungsb.-Ost)



Planungsanlaß und Planungsziele:
Das Stadtzentrum von Kühlungsborn-Ost ist im Bebauungsplan Nr. 5 "Kopfsituation-Ost" überplant. Dazu wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Im Zusammenhang mit der Errichtung von Hotels, einer Kirche, der Verlegung des öffentlichen Parkplatzes "Seebrücke", der Errichtung eines Parkdecks und des Freizeitzentrums haben sich Veränderungen bei den Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan ergeben.

Westlich und südlich des geplanten, öffentlichen Parkplatzes mit Parkdeck ist eine dreigeschossige Randbebauung (östlich der Breitscheidstraße und nördlich des H.-Löns-Weges) vorgesehen. Die Bebauung soll für gewerbliche Nutzungen, insbesondere den Einzelhandel, nutzbar sein. Der öffentliche Parkplatz bietet sich für den Besucherverkehr der Geschäfte an. Die Randbebauung soll gemäß Schallimmissionsprognose gleichzeitig Immissionsschutzfunktionen für die Bebauung westlich der Breitscheidstraße und südlich des Lönsweges übernehmen (südlicher Geltungsbereich in Fläche 7).

Des weiteren erfordert der Stellplatzbedarf des katholischen Gemeindezentrums und der umgebenden Nutzungen eine Überplanung einer Grünfläche nördlich der geplanten Kirche (nördlicher Geltungsbereich in Fläche 7).
Inhalt der Planänderung:
Die Grünfläche nördlich der geplanten Kirche (katholisches Gemeindezentrum) wird in einer Größe von ca. 0,2 ha als öffentliche Parkfläche überplant. Südlich davon findet die Ostseeallee in einer Wendeanlage ihren Abschluß. Die Haupterschließung des Freizeitzentrums erfolgt über die R.-Breitscheid-Straße, die südlich des Freizeitzentrums ebenfalls mit einer Wendeanlage endet.

Der geplante, neue Parkplatz "Seebrücke" soll über die künftige Hafenstraße, die Verbindung zwischen Lönsweg und Sportboothafen, erschlossen werden. Die vorwiegend für Einzelhandel vorgesehene Randbebauung wird als Sondergebiet Ortskerne (SO_2) gem. § 11 BauNVO ausgewiesen, in dem lt. rechtskräftigem Flächennutzungsplan vorwiegend u.a. eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist. Die Fläche ist ca. 0,3 ha groß. Der Bebauungsplan Nr. 5 soll diesbezüglich überarbeitet werden.

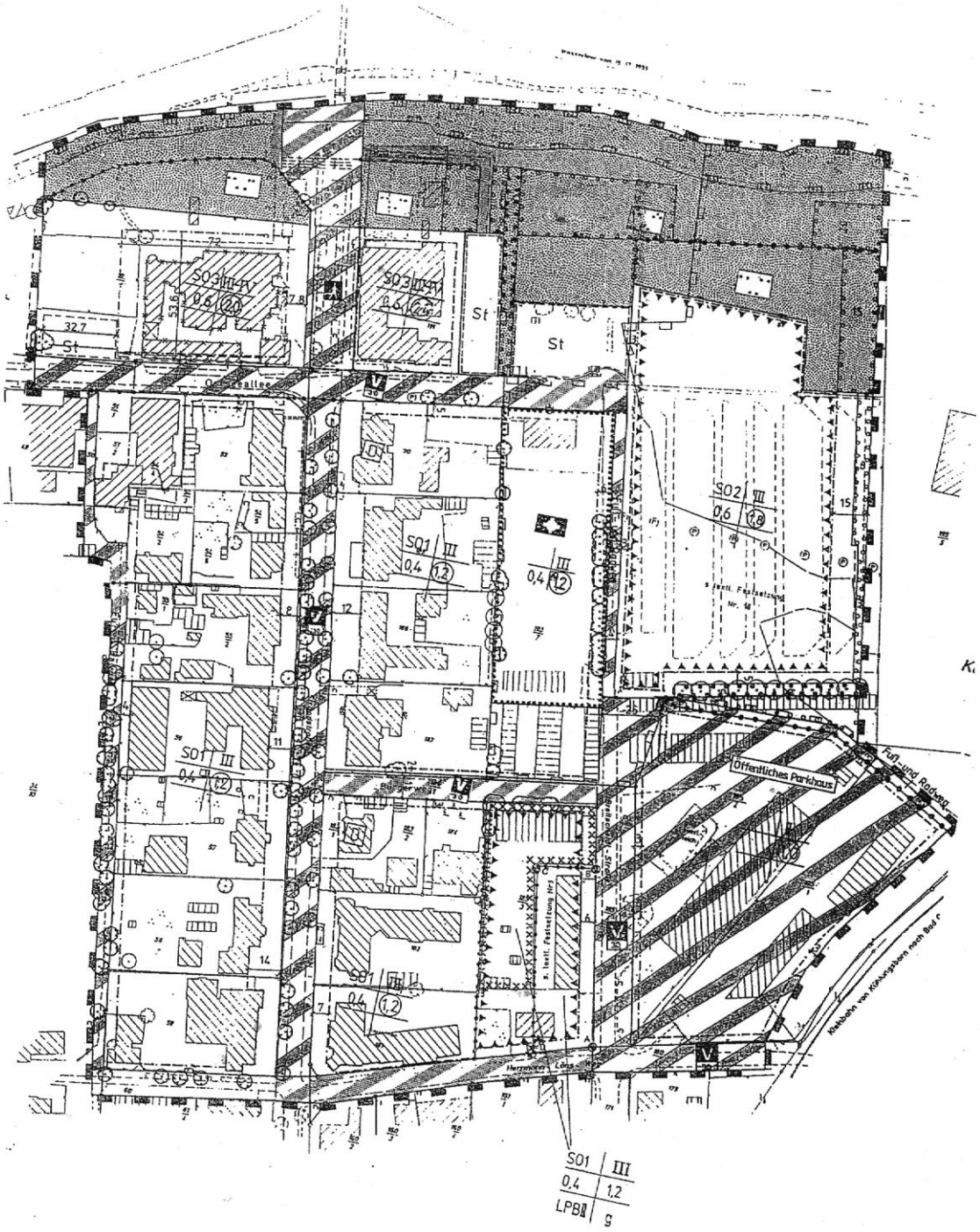
Anlage 2

Überblick zum Verfahren:

21. 10. 1993	Planaufstellungsbeschluss
14. 05. 1996	1. Bürgerversammlung
31. 10. 1996 bis 29. 11. 1996	1. Auslegung
12. 12. 1996 und 30. 01. 1997	Abwägungen zu Anregungen und Bedenken
03. 07. 1997 bis 08. 08. 1997	2. Auslegung
25. 09. 1997	Satzungsbeschluss
23. 01. 1998	Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen
17. 02. 1999 - 19. 03. 1999	3. Auslegung
29. 04. 1999	Abwägungs- und Satzungsbeschluss
	Beschlüsse zur Überarbeitung
Dezember 2000	Beginn der Überarbeitung
	Information zum Arbeitsstand im Bauausschuss
04. 04. 2001	Beratung im Bauausschuss
Juni/Juli 2001	frühzeitige Beteiligung von TöB
23. 10. 2001	Bürgerversammlung, frühzeitige Beteiligung
09. 01. 2002	Beratung im Bauausschuss / Beratung im Hauptausschuss
21. 03. 2002	Behandlung in der Stadtvertreterversammlung / Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
28. 05. – 02. 07. 2002	öffentliche Auslegung der Entwürfe
09. 10. 2002	Behandlung im Bauausschuss
24. 10. 2002	Behandlung im Hauptausschuss
07. 11. 2002	Behandlung in der Stadtvertreterversammlung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Dezember 2002	Genehmigungsantrag beim Ministerium für Arbeit und Bau
09. 04. 2003	Genehmigungsbescheid
08. 10. 2003	Teilinkraftsetzung der Satzung
15. 06. 2006	Ergänzender Satzungsbeschluss zum Baufeld 8
22. 06. 2006	Bekanntmachung zur Inkraftsetzung des gesamten Plangeltungsbereiches der Satzung

Anlage 3

Planzeichnung zum Bebauungsplan, Arbeitsstand: April 1999



Anlage 4

Maßgeblich Beteiligte am Bebauungsplan

Koordinierung:

Stadtverwaltung Kühlungsborn, Stadtbauamt
Herr Stange, Stadtbauamtsleiter

Bauleitplanung:

bis 10. 06. 1999:
Planergruppe / Ingenieurbüro für Stadt-, Landschafts- und Freiraumplanung -
APS Atelier Schreckenberg und Partner
Contrescarpe 86, 28203 Bremen
Tel.: 0421 / 369120; Fax: 0421 / 3691236

ab 11. 12. 2000:
APM Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Dorfstraße 18 B, 18107 Lichtenhagen
Tel.: 0381 / 77 68 455; Fax: 0381 / 77 68 420

Vermessung:

Lage- und Höhenplan vom 04. 12. 2000
Vermessungsbüro E. Wieck
R.-Breitscheid-Straße 14, 18225 Ostseebad Kühlungsborn
Tel.: 038293 / 8420

Schallimmissionsprognose:

vom 17. 07. 1998 / 20. 07. 1998
Applikationszentrum Akustik Kohlen & Wendlandt
Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz
Uhlenweg 36, 18146 Rostock
Tel.: 0381 / 681611; Fax: 0381 / 683037

Altlastenuntersuchung:

H.S.W. Ingenieurbüro für Angewandte und Umweltgeologie GmbH
Gerhart-Hauptmann-Straße 19
18055 Rostock
Tel.: 0381 / 37015; Fax: 0381 / 31224