



**SATZUNG DER
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16
"BALTIC PARK"**

gelegen in Kühlungsborn-West, begrenzt von der Hermannstraße im Osten, der Ostseeallee und dem Baltic-Platz im Norden, dem Hotel am Park und den Kolonnaden im Westen sowie der Poststraße im Süden

Satzungsbeschluss

05.09.2013

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "BALTIC PARK"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Bebauungskonzept	5
2.1 Bestand	5
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
2.3 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	13
2.4 Örtliche Bauvorschriften	14
2.5 Verkehrserschließung	15
2.6 Grünordnerische Festsetzungen/Umweltbelange/Artenschutzfachbeitrag	15
2.7 Flächenbilanz	23
3. Ver- und Entsorgung	23
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	23
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	24
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	24
3.4 Energieversorgung	24
3.5 Abfallentsorgung/Altlasten	25
3.6 Telekommunikation	26
4. Immissionsschutz	26
5. Eigentumsverhältnisse	28
6. Sonstiges	28

Anlage: Plan „Baltic Park“ - Bestand und Bewertung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde am 18.12.2003 von der Stadtvertretung beschlossen. Das Ziel bestand darin, die öffentliche Parkanlage, das Schwimmbad und die Nutzung für die touristische Infrastruktur neu zu gestalten und dauerhaft zu sichern. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 16 sollte die Verkehrsführung und die Parkplatzproblematik im Zentrum West überprüft werden. Die entsprechende "Untersuchung der Varianten zur Verkehrsführung" und die Diskussion darüber erfolgten im Herbst 2005. Außerdem wurde 2005 das förmlich festgelegt Sanierungsgebiet in Kühlungsborn West um den Baltic-Park bis zum Parkweg erweitert. Östlich und westlich davon wurde der Sanierungsstatus inzwischen aufgehoben, da die Sanierungsziele erfüllt sind.

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Rahmenplanes, der Diskussion um Bebauungsmöglichkeiten im Umfeld des Baltic-Parks und der Planung eines Parkdecks in Kombination mit einem Einkaufsmarkt erwies es sich als sinnvoll, den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16 zu erweitern, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Daher wurde am 6.4.2006 ein ergänzender Aufstellungsbeschluss gefasst, wodurch der Geltungsbereich auf das Gebiet zwischen der Hermannstraße und den Kolonnaden erweitert wurde.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung zielgerichteter, bauplanungsrechtlicher Festsetzungen, die über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinausgehen. Außerdem wird die Möglichkeit genutzt, die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb der Sondergebiete konkret zu regeln, die nach § 34 BauGB nicht gegeben wäre.

Die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch eine angepasste Bebauung und Nutzung und ggf. den Rückbau von städtebaulichen Missständen bzw. die Korrektur von Fehlentwicklungen sind wichtige Ziele der Planung. Es soll eine angepasste, ortsübliche Bauweise gesichert bzw. wiederhergestellt werden, möglichst im Vorfeld von Bauanträgen.

Eine zu hohe Verdichtung, die in den letzten Jahren durch den Neubau von Gebäuden in der zweiten und dritten Reihe sowie den Aus- und Umbau vorhandener Gebäude z.T. erfolgt ist, ist in Zukunft zu vermeiden. Die Regelung der Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe und der Erhalt innerstädtischer Grünflächen sind vorrangige Ziele der Bebauungsplanung, um die gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Stadt zu bewahren. Die Gärten und Grünflächen sind vor einer zu hohen Versiegelung zu schützen. So soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Der Vorentwurf des B-Planes Nr. 16 wurde 2005 ausgelegt, die Behörden wurden beteiligt. Mit dem Entwurf vom 28.3.2006 erfolgte die o.g. Erweiterung des Geltungsbereichs um die umgebenden, vorwiegend touristisch genutzten Bereiche. Der Entwurf wurde öffentlich ausgelegt, die Behörden wurden erneut beteiligt.

Nach der Erarbeitung des Entwurfs 2006 folgten langjährige Diskussionen um die Verkehrserschließung des Areals, den Umgang mit dem Parkplatz Poststraße, den Einkaufsmarkt, die Villa Baltic und die Schwimmhalle. Der Rahmenplan und das Verkehrskonzept wurden fortgeschrieben, eine Bestandsaufnahme und ein erstes Gestaltungskonzept für den Baltic Park wurden erstellt, das Sanierungsgebiet, die Gestaltungssatzung sowie die Fremdenverkehrssatzung wurden um den Planbereich

erweitert, diverse Baukonzepte und -anträge wurden erstellt und z.T. wieder verworfen.

Die Stadt hat das Grundstück für die Meerwasserschwimmhalle ausgeschrieben. Baugenehmigungen für die Villa Baltic und einen neuen Einkaufsmarkt liegen vor, das alte Marktgebäude und das Heizhaus wurden inzwischen abgerissen. Daher wurde der B-Plan Nr. 16 parallel zu den aktuellen städtebaulichen Zielen weiter bearbeitet. Für die Bereiche östlich und westlich des Baltic Parks, die nicht im Sanierungsgebiet liegen, wurde erneut eine Veränderungssperre erlassen.

Die Ergebnisse aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden, soweit sie die Zustimmung der städtischen Gremien fanden und heute noch aktuell sind, in den Bebauungsplan eingearbeitet. Darüber hinaus wurde die Planung von 2006 insgesamt überprüft und überarbeitet. Weitere aktuelle Ergänzungen z.B. zur Aufnahme von Vorgartenflächen und zum Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen wurden eingearbeitet.

Im Bauausschuss am 01.08.2012 wurde beantragt, eine Erweiterung des Baufeldes für die Schwimmhalle und mögliche Tiefgaragenzufahrten vor den Gebäuden am Baltic-Platz durch die Rahmenplanerin und die Untere Naturschutzbehörde prüfen zu lassen. Die Prüfung ergab, dass diese Absichten mit dem vorhandenen Baumbestand sowie dem Ortsbild nicht verträglich sind.

Der geänderte Entwurf des B-Plans Nr. 16 vom 11.12.2012 wurde zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt, die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Aus der erneuten Behördenbeteiligung ergaben sich Änderungen bzw. Ergänzungen, die im Rahmen der Abwägung eingearbeitet werden konnten. So wurden z.B. Leitungstrassen der Versorgungsträger übermittelt und in die Planung aufgenommen, Aktualisierungen und Korrekturen eingearbeitet. Eine Lärmschutzuntersuchung wurde ergänzt und entsprechende Festsetzungen wurden aufgenommen. Die Stadt hat entschieden, die vorgenannten Änderungen im Rahmen der Abwägung zu behandeln und einzuarbeiten. Es ergeben sich keine substantiell neuen Erkenntnisse oder Erfordernisse, die eine abermalige öffentliche Auslegung rechtfertigen würden. Zum letzten Entwurf haben sich keine Bürger mehr beteiligt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Kühlungsborn-West, begrenzt von der Hermannstraße im Osten, der Ostseeallee und dem Baltic-Platz im Norden, dem Hotel am Park und den Kolonnaden im Westen sowie der Poststraße im Süden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ist insgesamt ca. 7,3 ha groß. Der zentrale Teil mit dem Baltic Park befindet sich innerhalb des erweiterten Sanierungsgebietes. Für den östlichen Teil wurde die Sanierungssatzung bereits aufgehoben.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Derzeit sind die bebauten Bereiche nach § 34 BauGB zu beurteilen. Um eine gezielte Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss 2003 für ein reguläres B-Plan-Verfahren wurde das Baugesetzbuch mehrfach geändert. Demnach ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB für B-Pläne zulässig, die in einem Innenbereich den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändern. Dieser Fall liegt hier vor und wurde für die anderen Innenbereichs-B-Pläne in Kühlungsborn ebenfalls angewendet. Für die Schwimmhalle und die Villa Baltic wurde die Innenbereichslage und Beurteilung nach § 34 BauGB durch den Landkreis bestätigt. Die Stadtvertretung hat daher am 6.12.2012 die Fortführung des Planverfahrens nach § 13 BauGB beschlossen. 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. Mögliche Eingriffe in den Baumbestand des Parks werden separat, nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und nach dem Baumschutz-Kompensationserlass M-V ausgeglichen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kühlungsborn in der Fassung der 5. Änderung ist der Geltungsbereich des B-Plans gemäß § 11 BauNVO im westlichen Teil als Sonstiges Sondergebiet "Fremdenbeherbergung" und im östlichen Teil als Sonstiges Sondergebiet "Ortskerne" ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in diesen Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der zentrale Bereich ist im Ursprungs-F-Plan als Parkanlage, Parkplatzflächen und Flächen für den Gemeinbedarf - kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Anlage – ausgewiesen worden. Mit der 4. Änderung des F-Planes wurden die Veränderungen hinsichtlich der Parkplatzflächen und der neu errichteten Gegenkolonnaden bereits berücksichtigt.

Die Villa Baltic und die Schwimmhalle wurden im F-Plan unter einer Gemeinbedarfsfläche zusammengefasst. Die Nutzungsabsichten der Stadt bezügl. der Villa Baltic für kulturell-touristische Zwecke und hinsichtlich des Schwimmbades mit Veranstaltungs-/Kongressbereich haben sich bis heute nicht verändert. Insofern ist die im Bebauungsplan konkretisierte, nach Bau-NVO jedoch als Sondergebietsfläche vorzunehmende Ausweisung aufgrund der inhaltlichen Übereinstimmung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

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 18.4.2006 (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 topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000, die Flurkarte vom 20.1.2006 (Stadt Kühlungsborn) und der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:1000, 1994-97, Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn, verwendet. Weiterhin wurden eigenen Bestandsaufnahmen durchgeführt.

Bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen sowie ihrer Erhaltung gelten die Gestaltungssatzung und die Erhaltungssatzung (Planbereiche A und B) der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Weiterhin ist die Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 BauGB für den Bereich Kühlungsborn-West zu beachten, die mit dem B-Plan um das Baufeld der Schwimmhalle erweitert wird.

Hinsichtlich der Anzahl und der Gestaltung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt in der aktuellen Fassung.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone für Grundwasser III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil – Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Raumordnerisch zählt Kühlungsborn zu den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen der Ostseeküste. Neben der qualitativen Aufwertung der Beherbergungseinrichtungen soll sich die Planung heute v.a. auf die Konsolidierung und den Ausbau der touristischen Infrastruktur und Maßnahmen zur Saisonverlängerung konzentrieren. Der Erhalt und die Modernisierung des Schwimmbades, die Schaffung von Wellness-Einrichtungen und eine touristische Nutzung der Villa Baltic entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Bebauungskonzept

2.1 Bestand

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16 umfasst den westlichen Teil des Zentrums von Kühlungsborn-West. Die Hermannstraße und der östliche Teil der Poststraße sind der Einkaufs- und Flanierbereich des Zentrums. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude in diesem Bereich wurden in den vergangenen Jahren saniert oder neu errichtet und weisen im Erdgeschoss Ladengeschäfte und gastronomische Einrichtungen auf. In den oberen Geschossen befinden sich Wohnungen und Ferienwohnungen. An der Poststraße dominieren Wohnnutzungen, z.T. sind Arztpraxen oder Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

Im ehemaligen Innenhofbereich des Quartiers Hermannstraße/Poststraße wurde vor der Wende ein Verbrauchermarkt errichtet. Nach dem Auszug und Leerstand bestand erheblicher Sanierungsbedarf am Gebäude, zum Anderen stellen die umgebenden Parkplatzflächen einen städtebaulichen Missstand in der Nachbarschaft des Baltic-Parks dar. Das alte Gebäude wurde inzwischen abgerissen und durch einen neuen Lebensmittel-Markt ersetzt, die Parkplatzfläche wurde saniert.

Nördlich an der Ostseeallee bis zur Villa Baltic schließen sich Villen und neu errichtete Gebäude in zweiter Reihe an, die überwiegend Ferienwohnungen sowie darüber hinaus Eigentümerwohnungen und kleinere Dienstleistungsbetriebe beherbergen.

Die denkmalgeschützte "Villa Baltica" ist eines der markantesten Gebäude in Kühlungsborn und ortsbildprägend für den Balticplatz. Das 1912 errichtete Privatvilla ist zu erhalten und soll saniert werden. Hier sollen Nutzungen der touristischen Infrastruktur etabliert werden. Dies kann auch im Zusammenhang mit der Sanierung bzw. dem Neubau des Schwimmbades für Kühlungsborn erfolgen. Allerdings führt der langjährige Leerstand der Villa inzwischen zu deutlichen Verfallserscheinungen. Östlich der Villa liegt die provisorische Wendeschleife für den Verkehr der Ostseeallee, der vor dem Baltic-Platz wenden muss. Dieser unbefriedigende Zustand soll dadurch gelöst werden, dass die Sackgasse Ostseeallee eine reguläre Wendeanlage am Beginn des Baltic-Platzes erhält. Dadurch kann der Park östlich der Villa wieder als solcher gestaltet werden.

Die vorhandene Meerwasserschwimmhalle wurde 1969 – 1972 errichtet und mit der Villa Baltic verbunden. Aufgrund nicht mehr tragfähiger Betriebskosten und dem hohen Sanierungsbedarf wurde die Schwimmhalle 2002 geschlossen. Seitdem wurden verschiedene Konzepte zur Wiederaufnahme eines Schwimmbad-Betriebes in Kühlungsborn diskutiert. Ein öffentliches Schwimmbad - zeitgemäß kombiniert mit einem Wellness-Bereich - stellt für Kühlungsborn-West eine wichtige Infrastrukturmaßnahme dar. Sie trägt zur Saisonverlängerung bei. Inzwischen wurde allerdings auch in Kühlungsborn Ost ein öffentlich zugängliches Schwimmbad in einem neuen Hotelkomplex errichtet. Nach sehr intensiven Diskussionen um das Für und Wider einer neuen Meerwasserschwimmhalle wurde deren Errichtung und Betrieb nun öffentlich ausgeschrieben.

Südlich der Schwimmhalle befindet sich der mit Betonplatten befestigte Parkplatz der ehemaligen Schwimmhalle.

Der Baltic-Park wurde als Naherholungszone und "Kurpark" zu Beginn des 20. Jahrhunderts mit einem klassischen, geometrischen Wegenetz angelegt. Er reichte im Westen bis zum 1906 erbauten Kurhaus Arendsee, an dessen Stelle heute das fünfgeschossige „Appartementhaus Meeresblick“ steht. Südlich davon befanden sich an der Poststraße zwei Tennisplätze.

Heute weist die Parkanlage einen vernachlässigten Zustand auf. Durch das "Einfügen" der Schwimmhalle und des (ehemaligen) Heizhauses, den Parkplatz an der Poststraße, neue Wege und die Dezimierung bzw. das Verwildern des Baumbestandes wurde die ursprüngliche Anlage weitgehend überformt.

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung und als Reaktion auf die Behördenbeteiligung wurde 2007 eine Bestandsaufnahme mit historischer Recherche und Baumkataster für den Baltic-Park durchgeführt (Landschaftsarchitekt Pulkenat, Gielow; s. Anlage). Gleichfalls gab es Vorschläge für eine Neugestaltung der Parkanlage.

Nach dem Beschluss der Stadt zur baulichen Nutzung der Villa Baltic und zum Neubau eines Schwimmbades mit Veranstaltungsbereich soll die Bestandsaufnahme als Grundlage eines neu zu erstellenden Parkkonzeptes dienen. Dieses soll separat und unabhängig von der Bearbeitung des B-Planes und zeitlich nachgeordnet erstellt werden, wenn die zentrale Aufgabe der Errichtung eines neuen Schwimmbades erfolgte. Dazu werden intensive Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Denkmalschutzbehörden zu führen sein. Im B-Plan wird der zu erhalten Baumbestand festgesetzt. Die neue Parkgestaltung erfolgt dann innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkanlage auf der Grundlage eines neuen, abgestimmten Parkkonzeptes.

Im südlichen Teil des Baltic-Parks befindet sich das ehemalige sog. Pförtnerhaus, das heute als Wohnhaus genutzt wird und als ursprünglicher Bestandteil der Anlage erhalten werden soll.

Im Südosten des Parks liegt der Parkplatz "Schwimmhalle" an der Poststraße, der sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet, aber eine große Bedeutung für das Geschäftszentrum und den touristischen Besucherverkehr hat. Westlich davon befinden sich die o.g., diversen Stellplatzflächen umliegender Nutzer.

Westlich des Baltic-Parks schließen sich die ebenfalls ortsbildprägenden ein- bis zweigeschossigen Kolonnaden (+ Staffel- bzw. ausgebautem Dachgeschoss) und das hohe dreigeschossige „Haus am Park“ an und bilden die westliche B-Plan-Grenze. Die Kolonnaden wurden als "Verkaufshallen" an einem attraktiven Strandzugang 1906 (nördl. Teil, denkmalgeschützt) bzw. 1913/14 (südl. Teil) errichtet. Vor einigen Jahren wurde der südliche Teil durch den Neubau der sog. "Gegenkolonnaden" ergänzt, die ebenso wie die historischen Gebäude Geschäfte, Restaurants und Lokale im Erdgeschoss und Ferienwohnungen im Dachgeschoss beherbergen. Das sanierte Haus am Park und das Haus Meeresblick sind durch Ferienwohnungen genutzt. Das Haus Meeresblick wurde anstelle des ehemaligen Kurhauses Arendsee erbaut. Das dominante Gebäude ist mit einer Tiefgarage versehen und verfügt über fünf Vollgeschosse.

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

Das städtebauliche Konzept zielt ab:

- auf eine maßvolle bauliche Entwicklung, die das derzeitige Maß nicht überschreitet, sondern langfristig bei zu hoher Verdichtung oder Gebäudehöhe auch eine Reduzierung vorsieht,
- auf eine Festschreibung verträglicher Nutzungen für die überwiegende Fremdenverkehrsrichtung,
- auf die Sicherung des erhaltenswerten Bestandes an Gebäuden und Grünanlagen,
- auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände und
- auf die Lösung der Verkehrsprobleme im Plangebiet bzw. dessen näherem Umfeld.

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan werden der westliche und der nordöstliche Teil des Plangebietes als Sonstige Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ SO 1 gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Diese Sondergebiete kennzeichnen die innerstädtischen Fremdenverkehrszonen der historischen Innenstädte, in denen die Fremdenbeherbergung überwiegt. Hier sind zulässig:

- Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen,
- gastronomische Einrichtungen,
- kleinteilig strukturierte Läden bis max. 250 m² Verkaufsfläche,
- Anlagen für touristische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Größere Verbrauchermärkte sind bei der vorhandenen kleinteiligen Struktur der Ladengeschäfte in den Kolonnaden nicht erwünscht und würden zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Eigentümer oder Betreiber,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- nicht störende Gewerbebetriebe mit touristischer Ausrichtung.

Zu den Gewerbebetrieben zählen nach Definition der BauNVO i.V.m. der Gewerbeordnung alle in privatrechtlicher Form ausgeübten selbständigen Tätigkeiten (außer Reise- und Marktgewerbe). Nicht störende Gewerbebetriebe bezeichnen Betriebe, von denen keine Emissionen ausgehen, die über das im Baugebiet zulässige Maß hinausgehen. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit als Ausnahme und die Ausrichtung auf den touristischen Bedarf soll eine gezielte Steuerung der angesiedelten Gewerbebetriebe und eine Anpassung an die vorhandenen Nutzungen ermöglicht werden.

Die GRZ wird entsprechend dem Bestand und der bereits historisch genutzten Grundflächen der Gebäude mit 0,3 bis 0,7 festgesetzt, eine weitere Verdichtung ist nicht beabsichtigt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird zwischen einem und vier Vollgeschossen festgesetzt, wobei vier Vollgeschosse für das Appartementhaus Meeresblick als zukunftsgerichtete, städtebaulich verträgliche Zielstellung (anstelle von derzeit fünf Vollgeschossen + ausgebautem Dachgeschoss) anzusehen sind.

In der abweichenden Bauweise sind entsprechend dem Bestand Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Baugrenzen umfassen i.d.R. eng anliegend den vorhandenen Bestand, bauliche Erweiterungen sind hier kaum noch vorgesehen. Der vorhandene Bestand soll hingegen i.d.R. als maximal mögliche Bebauung festgeschrieben werden. Damit erfolgt die eingangs erwähnte Begrenzung der baulichen Entwicklung, die über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hinaus geht. Nach § 34 BauGB wären weitere Verdichtungen möglich.

Die zwischenzeitlich diskutierte Variante zur Errichtung einer weiteren Kolonnadenzeile am Parkweg wurde verworfen, so dass die Fläche nördlich der Poststraße nun in die Parkgestaltung einbezogen werden soll.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 nach § 11 BauNVO „touristische Infrastruktur – Schwimmhalle“ sollen nach den ausführlichen Diskussionen in der Stadt in den vergangenen Jahren und entsprechend der Ausschreibung des Grundstücks als Mindestanforderung errichtet werden:

- ein behindertengerechtes Meerwasser-Schwimmbad mit mind. 400 m² Wasserfläche, davon mind. 250 m² für Wettkämpfe, Schul- und Rettungsschwimmen geeignet, Wassertiefe mindestens 1,85 m - 2,0 m, einem zusätzlichen separaten Kinderbadebereich mit mindestens 100 m² Wasserfläche und einem SPA-Bereich von mind. 150 m² Größe,
- ein medizinisches Zentrum mit mindestens zwei Arztpraxen,
- ein Veranstaltungs- und Tagungssaal für mindestens 200 Personen,
- ein Restaurant.

Im SO 2 sind, v.a. zwecks Gewährleistung eines wirtschaftlichen Betriebes der Anlagen, weiterhin zulässig:

- weitere gastronomische Einrichtungen,
- maximal 50 Hotelzimmer ohne Küchen oder Pantryküchen mit maximal 100 Betten inclusive einer Betreiberwohnung,

- maximal zwei Verkaufsbereiche/Ladengeschäfte mit jeweils maximal 150 m² Verkaufsfläche.

Wohnungen und Ferienwohnungen sollen an diesem exponierten Standort ausgeschlossen werden.

Die Blockrandbebauung Hermannstraße-Poststraße wird als SO 3 - Sondergebiet „Versorgung“ festgesetzt. Die Definition dieser Sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO erfolgt ebenfalls in Anpassung an den rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die dort als „Ortskerne“ bezeichneten Sondergebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, touristische Infrastruktur, Verwaltung und Fremdenbeherbergung. Entsprechend der lokalen Ausprägung des im B-Plan erfassten Teils dieser Innenstadtbereiche sind zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig:

- Läden bis max. 300 m² Verkaufsfläche,
- gastronomische Einrichtungen,
- Anlagen für touristische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen, freie Berufe,
- Dauerwohnungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen,
- Vergnügungsstätten i.S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die westliche Seite der Hermannstraße ist durch Wohnfunktionen in den Obergeschossen gekennzeichnet, während auf der östlichen Seite Ferienwohnungen überwiegen. Um ein Überhandnehmen von Ferienwohnungen und ein weiteres, unkontrolliertes Anwachsen der Fremdenbetten in Kühlungsborn zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die Bebauung in diesem Teil der Innenstadt wurde zu einem großen Teil nach der Wende neu geschaffen. Dabei wurde eine sehr hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke realisiert. Teilweise wurden gestalterische Aspekte dabei vernachlässigt. Die festgesetzte GRZ zwischen 0,4 und 0,5 in den SO 3 entspricht dem Bestand; zusammen mit den ausgewiesenen Baugrenzen werden Erweiterungsmöglichkeiten in diesem Rahmen gegeben oder auch Einschränkungen, z.B. bezüglich der Abstände zu Nachbargrenzen oder der einzuhaltenden Baufluchten, für eine künftige Bebauung auferlegt.

Die Villa Baltic wird als SO4 „Touristische Infrastruktur“ mit einer Baulinie festgesetzt, da Anbauten oder wesentliche Veränderungen der Gebäudegestalt ausgeschlossen sind. Der Schutz des Gebäudes besteht durch den Denkmalschutz. Zur Klarstellung und Absicherung denkmalpflegerischer Belange wird auf Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde folgende Festsetzung ergänzt (Pkt. 2.3 neu): *Ein Überschreiten der festgesetzten Baulinie im SO 4 ist - nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde - z.B. für die Rekonstruktion nicht mehr vorhandener Gebäudeteile zulässig.*

Die Ausnahmen hinsichtlich der Gestaltung von Baudenkmalen sind nach der gültigen Gestaltungssatzung möglich.

Die Villa Baltic und die Schwimmhalle wurden im städtebaulichen Konzept getrennt. Ein neues Schwimmbad soll eine bauliche Distanz zur Villa einhalten, da dieses her-

ausragende Gebäude heute durch die angebaute Schwimmhalle in seiner städtebaulichen Wirkung beeinträchtigt wird.

Die Nutzung in der Villa Baltic wurde ebenfalls anhand verschiedener Bauanträge über mehrere Jahre diskutiert. Inzwischen liegt ein abgestimmtes Konzept vor.

Im SO 4 - Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur - Villa Baltic - sind zulässig:

- im Kellergeschoss eine öffentlich zugängliche Bar,
- im Erdgeschoss ein öffentlich zugängliches Restaurant und ein Ladengeschäft mit maximal 150 m² Verkaufsfläche,
- im 1. Obergeschoss ein Schulungszentrum bzw. Tagungsräume,
- im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss maximal 19 Hotelzimmer,
- in allen Geschossen erforderliche Neben-, Service- und Betriebsräume.

Dauer- und Ferienwohnungen sind unzulässig.

Im Süden der Villa Baltic und der Schwimmhalle sind Tiefgaragen zur Unterbringung der Kfz-Stellplätze vorgesehen. Die Schwimmhalle kann zur Deckung des Stellplatzbedarfs komplett mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Eine vorhandene Fernwärmeleitung ist bei Bedarf umzuverlegen.

Die zulässige Firsthöhe, Grundfläche und Bauweise im SO 4 richten sich nach dem denkmalgeschützten Bestand.

Das ehemalige Heizhaus der Schwimmhalle im östlichen Parkbereich, das einen städtebaulichen Missstand darstellte, wurde inzwischen abgerissen. Die Fläche soll künftig in die Gestaltung des öffentlichen Parks einbezogen und nicht mehr bebaut werden. Sie ist daher als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Im SO 5 - Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig, der inzwischen genehmigt und neu errichtet wurde. Die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche orientiert sich an der heute definierten Grenze zum großflächigen Einzelhandel und entspricht der gängigen Größe eines Verbrauchermarktes dieser Klasse. Größere Verkaufsflächen in einem Discounter möchte die Stadt aufgrund der Auswirkungen hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Emissionen hier nicht ansiedeln. Die Baugrenzen entsprechen daher auch dem genehmigten Gebäude.

Der alte Verbrauchermarkt verfügte über ca. 50 Stellplätze. V.a. westlich des Marktgebäudes wurden 53 Stellplätze + Behindertenstellplätze neu geschaffen und mit Baumanpflanzungen zur Untergliederung versehen. Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Parkplatzzufahrt.

Das ehemalige „Pfortner-“ und Wohnhaus Poststraße Nr. 5 im Süden des Baltic-Parks war immer Bestandteil der Parkanlage. Es wird daher im Rahmen des vorhandenen Bestandes als allgemeine Wohnbaufläche (WA) festgesetzt. Dazu wurden ein Einzelhaus in eingeschossiger Bauweise bei einer Firsthöhe von max. 7,0 m und einer Dachneigung des Satteldachs zwischen 25° und 35° bei einer GRZ von 0,25 festgesetzt.

Im WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass Ferienhäuser und Ferienwohnungen unzulässig sind. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Damit sollen hier störende Nutzungen unterbunden werden.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren saniert und die Außenanlagen wurden geordnet, wovon auch die öffentliche Parkanlage profitiert hat. Zum Schutz der öffentlichen Parkanlage soll die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der umgrenzten Fläche im WA unterbleiben. Die vorhandene Zufahrt wird öffentlich gesichert und dient ansonsten nur als Fußweg innerhalb des Parks.

Bei der Ermittlung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl sind Tiefgaragen nicht mit anzurechnen. Die zulässigen Grundflächen in den SO 1 – SO 5 dürfen für die Errichtung von Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten, Wegen sowie Flächen für die Außengastronomie ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dazu wurden die Baugebiete, z.B. beim Schwimmbad und der Villa Baltic, eng gefasst, so dass sie neben den Hauptgebäuden nur die TGa- oder Stellplatzflächen beinhalten. Die Errichtung von Tiefgaragen mit ebenerdiger Begrünung ist der Errichtung von offenen Stellplatzflächen vorzuziehen.

Die ansonsten allgemein zulässige GRZ-Überschreitung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen beträgt laut § 19 Abs. 4 BauNVO 50 % der GRZ; max. bis zu einer GRZ von 0,8.

Die Ausnahmen hinsichtlich der o.g. Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 betreffen die durch Außengastronomie an der Post- und Hermannstraße, der Ostseeallee und Unter den Kolonnaden geprägten Bereiche, die einer intensiven touristischen und Kundennutzung unterliegen. Außerdem sind die Bestands-Stellplatzflächen und die von intensiver Fußgänger-Frequentierung geprägten Bereiche Unter den Kolonnaden und an der Post-/Hermannstraße im inneren Blockbereich zu dem neuen Einkaufsmarkt gemeint. Die zulässige Überschreitung soll ausdrücklich nicht dazu dienen, bestehende Gartenflächen in zusätzliche Stellplatzflächen oder zusätzliche Flächen für die Außengastronomie umzunutzen.

Eine weitere Regelung zu den Nebenanlagen betrifft die Zulässigkeit von Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarkeitsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Eigenverbrauch dient. Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Aufgrund des besonders sensiblen Ortsbildes in der Stadtmitte von Kühlungsborn West, der z.T. engen Bebauung und der hohen touristischen Frequentierung soll ein möglichst störungsfreies Umfeld für Bewohner und Besucher geschaffen werden. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes daher ausgeschlossen.

Die Stadt hat sich zwischenzeitlich, entsprechend der städtischen Zielstellung, dass die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren sind, entschieden, diese in der Planzeichnung von Bebauungsplänen besonders darzustellen. Sie 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 der Außenbereiche von Grundstücken abzielen, kommt es innerhalb der Vorgärten immer wieder zu Fehlentwicklungen. So wer-

den innerhalb der Vorgärten ständig neue Stellplätze und weitere Nebenanlagen errichtet. Dieser Entwicklung soll durch eine zusätzliche Kenntlichmachung der betroffenen Bereiche entgegengewirkt werden. Da die Kennzeichnung der zu begründenden Vorgärten in der Planzeichnung keine planungsrechtliche Relevanz besitzt, erfolgt sie als Darstellung ohne Normcharakter.

Bei Bereichen ohne ausgewiesene Vorgartenflächen handelt es sich um befestigte Areale für die Außengastronomie oder Vorflächen von Geschäften an den Promenaden. Außerdem wurden vorhandene, breitere Zufahrten sowie größere Stellplatzflächen von den Vorgartenbereichen ausgenommen. Für bereits festgesetzte Grünflächen ist ebenfalls keine zusätzliche Ausweisung als Vorgartenbereich erforderlich.

Die ausgewiesenen Vorgartenbereiche dürfen für Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken unterbrochen werden.

Die Parkanlage soll mittelfristig als Kur- und Naherholungszone wieder hergestellt und aufgewertet werden. Dazu ist das Erscheinungsbild der in den letzten Jahren vernachlässigten Anlage insgesamt aufzuwerten. Der Park soll neue Aufenthaltsqualitäten erhalten, die zum Verweilen einladen. Die attraktiven Sichtbeziehungen zur Villa Baltic, zum Hotel am Park und zur Ostsee sollen wieder stärker betont werden.

Störende Fundamente und Gebäude wie das Heizhaus sind dazu in den vergangenen Jahren von der Stadt bereits entfernt worden.

Der Park bietet mit seinem im Norden und Westen aufgelockerten und im Süden dichten Baumbestand derzeit unterschiedliche Reize (Sichtbeziehungen zum Meer, Frei-/Rasenflächen im Norden, schattige Bereiche im Süden). Es sind Pflegemaßnahmen notwendig, z.T. Auslichtung, die Entnahme von Totholz und der Ersatz standortuntypischer Gehölze durch standortgerechte.

Die konkrete Park-Planung soll allerdings durch einen Landschaftsarchitekten vorgenommen und auf der Grundlage eines mit den städtischen Gremien, der Unteren Naturschutz- und der Denkmalschutzbehörde abgestimmten Park-Konzeptes umgesetzt werden. Dabei sollen auch eine neue Wegeführung sowie das Anpflanzen und Entnehmen von Bäumen festgelegt werden.

Von der bauleitplanerischen Festsetzung eines konkreten Gestaltungskonzeptes wird abgesehen, da dieses Gestaltungskonzept erst nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes und damit nach der Bestätigung des städtebaulichen Konzepts sowie nach der Realisierung der Schwimmhalle umgesetzt werden soll. Die bauliche Realisierung steht also zeitlich vor der Parkaufwertung.

Daher erfolgt keine Neuordnung von Gehölzen oder eine Neuanlage von Wegen im B-Plan. Diese Arbeit soll dem o.g. Parkkonzept vorbehalten bleiben, der B-Plan biete dazu die entsprechenden Voraussetzungen.

Derweil verbleibt es daher bei der Festsetzung der vorhandenen Bäume zum Erhalt. Das Parkkonzept soll dann ggf. mit einer Ausnahmegenehmigung bezügl. der Abnahme von Bäumen umgesetzt werden oder bei Bedarf ist der B-Plan an das Parkkonzept anzupassen.

Ein weiteres Anliegen des Bebauungsplanes besteht in der Neuordnung der Verkehrs- und der Parkplatzsituation im Plangebiet. Der Parkplatz „Schwimmhalle“ an der Poststraße, die Stellplätze des Verbrauchermarkts und die Vielzahl der Stellplatzflächen der unterschiedlichen Nutzer im Blockinnenbereich stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Der vorhandene Parkplatz "Schwimmhalle" mit ca. 65 öffentlichen Parkplätzen soll daher langfristig durch eine Tiefgarage ersetzt werden. Es verbleibt die Zufahrt (Z) zur öffentlichen TGa sowie zum (privaten) Stellplatz des Ver-

brauchermarktes, der neu angelegt und durch Bäume untergliedert werden soll, sowie zu den weiteren, privaten Stellplätzen im östlichen Bereich.

Die baulichen und Finanzierungsmöglichkeiten zu Errichtung einer möglicherweise zweigeschossigen Tiefgarage, die auch die Zufahrt unterbaut, sollen geprüft werden. Aufgrund des schwierigen Baugrundes im Plangebiet (Sande mit hohem Grundwasserstand) sind im Vorfeld des Tiefgaragenbaus Prüfungen der Realisierbarkeit anhand von hydrogeologischen und geologischen Gutachten durchzuführen. Die wasserrechtliche Erlaubnis für Grundwasserabsenkungen ist bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Vorlage prüffähiger Unterlagen zur Grundwasserabsenkung ist derzeit nicht möglich, weil es noch kein konkretes Projekt gibt. Die geforderten Unterlagen können erst im Zusammenhang mit einer konkreten Tiefgaragenplanung erstellt werden. Die Umweltauswirkungen sind dabei zu ermitteln. Dasselbe gilt für die Errichtung der Tiefgaragen an der Schwimmhalle und der Villa Baltic.

Für das künftige Schwimmbad mit zulässigen Hotelzimmern und Veranstaltungsbereich wird ein Stellplatzbedarf von ca. 150 angenommen, für die Villa Baltic entsteht je nach Nutzungskonzept ein Bedarf von 30 Stellplätzen. Durch die Unterbringung der Stellplätze von Schwimmhalle und Villa Baltic in Tiefgaragen kann der Park von Parkplätzen freigehalten werden. Das wichtige Ziel der Verkehrsberuhigung der strandnahen Bereiche und Erholungszonen wird dadurch unterstützt. Die Zufahrt zur Schwimmhalle muss, wie zum Appartementhaus Meeresblick, über den Parkweg erfolgen. Die Villa Baltic wird über die neue Wendenanlage an der Ostseeallee erschlossen.

Sollte der Stellplatzbedarf hier nicht vollständig realisiert werden können, sollen Stellplatzflächen in der o.g., geplanten Tiefgarage anstelle des Parkplatzes „Schwimmhalle“ oder auch im geplanten Parkhaus an der Schulzentriert in ca. 400 m Entfernung untergebracht werden.

Die Errichtung einer Tiefgarage ist auch hinter dem denkmalgeschützten Gebäude Hermannstraße 28 geplant. Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Carports oder Garagen ist in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen unzulässig. Hier soll oberirdisch eine Grüngestaltung erfolgen.

Varianten in vorhergehenden Entwürfen zur Schaffung einer neuen Verkehrsverbindung zwischen der Ostseeallee und der Poststraße, evtl. über ein zentral gelegenes Parkhaus, wurden geprüft und inzwischen - auch in Abstimmung mit den Behörden - wieder verworfen. Die Verkehrsberuhigung der Ostseeallee und des Parks sollen beibehalten werden (vgl. Kap. 2.5).

2.3 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

Für die Grundstücke im Bereich der Umgrenzung des Gebietes mit Fremdenverkehrsfunktionen /Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB unterliegen die Begründung oder Teilung von:

1. Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 des Baugesetzbuches.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 73 (teilw.), 74/1, 74/2, 74/4 (teilw.), 81/2, 81/4, 81/5 und 80/4 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn. Damit wird der Geltungsbereich der „Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 des Baugesetzbuches im Bereich Kühlungsborn-West“ vom 10.04.2006 um das Grundstück der Meerwasserschwimmhalle erweitert (Baufläche im Flurstück 73, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn).

Mit der Satzung und der Erweiterung im Rahmen des B-Plans Nr. 16 möchte die Gemeinde die Sicherung der betroffenen Gebiete für den Fremdenverkehr gewährleisten. Die Teilung bzw. Bildung von Wohneigentum steht erfahrungsgemäß am Anfang einer städtebaulich negativen Entwicklung, mit der Beherbergungsbetriebe und private Wohnhäuser einer Zweitwohnnutzung zugeführt werden. Die bis auf wenige Ferienwochen der Besitzer nicht genutzten Zweitwohnungen stehen dem Fremdenverkehr dann nicht mehr zur Verfügung. Die Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr und die städtebauliche Entwicklung in diesem zentralen Bereich würde dadurch beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund erfolgte die Aufstellung der Satzung von 2006 und die Erweiterung im Rahmen des B-Planes Nr. 16 für den Neubau innerhalb des Baufeldes SO 2.

2.4 Örtliche Bauvorschriften

Der Erlass detaillierter örtlicher Bauvorschriften ist nicht erforderlich. Für die Villa Baltic und andere denkmalgeschützte Gebäude gelten ohnehin strenge Auflagen, die mit der Denkmalbehörde abzustimmen sind. Für den gesamten Geltungsbereich gilt außerdem die Gestaltungssatzung, für alle Flächen außerhalb des Baltic-Parks die Erhaltungssatzung sowie für Teilflächen die Sanierungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird zusätzlich zur Gestaltungssatzung festgelegt, dass die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen zu nutzen sind. Zwischen allen Grundstücksgrenzen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, Carports oder Garagen ist künftig eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Mit diesen Maßnahmen soll eine stärkere Begrünung gewährleistet werden.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Diese Anlagen passen nicht in das geschützte Ortsbild des Zentrums von Kühlungsborn West.

Luftwärmepumpen sollen aus Immissionsschutzgründen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Sie sind zu öffentlichen Verkehrsflächen mit begrünten Sichtschutzanlagen zu versehen.

Die Anzahl von Werbeanlagen jeglicher Art wird in allen Gebieten je Gewerbe auf max. 2 beschränkt. Werbefahnen (Beachflags) und Flaggenmasten sind unzulässig. Damit soll der teilweise unsensiblen Anhäufung von Werbemitteln aller Art, an Gebäude, als Aufsteller im Terrassen- oder Gehwegbereich usw. begegnet werden.

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.

2.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Poststraße, die Hermannstraße und die Ostseeallee gegeben. Während die Poststraße und die Hermannstraße Sammelfunktionen erfüllen, soll die Ostseeallee als strandnahe Erholungszone möglichst verkehrsberuhigt werden. Mit der Errichtung des für den Kfz-Verkehr gesperrten Baltic-Platzes erhielt das Haus Meeresblick eine Zufahrt zur Tiefgarage von der Poststraße aus. Diese Zufahrt wird im nördlichen Teil auch als attraktive Fußwegeverbindung zur Promenade genutzt. Das Schwimmbad muss ebenfalls über den Parkweg angebunden werden. Dazu ist der südliche Teil des gepflasterten Weges innerhalb der Allee auf ein Maß von 5,0 m zu verbreitern. Ein paralleler, separater Fußweg soll außerhalb der bestehenden Allee in die Parkflächen integriert werden. Zur Müllentsorgung soll die vorhandene, öffentliche Wendeschleife zwischen Gegenkolonnaden, Haus am Park und Meeresblick genutzt werden, die bereits als Erschließung für die genannten Anlieger und zur Müllentsorgung dient. Diese Wendeschleife ist als reine Anliegerstraße im B-Plan innerhalb der Grünflächen dargestellt und zulässig.

Die Villa Baltic wird über die Ostseeallee angefahren. Diese erhält eine Wendeanlage an der Grenze zum Balticplatz (analog zur Wendeanlage am Westende des Platzes) mit einem Durchmesser von 22 m (incl. Bankett) zum Wenden von Pkw und von Liefer- und Müllfahrzeugen. Die Erschließungsanlagen östlich der Villa Baltic können dann, bis auf die geplante Tiefgaragenzufahrt, zurückgebaut und in die Parkanlage integriert werden.

Entsprechend der zu erstellenden Gestaltungsplanung für den Baltic-Park (vgl. Kap. 2.2) sollen die Fußwege zwischen den Einrichtungen neu angelegt werden. Von einer Ausweisung innerhalb der Grünflächen im Bebauungsplan wird daher zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen (s.o.). Die Fußwege sollen mit einem hochwertigen, aber wasserdurchlässigem Belag befestigt werden.

Im Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung. Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist in dem Bereich zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Ostseeallee, der Hermannstraße und der Poststraße unzulässig, um die hohe städtebauliche Qualität im Zentrum zu bewahren.

Zur Ausweisung von Stellplätzen und Tiefgaragen vgl. Kap. 2.2.

2.6 Grünordnerische Festsetzungen/Umweltbelange/Artenschutzfachbeitrag

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Der Baltic Park soll durch die vorliegende Planung gesichert und erweitert werden. 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 Bereiche, 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 im Wesentlichen auf Baufelder, die auch nach § 34 BauGB möglich wären und hier nur geordnet sind. Sie dienen dem Ersatz vorhandener bzw. ehemaliger Gebäude (Schwimmhalle, Verbrauchermarkt). Für bereits stärker bebaute Grundstücke werden Beschränkungen erlassen, um keine Erweiterungen in größerem Umfang mehr zulassen.

Durch die festgesetzten Beschränkungen hinsichtlich der künftig möglichen Bebauung, die koordinierte Ausweisung von Bauflächen und den geplanten bzw. bereits erfolgten Rückbau (Parkplatz Poststraße, Heizhaus, Wendeschleife neben Villa Baltic, Parkplatz südl. Schwimmhalle) ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad nicht höher liegt, als er nach § 34 BauGB möglich wäre.

Es wird im Gegenteil eine Verbesserung für den Park und das Ortsbild erwirkt, da ein weiteres Vordringen der Bebauung in diese Zonen unterbunden wird. Stark verdichtete Bereiche sollen sich nicht weiter verdichten, eine fortgesetzte massive Bebauung wird durch den Bebauungsplan unterbunden.

Ein wesentliches Ziel der Bebauungsplanung ist die Wiederherstellung einer hochwertigen Parkanlage, die einen gepflegten, passenden Baumbestand und eine attraktive Ausstattung aufweist, die an das historische Vorbild anknüpft und gleichzeitig heutigen Ansprüchen für eine Parknutzung eines Erholungsbades gerecht wird. Der Park soll neue Aufenthaltsqualitäten erhalten, die zum Verweilen einladen.

Die baumbestandene Parkanlage mit dem kleinen Teich hat nicht nur für die Flora und Fauna eine besondere Bedeutung, sondern trägt auch zu einer Verbesserung der Luftqualität und der kleinklimatischen Verhältnisse bei.

Durch Pflegemaßnahmen, die Entfernung unpassenden Baumjungwuchses oder geschädigter Bäume und Baumneuanpflanzungen sowie insgesamt die Neugestaltung wird sich eine Aufwertung des Parks aus landschaftspflegerischer Sicht ergeben.

Mit dem Abriss des Heizhauses und der Entfernung von Betonfundamenten hat die Stadt bereits erste Schritte zur Parksanierung eingeleitet. Weitere Schritte wie der Umbau des Parkplatzes zur Tiefgarage oder der Rückbau der Wendeanlage neben der Villa Baltic sollen folgen.

Aus der bisherigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des ehemaligen Landkreises Bad Doberan sowie des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur (StAUN), heute Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) in Rostock und den Kreis- und Landes-Denkmalenschutzbehörden vor.

Demnach war für den Baltic-Park ein Baumkataster zu erstellen, aus dem Art, Stammumfang, Vitalitätszustand und Schädigungsgrad der Bäume hervorgehen. Dieses Baumkataster soll u.a. eine Grundlage für das Parkgestaltungskonzept bilden. Das Baumkataster wurde erstellt (s. Anlage). 2007 erfolgte eine Bestandsaufnahme mit historischer Recherche und Erfassung aller Bäume (Landschaftsarchitekt Pulkenat, Gielow).

Nach dem Beschluss der Stadt zur baulichen Nutzung der Villa Baltic und zum Neubau eines Schwimmbades mit Veranstaltungsbereich soll die aktualisierte Bestands-

aufnahme als Grundlage eines neu zu erstellenden Parkkonzeptes dienen. Dieses soll separat und unabhängig von der Bearbeitung des B-Planes und zeitlich nachgeordnet erstellt werden, wenn die zentrale Aufgabe der Errichtung eines neuen Schwimmbades erfolgte. Die konkrete Park-Planung soll durch einen Landschaftsarchitekten vorgenommen und auf der Grundlage eines mit den städtischen Gremien, der Unteren Naturschutz- und der Denkmalschutzbehörde abgestimmten Park-Konzeptes umgesetzt werden. Dabei sollen auch eine neue Wegeführung sowie das Anpflanzen und Entnehmen von Bäumen festgelegt werden. Die neue Parkgestaltung erfolgt dann innerhalb der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Parkanlage.

Die Parkfläche ist künftig fast 30.000 m² groß mit einem Bestand von derzeit ca. 360 Bäumen, von denen viele als Jungwuchs zu bezeichnen sind. Viele Bäume weisen außerdem Schäden auf. Ca. 60 Bäume sollen gemäß Baumkataster gefällt werden. Geht man von einem Bestand mit ca. 300 Bäumen aus, entspricht dies einer durchschnittlichen Dichte von einem Baum je 100 m². Daher wurde im B-Plan die textliche Festsetzung aufgenommen, dass ein Bestand von mind. einem Baum je 100 m² zu erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen abzusichern ist. Diese Festsetzung dient der Sicherung des Baumbestandes.

Von der bauleitplanerischen Festsetzung des konkreten Gestaltungskonzeptes wird, wie bereits im Kap. 2.2 erläutert, abgesehen, da dieses Gestaltungskonzept erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und damit Bestätigung des städtebaulichen Konzepts sowie der Realisierung der Schwimmhalle umgesetzt werden soll. Daher erfolgt keine Neuordnung von Gehölzen oder eine Neuanlage von Wegen im B-Plan. Diese Arbeit soll dem o.g. Parkkonzept vorbehalten bleiben.

Hinsichtlich des faunistischen Bestandes waren Bruthöhlen in den Bäumen, mögliche Amphibien- und Fledermausvorkommen zu erfassen und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Zum Artenschutz 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.

Artenschutzfachbeitrag

Bei den Vorhaben innerhalb des B-Plans Nr. 16 handelt es sich hinsichtlich der Nutzung von Flächen (z.B. Errichtung von Tiefgaragen) um Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG, deren Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Vorgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

Innerhalb einer Artenschutzrechtlichen Stellungnahme wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Werden Verbotstatbestände erfüllt, muss überprüft werden, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Relevanzprüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabensspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

In einem ersten Schritt wurden durch Auswertung der streng geschützten Arten sowie der Vogelarten die Arten ausgeschieden, die in den vom Vorhaben berührten Topographischen Karten (LINFOS-Daten) nicht vorkommen. Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet B-Plan 16) eingeschätzt. Da keine aktuelle, faunistische Bestandskartierung vorlag, wurden die Angaben aus weiteren Datengrundlagen und eigenen Erhebungen hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft.

In einem zweiten Schritt wurden die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Trockenrasen). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschieden werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d. h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Absatz 1 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind

Die unter 2. erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Durch den Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) wurde bei der Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten berücksichtigt, das Augenmerk auf die Arten zu legen, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Diese Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden üblicherweise die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Im Rahmen der Relevanzprüfung zu den Auswirkungen der geplanten Eingriffe auf artenschutzrechtliche Belange konnte festgestellt werden, dass sich die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung auf das im Zentrum des Plangebietes vorhandene

Kleingewässer und auf eine potentiell vorhandene Fledermauspopulation beschränken kann.

Im Zusammenhang mit den faunistischen Bestandserfassungen und auf Grundlage der Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Artengruppen. Danach erfolgten faunistischen Bestandserfassungen folgender Arten/Artengruppen:

- Amphibien
- Brutvögel: alle Arten
- Säugetiere: Fledermäuse

Von einem optimalen Entwicklungszustand der jeweiligen Populationen ausgehend und „worst case – Bedingungen“ annehmend, werden anschließend Vermeidungsmaßnahmen zu den Verbotstatbestände für die jeweiligen Artengruppen dargestellt.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen

Brut- und Rastvögel

Das festgestellte Arteninventar weist innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Wertart auf. Bei dem Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches. Der überwiegende Teil der Arten brütet in den Gehölzstrukturen bzw. in den Vegetationsflächen außerhalb der geplanten Baugrenzen.

Nachgewiesene Vogelarten:

Art		29.4.	6.5.	23.5.	13.6.	12.7.2013
Sperling	(<i>Passer domesticus</i>)	>5	>10	>10	>10	>10
Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)	0	0	2	1	0
Sturmmöwe	(<i>Larus canus</i>)	>5	>5	>5	>5	>5
Elster	(<i>Pica pica</i>)	3	5	0	2	2
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)	2	0	0	2	2
Amsel	(<i>Turdus merula</i>)	>5	>5	>5	>5	>5
Bachstelze	(<i>Motacilla alba</i>)	0	0	1	0	0
Lachmöwe	(<i>Larus ridibundus</i>)	>5	>5	>5	>5	>5
Stieglitz	(<i>Carduelis carduelis</i>)	0	0	0	1	1
Buchfink	(<i>Fringilla coelebs</i>)	0	0	0	2	0
Saatkrähe	(<i>Corvus frugilegus</i>)	2	0	1	2	3
Gimpel	(<i>Pyrrhula pyrrhula</i>)	0	0	1	1	0
Kleiber	(<i>Sitta europaea</i>)	0	0	0	0	1
Grauschnäpper	(<i>Musciapa striata</i>)	0	0	0	0	1
Grünfink	(<i>Carduelis chloris</i>)	0	0	0	0	1
Girlitz	(<i>Serinus serinus</i>)	0	0	0	1	0
Dohle	(<i>Corvus monedula</i>)	0	1	0	0	0
Eichelhäher	(<i>Garrulus glandarius</i>)	0	1	0	0	0

Von den 5 Begehungen wurden zwei (am 06.05. und 13.06.2013) in den späten Abendstunden nach Sonnenuntergang durchgeführt.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erfolgte keine Untersuchung auf Rastvogelgeschehen.

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten durch die Gehölzentnahme im Rahmen von Umbauarbeiten oder der Parksanierung. Hierbei handelt es sich ausnahmslos um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die im Plangebiet festgestellten bzw. potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, durchzuführen sind.

Amphibien

Für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten kommt es im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht zum Verlust von Laichgewässern oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen.

nachgewiesene Amphibienarten:

<u>Art</u>	<u>29.4.</u>	<u>6.5.</u>	<u>23.5.</u>	<u>13.6.</u>	<u>12.7.2013</u>
Teichfrosch (<i>Rana „esculenta“</i>)	0	0	2	3	3
Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>)	0	1	>10*	>10*	0

(* juvenile Individuen)

Von den 5 Begehungen wurden zwei (am 06.05. und 13.06.2013) in den späten Abendstunden vor und nach Sonnenuntergang durchgeführt.

Von den nachgewiesenen ausschließlich adulten Teichfröschen konnte kein Reproduktionsnachweis erfolgen.

Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. die Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Während der Bauarbeiten ist zu beachten, dass nicht über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die als Quartier aufgesucht und in denen die Tiere vernichten werden. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

Das sich innerhalb des Plangebietes befindende Kleingewässer wird erhalten. Um das vorhandene Gewässer gelegene Grünflächen werden zum Erhalt festgesetzt. Die Habitatstruktur wird in diesem Bereich verbessert und bleibt durch gezielte Pflege erhalten.

Säugetiere / Fledermäuse

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind mit der ehemaligen Schwimmhalle und der Villa Baltic zwei potentiell als Fledermausquartiere geeignete Gebäude vorhanden.

Während der Begehungen am 29.04., 06.05., 23.05., 13.06., 12.07.2013 konnten keine Nachweise über ein Vorhandensein von Fledermausarten erbracht werden. Während der abendlichen Begehungen am 06.05. sowie am 13.06.2013 konnten keine Tiere beim Ausfliegen (Schwimmhalle oder Villa Baltic) beobachtet werden. Eine Begehung im Dezember 2012 brachte keine Hinweise auf das Vorhandensein

von Winterquartieren. Sommerquartiere (Wochenstuben) konnten auch während der Begehungen am 29.04., am 23.05. und am 12.07.2013 nicht nachgewiesen werden. Eine zukünftige Nutzung als Wochenstube bzw. als Winterquartier kann aufgrund der potentiellen Eignung beider Gebäude jedoch nicht ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen die Gebäude nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, entsprechende Vermeidungsmaßnahme (bspw. Bauzeitenregelungen) zu treffen und die Arbeiten bauökologisch zu begleiten.

Aufgrund der Freiflächen und der Gehölzstrukturen besitzt das Untersuchungsgebiet eine potentielle Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten. Bei Umsetzung der vorliegenden Planungen bleibt diese Funktion weiterhin erfüllt. Maßgebliche Jagd- und Nahrungshabitate liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Bewertung

Für Potentialabschätzungen zum Artenschutz konnten bei den regionalzuständigen Fachbehörden keine Grundlagen gewonnen werden, da für das Untersuchungsgebiet keine Daten vorlagen. Bei der UNB des Landkreises sind keine Kartierungen zum vorliegenden Untersuchungsgebiet vorhanden. Aufgrund der Auswertung der erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung gibt es Hinweise auf ein potentielles Vorkommen bzw. eine mögliche Betroffenheit von Amphibien und von Fledermausarten. Da es durch die Festsetzungen zum Erhalt der Kleingewässer und der Gehölzbestände zu keinem Verlust von Lebensräumen der genannten Artengruppen kommt, kann somit ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind. Zusätzlich werden durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen die potentiell zu erwartenden Eingriffe in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange gemindert bis vollständig vermieden.

FFH- oder Vogelschutzgebiete werden nicht berührt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 orientieren sich an den o.g. allgemeinen Zielstellungen.

Um den natürlichen Wasserhaushalt nicht zu stark zu beeinträchtigen, sind Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Flächen zur Anlieferung und Feuerwehzufahrten unversiegelt zu belassen bzw. mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer externen Wiederverwertung zuzuführen.

Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen die Gebäude nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Während der Bauarbeiten ist zu beachten, dass nicht über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die als Quartier von Amphibien aufgesucht und in denen die Tiere vernichten werden können.

Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG durchzuführen.

Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor

Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe).

Im Baltic-Park ist durch den Erhalt und durch Neuanpflanzungen gemäß Pflanzliste dauerhaft ein Bestand von mindestens einem Baum je 100 m² Fläche abzusichern. Der Bestand muss sich über das gesamte Gebiet verteilen. Dadurch soll der die landschaftliche Qualität der Parkanlage dauerhaft gesichert werden. Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.

Der festgesetzte Baumschutz geht über das Maß des im 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 innerhalb der Bauflächen wird daher verzichtet.

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

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 4 Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die privaten Grundstücks-Freiflächen sind mit mindestens einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum je 300 m² Freifläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit soll eine angemessene Begrünung erreicht und eine zu starke Versiegelung der Außenanlagen verhindert werden.

2.7 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt rund 7,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 16 "Baltic-Park"	Flächengröße ca. in m²
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO):	
SO 1 - Fremdenbeherbergung	17553
SO 2 - touristische Infrastruktur – Schwimmhalle	4807
SO 3 - Versorgung	10246
SO 4 - touristische Infrastruktur – Villa Baltic	2892
SO 5 - Verbrauchermarkt	4508
Summe	40006
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA	820
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche (incl. Wendeanlage), Zufahrten, Fußwege)	2551
Tiefgarage mit Park-Überlagerung	2100
Öffentliche Grünfläche Parkanlage Baltic Park	26210
Garten, privat	939
Wasserfläche	228
Σ	72872

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten in der Ostseeallee, in der Hermannstraße und in der Poststraße gewährleistet. Das Plangebiet, insbesondere der Baltic-Park sowie der an die Hermannstraße angrenzende Bereich, wird durch eine Vielzahl von Versorgungsleitungen gekreuzt, die einschließlich der einzuhaltenden Sicherheitsabstände zu beachten sind.

Die Beteiligten sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungslei-

tungen 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

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen im öffentlichen Raum. Die Versorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den Zweckverband „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 in 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.

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 zur Entlastung der Vorfluter und aus Naturschutzgründen trotzdem nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert und zur Bewässerung genutzt werden, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten. Soweit dies für Einzelbauvorhaben in Abänderung des vorhandenen Systems vorgesehen ist, ist dafür der entsprechende hydraulische Nachweis zu liefern. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

3.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Leitungen in den o.g. Straßen gesichert. Der örtliche Stromversorger ist die E.ON - e.dis AG. Das Plangebiet wird von Anschlussleitungen der Schwimmhalle sowie einer Haupt-Niederspannungsleitung im öffentlichen Bereich des Parkweges/Baltic-Parks und westlich der Hermannstraße innerhalb privater SO-Flächen berührt. Die sonstigen Hauptleitungen liegen i.d.R. im öffentlichen Straßenraum. Die Anschlussleitungen der Schwimmhalle werden neu verlegt und daher nicht aufgenommen, die Leitung am Parkweg wird in den B-Plan aufgenommen. Die Leitung in den SO-Flächen an der Hermannstraße wird mit einem Leitungsrecht in einer Breite von beidseitig 1 m festgesetzt.

Vor Beginn von Bauarbeiten werden diesbezügliche Abstimmungen mit der E.ON edis AG geführt. Leitungssondierungen sind vorzunehmen sowie die Leitungen ggf. zurück zu bauen oder umzuverlegen.

Das zentrale Gasversorgungsnetz wird von der Stadtwerke Rostock AG betrieben. Das Plangebiet wird von einer Gashochdruckleitung (DN 200 Stahl) gequert, deren Lage durch gelbe Hinweissäulen gekennzeichnet ist. An der Poststraße befindet sich eine Regelstation, die – ebenso wie die Gasleitung und ein Fernmeldekabel der Regelstation - in die Planzeichnung aufgenommen wurde. Im Bereich privater Grundstücke wurde zusätzlich ein beidseitig 2 m breites Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die Trassen sind durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Mindestabstände zu den Anlagen und Leitungen sind bei allen Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten. Vor Tiefbauarbeiten sind die Stadtwerke zu konsultieren. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 zu den Leitungen einhalten. Bei Unterschreitungen sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen vorzusehen.

Darüber hinaus betreiben die Stadtwerke Rostock ein Fernwärmenetz in Kühlungsborn West, dessen Leitungen ebenfalls durch das Plangebiet laufen. Die Fernwärmeleitungen ohne die rein privaten Hausanschlüsse werden in den B-Plan aufgenommen. Die über private SO-Flächen verlaufenden Leitungen erhalten ein Leitungsrecht in einer Breite von beiseitig 1 m. Im Bereich der künftigen Schwimmhalle und der Tiefgarage soll die Fernwärmeleitung bei Bedarf verlegt werden und wird daher im SO 2 als „künftig fortfallend“ gekennzeichnet. Die Merkblätter der Stadtwerke zum Schutz der Fernwärmeanlagen bei Bau- und Pflanzmaßnahmen sind zu beachten.

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 alternativen Energien wie Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Allerdings sind die Gestaltungs- und Sanierungssatzung zu beachten, denn in dem städtebaulich sehr sensiblen Bereich ist es aufgrund des überwiegenden Belangs des Ortsbildschutzes nicht möglich, an jeder Stelle z.B. Solaranlagen zu errichten. Diese könnten das Ortsbild empfindlich stören.

3.5 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die öffentlichen Straßen gewährleistet. Zur Müllentsorgung der Gebäude im Park dient die vorhandene, öffentliche Wendeschleife zwischen Gegenkolonnaden, Haus am Park und Meeresblick, die z.T. auch zur Erschließung für die genannten Anlieger dient und über den Parkweg angebunden ist. Diese Wendeschleife ist als reine Anliegerstraße im B-Plan innerhalb der Grünflächen dargestellt und zulässig.

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.

3.6 Telekommunikation

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

4. Immissionsschutz

Die Baugebiete befinden sich derzeit bis auf die Villa Baltic und die Schwimmhalle in Nutzung. Die Betrachtungen zu Immissionsbelastungen gehen also für weite Bereiche von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch die Planung verursacht oder wesentlich verändert 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. Für diesen zentralen touristischen Bereich Kühlungsborns ist mit höheren Immissionen z.B. durch Veranstaltungen auf dem Balticplatz, im Konzertgarten etc. zu rechnen. Diese Strukturen sind seit Jahrzehnten gewachsen und werden von den umliegenden Anwohnern akzeptiert.

Der Verbrauchermarkt wurde durch einen neuen Markt mit etwa gleicher Stellplatzanzahl ersetzt. Die Schwimmhalle wurde bis 2002 als solche mit der südlich gelegenen Stellplatzfläche genutzt. Die offenen Stellplatzflächen im Park hinter der Villa Baltic und der Schwimmhalle sollen durch Tiefgaragen ersetzt werden. Dadurch werden sich die Immissionsbelastungen verringern. Die Frequentierung im Zufahrtsbereich Parkweg bzw. Ostseeallee wird sich hingegen durch die Wiedernutzung der o.g. Einrichtungen im Vergleich zum heutigen Zustand erhöhen.

Laut Schreiben des Landkreises Rostock vom 26.10.2011 stehen dem Neu- oder Umbau der Meerwasserschwimmhalle mit Hotel- und Tagungsbereich keine planungs- oder immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.

Die technischen Anlagen des Schwimmbades sind hinsichtlich ihrer Lärmrelevanz im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen und so auszulegen, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen auf das Umfeld ausgehen.

Die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co KG Rostock hat ein aktualisiertes Lärmgutachten (Juli 2013) vorgelegt. In der Untersuchung erfolgt eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 durch den Straßenverkehr sowie durch gewerbliche Emittenten und Freizeiteinrichtungen hervorgerufen werden. Ebenfalls

wurden die Geräuschimmissionen gewerblicher Emittenten im Plangebiet an Immissionsorten außerhalb des Plangebietes ermittelt.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte geräuschtypabhängig für den Straßenverkehr nach den RLS-90, für die gewerblichen Einrichtungen nach der TA Lärm und für die Freizeiteinrichtungen nach der Freizeitlärm-Richtlinie MV.

Die Ermittlung der Straßenverkehrsgeräuschimmissionen erfolgte für den Prognosezeitraum 2025 mit Berücksichtigung des durch die Planungen hervorgerufenen Verkehrsaufkommens.

Straßenverkehrsgeräuschimmissionen liegen im überwiegenden Teil des Plangebietes auch nach Realisierung der geplanten Nutzungen unterhalb der gebietsabhängigen Orientierungswerte. Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) tags und von bis zu 3 dB(A) nachts treten im östlichen Teil der Poststraße und entlang der Hermannstraße auf. Die Grenzwerte der 16. BlmschV werden überall unterschritten.

Gegenüber dem bestehenden Zustand erhöhen sich die Beurteilungspegel durch die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes um deutlich weniger als 3 dB(A) und sind damit nicht wesentlich.

Zum Schutz der Nutzungen im Plangebiet vor Straßenverkehrsgeräuschimmissionen wird auf passiven Schallschutz abgestellt. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzbauwerken sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten hier nicht praktikabel. Die Schalldämmung der Fassaden ist entsprechend des ermittelten Lärmpegelbereiches und in Abhängigkeit von der Raumnutzung nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren.

Geräuschimmissionen von gewerblichen Emittenten im Plangebiet halten die gebietsabhängigen Orientierungswerte innerhalb und außerhalb des Plangebietes ein. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird mit Ausnahme der beiden vorhandenen Gebäude östlich und westlich des Parkplatzes „Schwimmhalle“ an allen anderen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten. An den beiden vorhandenen Gebäuden östlich und westlich des Parkplatzes „Schwimmhalle“ kommt es durch Schlagen von Türen und Kofferraumklappen derzeit bei nächtlicher Nutzung des Parkplatzes zu einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm. Es ist hier jedoch geplant, auf lange Sicht den Parkplatz durch eine Tiefgarage zu ersetzen. Damit entfallen dann die Geräuschspitzenpegel.

Da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe der stark frequentierten touristischen Zone mit den Veranstaltungsorten Baltic-Platz und Konzertgarten West liegt, kommt es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie, insbesondere während der Abendruhezeiten und nachts. Immissionsbestimmend sind hier Veranstaltungen mit Musikbeschallung (Konzerte, Livemusik, „Volksfeste“). Eine Reduzierung der Beschallungspegel unter den für die Berechnungen herangezogenen Mindestversorgungspegel sowie eine Verkürzung der Einwirkzeiten sind nicht zielführend und stellen den bestimmungsgemäßen Betrieb der Veranstaltungen in Frage. Die Stadt stellt daher hier den Belang des Schallschutzes für die Anwohner zugunsten der touristischen Nutzungen in diesem zentralen Ort Kühlungsborns zurück und verweist auf die seit mehr als 100 Jahren gewachsene Situation im Ostseebad. Die Stadt verweist ferner darauf, dass alle Veranstaltungen genehmigt werden und Auflagen zum Schallschutz dabei stets zu beachten sind. Die Veranstaltungen stellen Höhepunkte im kulturellen Urlaubserleben dar und sind für die Stadt und die Region zwingend erforderlich und gewollt. Über jede Veranstaltung wird separat entschie-

den, wann und wie lange diese stattfinden kann. Die Lautstärken werden auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt.

Die Bewohner anliegender Gebäude haben sich in Kenntnis dieser Situation zum Erwerb des Wohn- oder Ferieneigentums entschlossen. Die vorhandenen Nutzungen werden von den umliegenden Anwohnern akzeptiert.

Die folgenden textlichen Festsetzungen wurden im Ergebnis des Schallschutzgutachtens in die Planung aufgenommen:

1. Bei der Neuerrichtung und Sanierung von Gebäuden sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, Büroräume etc.) innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
2. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
3. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 bis 2 abgewichen werden.
4. Raumluftechnische Anlagen im Baugebiet SO 2 sind so auszulegen, dass deren Immissionen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen 10 dB(A) unter dem jeweiligen Richtwert liegen.

5. Eigentumsverhältnisse

Die vorhandenen öffentlichen Wege, das Grundstück der Schwimmhalle und der Baltic-Park mit dem öffentlichen Parkplatz gehören der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Alle übrigen Grundstücke befinden sich in unterschiedlichem Privat- oder Gesellschaftseigentum.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden in den nachrichtlich übernommenen Bereichen Bodendenkmale vermutet. Um die Arbeiten baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rostock 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.

Die Villa Baltic und weitere Gebäude sind als Baudenkmale nachrichtlich übernommen worden. Alle Veränderungen an Baudenkmalen und in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach Angaben des StALU liegt der Bemessungshochwasserstand für den Geltungsbereich bei 2,85 ü.HN. Da sich die Geländehöhen im Plangebiet zwischen ca. 3,5 und 5,5 m bewegen, besteht keine Überflutungsgefährdung.

An der Villa Baltic befindet sich ein gesetzlich geschützter Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V, der nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen wurde. Die Festpunkte dürfen nicht verändert werden. Ggf. sind Abstimmungen mit dem Landesamt für Innere Verwaltung MV zu führen.

Die im B-Plan genannten DIN-Vorschriften können beim Beuth-Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Internet: www.beuth.de, erworben bzw. im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn eingesehen werden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister

Anlage: Plan „Baltic Park“ - Bestand und Bewertung

Planverfasser:

