

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Baltic Park“

gemäß § 3c Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und § 3 Abs. 6 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg- Vorpommern (LUVPG M-V)

Stand 15.08.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung.....	2
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	2
3. Verfahren zur Durchführung	2
4. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	3
4.1 Merkmale des Vorhabens.....	3
4.2 Standort des Vorhabens.....	5
4.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	7
5. Zusammenfassung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls	8

1. Anlass der Planung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 28.04.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“ gemäß §§ 1 Abs. 3 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Nach einem langwierigen Abstimmungsprozess hat sich die Stadt zur Wiederbelebung der Villa Baltic und einer touristischen Nutzung des Areals entschieden. Vorrangiges Ziel ist die Sanierung dieses bedeutenden und ortsbildprägenden sowie kulturhistorisch wichtigen Baudenkmals. Dies ist in den letzten 20 Jahren mit wechselnden Eigentümern nicht gelungen, der fortschreitende Verfall der Villa ist inzwischen substanzgefährdend. Unter Abwägung aller Möglichkeiten wurde daher, zur wirtschaftlichen Darstellbarkeit der extrem kostenintensiven, denkmalgerechten Sanierung und der öffentlichen Erlebbarkeit der Villa Baltic, mehrheitlich einem „Assistenzbau“ zur Villa in Form eines Vollhotels mit weiteren touristischen Einrichtungen auf den derzeit brachliegenden Flächen des ehemaligen Schwimmbades zugestimmt. Das entsprechende Baufeld umfasst im Wesentlichen die bereits im rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 von 2013 festgesetzte Baufläche.

Die Planungen basieren auch auf dem städtebaulichen Konzept für Kühlungsborn-West vom Nov. 2021 (destination lab, Berlin und Arkitema Architects, Kopenhagen). Dieses diente der planerischen Erarbeitung von Maßnahmen zur Belebung des Stadtteils Kühlungsborn West. Eine zentrale Maßnahme dazu ist die Aufwertung des Baltic-Parks und die Erhöhung des touristischen Potentials einschließlich der Verknüpfung mit den umgebenden Einrichtungen wie Kolonnaden, Baltic-Platz, Hermannstraße usw. Eine wesentliche Aufwertung des BalticParks wird durch den Wegfall des Parkplatzes an der Poststraße und durch die Neuanlage einer Allee zur Villa von der Poststraße aus erreicht.

Die Planungen erfolgten unter intensiver Begleitung durch den Landkreis Rostock, u.a. die Immissionsschutz-, Naturschutz- und Bauordnungsbehörde sowie insbesondere durch die untere Denkmalschutzbehörde.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 liegt in Kühlungsborn-West und umfasst die Villa Baltic sowie die ehemalige Schwimmbadfläche mit umgebenden Grün- und Vorflächen bis zum Baltic-Platz, den Baltic Park, den öffentlichen Parkplatz an der Poststraße sowie einen Teil der neuen Wendeanlage an der Ostseeallee. Die Flächen liegen in der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.

3. Verfahren zur Durchführung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Dieser dient u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei sollen weniger als 20000 m² Grundfläche für bauliche Anlagen betroffen sein. Die Sondergebiete sind im vorliegenden Fall zusammen 8766 m² groß sind. Die max.

zulässige Grundfläche entspricht 6900 m² und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20000 m².

Im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ wird von der formalen Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB abgesehen, da die Flächen bereits einmal versiegelt waren und im Innenbereich liegen. Trotzdem sind die Umweltbelange wie z.B. Baum- und Artenschutz regulär zu berücksichtigen.

Gemäß des UVPG Anlage Nr. 18.1 i. V. m. Nr. 18.8 ist für das geplante Vorhaben, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die nachfolgend durchzuführende Vorprüfung kann zu dem Ergebnis führen, dass eine UVP- Pflicht für die Errichtung eines Hotelgebäudes mit max. 120 Zimmern hier nicht besteht.

4. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nach Nr. 18.1 i. V. m. Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien der Anlage 2 UVPG erforderlich. In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die zu erwartenden Umweltfolgen prognostiziert und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit vorgenommen.

4.1 Merkmale des Vorhabens

4.1.1 Größe des Vorhabens

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines 4- 5-Sterne Hotels mit maximal 120 Zimmern, wovon max. 15 Zimmer im vorhandenen Gebäude der Villa Baltic untergebracht werden können, und mit max. 240 Betten, kleine Läden, einem Restaurant und einem Wellnessbereich.

Die zulässige Grundfläche für das Hotel umfasst max. 2750 m² und liegt in etwa auf der Grundfläche der ehemaligen Meerwasserschwimmhalle. Zusätzlich sind Neben- und Erschließungsanlagen in einer Größe von max. 2100 m² im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" ausgewiesen. Der geplante Baukörper wird als maximal viergeschossig festgesetzt. Die Gebäudehöhe soll 16 m nicht überschreiten und liegt damit 4 m unterhalb der Firsthöhe der Villa Baltic und unterhalb der Firsthöhen der umgebenden, großen Ferienanlagen Haus am Park und Meeresblick. Die Stellplätze werden im Untergeschoss des Hotels untergebracht.

4.1.2 Nutzung und Gestalt von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Boden

Durch die Herstellung des Gebäudekörpers des Hotels kommt es zu einer Inanspruchnahme von derzeit unversiegelter Fläche. In der Vergangenheit befand sich am geplanten Hotelstandort allerdings das Gebäude der Meerwasserschwimmhalle, welches im Zuge vorheriger Planungen beseitigt wurden. Südlich davon befand sich der Pkw-Parkplatz der Schwimmhalle. Vorbelastungen bestehen durch die ehemalige Versiegelung und die noch vorhandenen Bodenverfestigungen. Die Parkanlagen bleiben weiterhin erhalten und vorhandene Bodenfunktionen bleiben uneingeschränkt bestehen. Durch das Bauvorhaben sind Schutzmaßnahmen für Zufahrten

um zusätzliche Bodenversiegelungen zu treffen. Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Villa Baltic von der Ostseeallee aus.

Wasser

Eingriffe in Wasserflächen sind nicht geplant. Das vorhandene Kleingewässer in der Parkanlage bleibt erhalten.

Durch die Inanspruchnahme von derzeit unversiegelter Fläche durch die Hotelanlagen kommt es zu einem Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser und somit zur Verringerung der Grundwasserneubildung. Während der Bauphase kann es zum Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser kommen. Durch eine sachgerechte Bauausführung entsprechend dem Stand der Technik ist eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen.

Natur und Landschaft

Durch die baulichen Anlagen ergeben sich Sichtbehinderungen unmittelbar im Baltic Park und von der Poststraße aus. Zur optimalen Eingliederung des neuen Gebäudekörpers bleibt der vorhandene wertvolle Gehölzbestand weitestgehend erhalten, so dass der Parkcharakter die Fläche weiterhin prägt und die Gebäude teilweise abgeschirmt werden. Zusätzlich wird durch die Sanierung der Villa Baltic eine Aufwertung des „Baltic Parks“ hervorgerufen. Eine wesentliche Aufwertung des BalticParks wird durch den Wegfall des Parkplatzes an der Poststraße und durch die Neuanlage einer Allee zur Villa von der Poststraße aus erreicht.

4.1.3 Abfallerzeugung

Die anfallenden Abfälle werden getrennt gesammelt und im Rahmen des bestehenden Abfallkonzeptes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn fachgerecht entsorgt.

4.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Umweltverschmutzung

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb des Siedlungsbereiches mit all seinen Wirkungen sind bei Realisierung des Vorhabens keine nennenswerten Verschmutzungen der Umwelt zu erwarten.

Belästigungen

Baubedingt ist mit Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen zu rechnen. Diese Belastungen sind allerdings temporär und nicht erheblich. Mit dem Betrieb eines Hotels zur Erholungsnutzung und Gastronomie sind in dem zentralen touristischen Bereich des Fremdenverkehrsortes mit vielen vorhandenen Einrichtungen keine nachhaltigen, belästigenden Wirkungen zu erwarten. Dies wird durch das Schallgutachten belegt.

4.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Die Errichtung und der Betrieb eines Hotelgebäudes erfordern keine Lagerung, Nutzung, Produktion oder gar den Umgang von/mit gefährlichen Stoffen i.S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i.S. des WHG, Gefahrgütern i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiver Stoffe.

4.2 Standort des Vorhabens

4.2.1 Nutzungskriterien

Nachstehend wird die bestehende Nutzung des Gebietes dargestellt. Die aktuelle Nutzung der Fläche bezieht sich zurzeit auf die Parkanlage „Baltic Park“ mit Erholungsfunktion sowie Freiflächen, die für Spiel- und Freizeitaktivitäten genutzt werden. Die Villa Baltic stellt sich als städtebaulicher Missstand in nahezu ruinösem Charakter dar und ist provisorisch mit Gitterzäunen abgesperrt. Alte Betonflächen erschließen den Bereich.

Die überwiegend unversiegelte Grünanlage des „Baltic Parks“ wird von einem Gehölzbestand aus älteren überwiegend Linden sowie Buchen, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Erlen, Eschen und Eichen geprägt. Der Gehölzbestand bzw. die Gestaltung der Parkanlage wurden in den vergangenen Jahrzehnten vernachlässigt und sollen sukzessive wieder aufgewertet werden. Im Norden des Plangebietes befindet die Villa Baltic sowie nordwestlich ein viel genutzter Spielplatz. Einige teilweise befestigte Wege queren das Gebiet. Diese werden vorrangig von Spaziergängern genutzt. Die jetzige Grünfläche im Bereich des ehemaligen Meerwasserschwimmbades ist als ausgeräumte Rasenfläche kaum genutzt.

4.2.2 Qualitätskriterien

Boden

Das Ausgangsmaterial wird von sandigen Böden mit Wassereinfluss bestimmt. Das Relief ist relativ eben. Die Böden im Plangebiet waren bereits durch das Meerwasserschwimmbad und sind durch die bestehende Villa Baltic und die Nebenanlagen und Wege im Park versiegelt. Aus diesem Grund sind sie in ihrer Natürlichkeit überprägt und in ihrer Entwicklungsmöglichkeit beeinträchtigt. Sie sind somit von geringer Bedeutung für den Naturschutz. Die unversiegelten Flächen außerhalb des Hotelneubaus im Baltic Park bleiben weiterhin in ihrer Natürlichkeit bestehen. Eine großflächige Entsiegelung und damit Bodenaufwertung ergibt sich durch den Rückbau des Parkplatzes an der Poststraße und unbefestigte Parkplatzflächen nördlich davon.

Wasser

Veränderungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergestalt oder der Gewässerfunktionen sind auszuschließen. Das Regenwasser von Gebäuden wird in die vorhandene zentrale Regenwasserkanalisation eingeleitet. Auf den restlichen Flächen versickert das Regenwasser.

Grundwasser

Kühlungsborn und damit das Plangebiet liegt im niederschlagsnormalen Bereich. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet liegt bei > 150- 200 mm/a. Durch die Inanspruchnahme von Flächen und deren Versiegelung kommt es zu einem lokalen Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser und somit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der vorherrschenden Vorbelastungen durch die Stadt Kühlungsborn ist die Bedeutung des Grundwassers an diesem Standort für den Naturschutz als gering einzustufen.

Luft

Der Stadtteil Kühlungsborn West ist von Gebäudestrukturen und versiegelten Flächen geprägt. Aufgrund der Wärmespeicherkapazität der befestigten Flächen kommt

es zu einer stärkeren Erwärmung der bodennahen Luftschicht. Ein Austausch der Luft ist aufgrund der Bebauung eingeschränkt, erfolgt jedoch schneller durch die Seelage. Mit Realisierung der vorliegenden Planung geht keine Beeinträchtigung des Schutzzutes Luft einher, da die Errichtung des Gebäudes an bereits bestehende Bebauung anschließt.

4.2.3 Schutzkriterien

Im Bundesanzeiger gemäß § 7 Abs. 1 und § 32 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete

Im Bundesanzeiger gemäß § 7 Abs. 1 und § 32 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG

Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG

Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete gemäß den §§ 19, 32 WHG bzw. landesrechtlichen Regelungen

Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete gemäß den §§ 19, 32 WHG bzw. landesrechtlichen Regelungen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Kühlungsborn ist im RREP Mittleres Mecklenburg als Grundzentrum dargestellt und somit als gering verdichteter Raum einzustufen.

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Der Erhalt des Denkmals Villa Baltic und deren Wiedernutzbarmachung ist zentrales Anliegen der Planung. Die Gestaltung des Hotels und die gesamte Planung wurde mit intensiver Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Auch der erhaltenswerte Park soll gestalterisch aufgewertet werden.

4.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

4.3.1 Boden

Mit Realisierung der Planung wird ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung im Bereich des Hotelkomplexes auf einer Fläche von 2750 m² hervorgerufen. Außerdem werden max. 2100 m² für Nebenanlagen (teil-)versiegelt. Vor der Villa Baltic kann Außengastronomie verwirklicht werden. Im Gegenzug werden der Parkplatz an der Poststraße und die nördlich davon gelegene „wilde“ Parkplatzfläche in einer Größe von ca. 2700 m² zurückgebaut. Erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ergeben sich daher nicht.

4.3.2 Wasser

Es ergibt sich eine Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate für das Plangebiet. Durch die Inanspruchnahme von Flächen und deren Versiegelung kommt es zu einem Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser und somit lokal zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Für den Bau der Tiefgarage sind Wasserhaltungsmaßnahmen und ein vorgeschaltetes Grundwassermonitoring vorzusehen. Beeinträchtigungen des Baumbestandes sind auszuschließen.

Aufgrund der Vorbelastungen durch frühere Versiegelungen und die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches mit z.B. einer Tiefgarage unter dem Haus Meeresblick ist eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen.

4.3.3 Luft/Klima

Das Schutzgut Luft und Klima wird von den städtischen Strukturen stark geprägt. Mit Errichtung des neuen Gebäudekörpers kommt es zwar zu einer Veränderung des lokalen Klimas. Auswirkungen auf das Klima der Stadt Kühlungsborn ergeben sich aufgrund der Errichtung des Hotels im Siedlungsbereich nicht.

4.3.4 Tiere/Pflanzen

Im Plangebiet gehen Biotopflächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und deren Habitatfunktion für die vorkommende Fauna verloren. Es stehen gleichwertige Ausweichmöglichkeiten im planungsrelevanten Umfeld für die vorkommenden Arten zur Verfügung. Zusätzlich werden Nistkästen als Ersatzquartiere am verbleibenden Baumbestand angebracht. Der Baumbestand bleibt zum größten Teil erhalten. Für den Bau der Tiefgarage sind Wasserhaltungsmaßnahmen und ein vorgeschaltetes Grundwassermonitoring vorzusehen. Beeinträchtigungen des Baumbestandes sind auszuschließen. Notwendige einzelne Baumfällungen zur Realisierung des Vorhabens werden adäquat ausgeglichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere/Pflanzen liegt nicht vor.

4.3.5 Landschaft

Das Ortsbild der Stadt Kühlungsborn wird durch die Herstellung eines viergeschossigen Hotelgebäudes im Park lokal, jedoch nicht großräumig verändert. Der Erhalt des wertvollen Gehölzbestandes trägt zum Einfügen des Gebäudes in die bereits vorhandene Bebauung durch die bestehende Villa Baltic sowie in die angrenzenden,

bereits bestehenden Ferienwohnungskomplexe bei. Gehölzneupflanzungen wie die Wiederherstellung einer historischen Allee werden die parkartige Gestalt der Außenanlagen unterstreichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist auszuschließen.

4.3.6 Kultur-/Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kultur und Sachgütern ist durch die Wiedernutzung des Grundstücks nicht erkennbar. Das Kulturgut Villa Baltic wird im Gegenteil saniert, erhalten und wieder nutzbar gemacht. Wellness-Einrichtungen und Restaurant erweitern das infrastrukturelle Angebot der Stadt.

4.3.7 Mensch

Durch die Nutzung als Hotelanlage ergeben sich betriebsbedingte Geräuschimmissionen für die direkte Nachbarschaft, die höher sind als bei der derzeit weitestgehend ungenutzten Fläche. Durch bereits angrenzende Bebauung mit Hotels, großen Ferienapartmentanlagen, Gastronomie, Läden, die Fußgängerpromenade Baltic-Platz auch als Veranstaltungsplatz, den Konzertgarten West sowie einen Spielplatz und die umgebenden Straßen bestehen bereits Vorbelastungen von Geräuschimmissionen. Eine unangemessene Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch erfolgt mit der Realisierung des Vorhabens im Innenbereich der Stadt Kühlungsborn nicht.

5. Zusammenfassung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“ wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG durchgeführt.

Die Realisierung der vorliegenden Planung zieht verschiedene Auswirkungen und Beeinträchtigungen in unterschiedlicher Ausprägung nach sich. Diese werden für die untersuchten Schutzgüter jedoch als gering eingestuft.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“ in Kühlungsborn nach gegenwärtigem Planungsstand eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ausschließen kann. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie wird als nicht notwendig erachtet.

gez.:

M.Sc. Landschaftsökologie
Julia Sindermann
Stadt- und Regionalplanung
Lübsche Straße 25
D-23966 Wismar
Tel. 03841/224070-4
www.srp-wismar.de
Mitgliedschaften:
Architektenkammer M-V,
Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung SRL