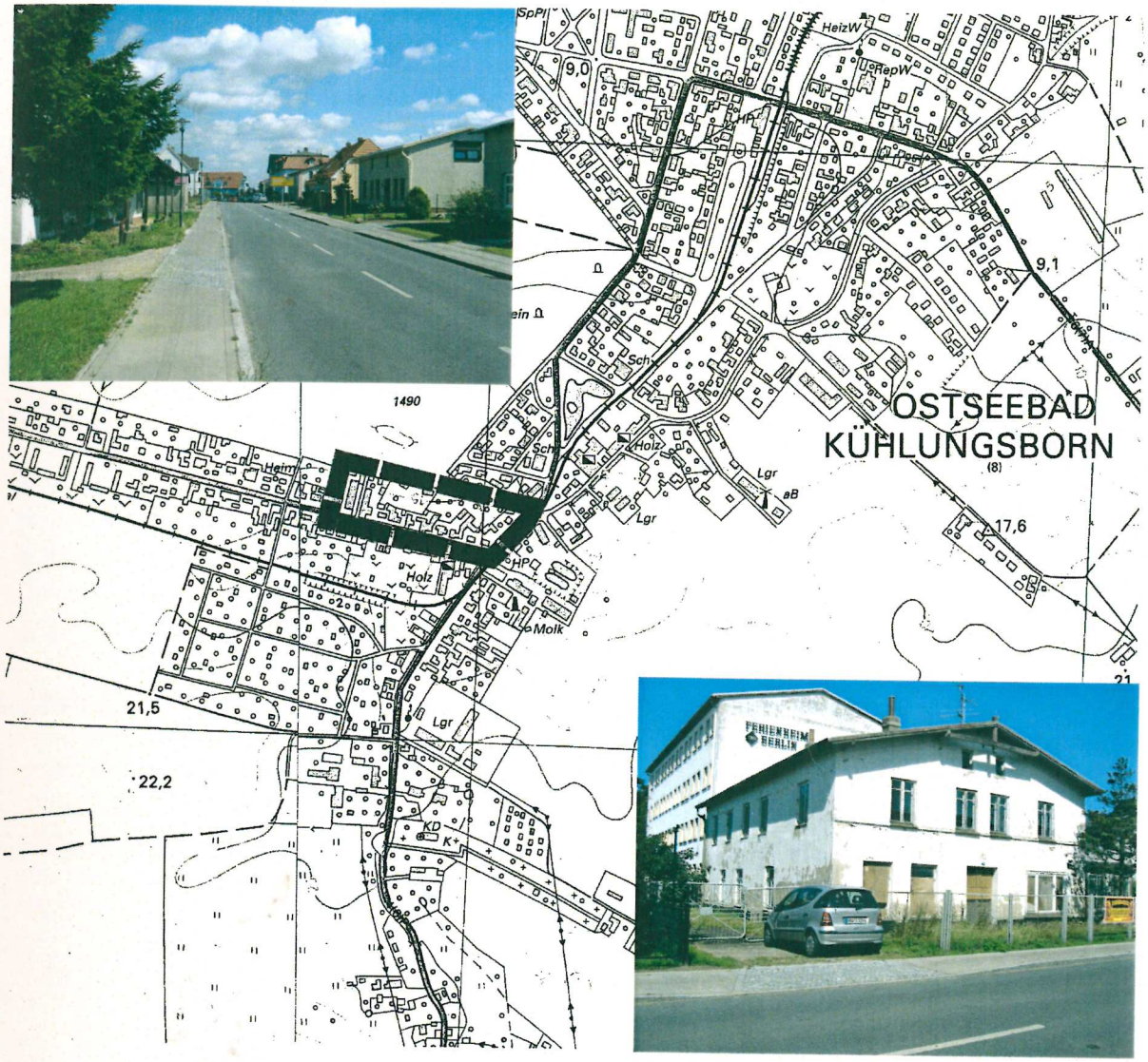

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Neue Reihe – Nördliches Teilstück"

gelegen in Kühlungsborn-Ost, begrenzt im Norden durch den Stadtwald, im Osten durch die Strandstraße, im Süden durch die Neue Reihe und im Westen durch das Grundstück Neue Reihe Nr. 21

BEGRÜNDUNG

31.01.2008

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Mecklenburger Straße 32
23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/-98
Fax 03841- 28 75 99
www.stadt-und-regionalplanung.de
eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de

Begründung

1. Einleitung

1.1	Bisherige Planungen	2
1.2	Anlass und Ziel der Planänderung	2
1.3	Lage und Geltungsbereich	2
1.4	Grundlagen der Planung	3

2. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 3

2.1	Ausgangssituation	3
2.2	Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Örtliche Bauvorschriften	7
2.4	Verkehrserschließung	8
2.5	Flächenbilanz	9

3. Ver- und Entsorgung 9

4. Immissionsschutz 9

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten 10

6. Eingriffsregelung 10

7. Sonstiges 11

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 28 ist seit dem 16.02.2006 rechtskräftig. Ziel der Planung ist die Steuerung einer gemäßigten Bebauung und die Verhinderung einer weiteren Verdichtung, vor allem in der zweiten Reihe. Für die relativ großen Grundstücke wurden daher Baufenster in der ersten und zweiten Reihe ausgewiesen, welche die bauliche Nutzung beschränken. Die zulässige GRZ beträgt 0,25 bzw. 0,3. Die zulässige Geschosszahl ist auf ein bzw. zwei Geschosse begrenzt. Zusätzlich wurde die Anzahl der Wohneinheiten in der zweiten Reihe reglementiert.

1.2 Anlass und Ziel der Planänderung

Anlass der Planaufstellung der 1. Änderung ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Altenpflegeheims auf dem Grundstück des ehemaligen Ferienheims "Berlin" an der Neuen Reihe Nr. 19. Ursprünglich bestanden die Ziele der Stadt Ostseebad Kühlungsborn innerhalb dieses Bereiches im Abriss des ehemaligen Ferienheimes und einer Neubebauung in der ersten und zweiten Reihe mit jeweils einem Einzelhaus für die Wohnnutzung.
Nach einem langen Abwägungsprozess wurde die Neuerrichtung bzw. die Umnutzung des vorhandenen Baukörpers als Chance gesehen, den vorhandenen städtebaulichen Missstand in diesem Bereich zu beheben, in einer attraktiven Lage ein modern gestaltetes Pflegeheim zu schaffen und dadurch das Grundstück zeitnah nutzbar zu machen. Zusätzlich soll der Nachfrage nach derartigen Wohnformen aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft Rechnung getragen werden.
Mit dem Bau des Pflegeheimes ist außerdem die Schaffung von ca. 30 Arbeitsplätzen verbunden.
Um die zeitnahe Wiedernutzbarmachung des Gebietes im innerstädtischen Bereich von Kühlungsborn-Ost zu ermöglichen, wird das Instrument des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB angewendet.

Innerhalb der übrigen Flächen des Planungsgebietes bleiben die bisherigen Planungsziele der Ursprungsplanung im Wesentlichen bestehen. Um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden, ist zusätzlich die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in der ersten Baureihe der Neuen Reihe und der ersten Reihe der Strandstraße in die Festsetzungen der 1. Änderung aufgenommen worden. Des Weiteren soll der Neubau von Ferienwohnungen verhindert werden. Ein weiteres Ziel besteht in der Umsetzung der Vorschriften zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Kühlungsborn.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 28.
Das Plangebiet liegt in Kühlungsborn-Ost, begrenzt im Norden durch den Stadtwald, im Osten durch die Strandstraße, im Süden durch die Neue Reihe und im Westen durch das Grundstück Neue Reihe Nr. 21. Es ist ca. 1,9 ha groß und umfasst die

Flurstücke 586/1, 587, 588, 589/1, 589/2, 590, 591/2, 591/3, 591/4, 592, 593, 594, 595/1, 595/2, 596/1, 596/2 und 597 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

1.4 Grundlagen der Planung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Kühlungsborn wurde in der Fassung der zweiten Änderung vom 21.4.2005 neu bekannt gemacht. Derzeit befindet sich die vierte Änderung im Verfahren. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kühlungsborn ist der Geltungsbereich des B-Plans entsprechend der vorhandenen und weiterhin beabsichtigten Nutzung als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) BauNVO ausgewiesen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird also gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen 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,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10 000 und der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom Feb. 2005, Vermessungsbüro Krätschel, Rostock, verwendet. Weiterhin wurden eigenen Bestandsaufnahmen durchgeführt.

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.

2. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

2.1 Ausgangssituation

Eine ausführliche Beschreibung des Bestands im Plangebietes wurde innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 vorgenommen. Es soll daher nur kurz die Bestandssituation des Plangebietes und eingehend die Situation auf dem Grundstück des geplanten Pflegeheims dargestellt werden.

Der Charakter des Gebietes wird durch die überwiegend zweigeschossige Bebauung entlang der Neuen Reihe und die tiefen Grundstücke mit einer sehr unterschiedlichen Nutzungsintensität bestimmt. Die Bebauung der Grundstücke Neue Reihe Nr. 7 und Nr. 9 ist im vergangenen Jahr vollständig entfernt worden.

Auf dem Grundstück Neue Reihe Nr. 19 befindet sich straßenseitig ein zweigeschossiges Gebäude mit Elementen der Bäderarchitektur. Direkt angrenzend an das Gebäude wurde in der zweiten Reihe ein viergeschossiges Gebäude in Plattenbauweise errichtet. Der Gebäudekomplex wurde zunächst als Teil des städtischen Krankenhauses, dann als Ferienheim "Berlin" und zuletzt als Wohnheim für Asylsuchende genutzt. Beide Gebäude stehen seit ca. vier Jahren leer. Durch den massiven Baukörper, die zu hohe Geschossigkeit und den baulich schlechten Zustand stellt die Anlage einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar.
Der überwiegende Teil der Grundstücksfläche ist durch die Zufahrt, die Eingangsbereiche und Hofflächen versiegelt. Lediglich der Vorgartenbereich ist derzeit als ungestaltete Grünfläche unversiegelt.

Ehemaliges Ferienheim "Berlin"

versiegelter Hofbereich auf dem Gelände des ehemaligen Ferienheimes

Angrenzend an das Grundstück befindet sich östlich ein zweigeschossiges Gebäude, dass als Wohnhaus, Pension und Gaststätte genutzt wird. Prägnant ist die sehr tiefe Bebauung des Gebäudes in den rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Gebäudelänge beträgt ca. 45 m. Westlich angrenzend befindet sich ein Einfamilienhaus mit Ferienwohnungen.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 28 wird weiterhin beibehalten. Allerdings wird aufgrund der besonderen städtebaulichen Anforderungen bei der Realisierung des Altenpflegeheimes auf dem Grundstück Neue Reihe Nr. 19 (WA 4) von der Bebauung mit Einzelhäusern in zwei Reihen abgewichen. Auf dem Areal des ehemaligen Ferienheims "Berlin" soll ein dreigeschossiges Gebäude verwirklicht werden.
Um das Gebäude in die städtebauliche Struktur und die Ortstypik der Neuen Reihe einzupassen, werden enge Gestaltungsrichtlinien vorgegeben. Mit einer Firsthöhe von ca. 10 m wird das neue Gebäude deutlich niedriger als das Bestandsgebäude. Die straßenseitige Fassade soll im Stil der Bäderarchitektur gestaltet werden.
Der Baukörper gliedert sich in zwei Wohnbereiche, der durch einen zurückspringenden, verglasten Aufenthaltsbereich in der Mitte des Gebäudes aufgelockert wird. Um die Neubebauung zu realisieren, wird die vorhandene Bebauung vollständig abgetragen.

Festsetzungen für die Errichtung des Altenpflegeheimes

Die Festsetzungen auf dem Grundstück der Neuen Reihe Nr. 19 wurden entsprechend dem architektonischen Entwurf ausgeführt. Für den wirtschaftlichen Betrieb eines Pflegeheims sind ca. 50 Ein-Bett-Zimmer geplant. Dementsprechend ist die bauliche Dimensionierung ausgerichtet.
Die Errichtung eines Pflegeheims ist als Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Es soll allerdings ausschließlich das Wohnen pflegebedürftiger Menschen in einem Pflegeheim zugelassen werden. In den textlichen Festsetzungen wird daher die Nutzungsart als Pflegeheim festgesetzt. Die Wohnnutzung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur für "Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf" zulässig. Damit soll die ansonsten mögliche Umnutzung zu Wohnungen oder Ferienwohnungen verhindert werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgelegt. Diese Festsetzungen entsprechen dem üblichen Höchstmaß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet. Um einen geringfügig darüber hinaus gehenden Flächenbedarf bei einer entsprechenden Zimmeranzahl zu ermöglichen, wird eine geringfügige Überschreitung der GRZ bis max. 0,45 und eine Überschreitung der GFZ bis max. 1,3 nach § 17 Abs. 2 zugelassen. Um die notwendigen Verkehrsflächen für die Zufahrtsbereiche, die Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge und die geforderte Anzahl an Stellplätzen unterzubringen, wird zusätzlich eine Überschreitung der GRZ für die Errichtung von Nebenanlagen bis maximal 0,75 nach § 19 Abs. 4 textlich festgesetzt. Dies entspricht annähernd dem derzeitigen Versiegelungsgrad des Grundstücks durch die vorhandene Bebauung.
Die Überschreitung der im WA zulässigen GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 2 wird aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung für die Baufläche als städtebaulich vertretbar angesehen. Die Grundflächenzahl der Neuplanung entspricht der derzeit vorhandenen. Als besonderer städtebaulicher Grund wird die Behebung eines städtebaulichen Missstands und die zeitnahe Revitalisierung des Grundstücks in Verbindung mit der Schaffung von Arbeitsplätzen angeführt.

Die Geschoss- und Firsthöhe wurden entsprechend dem architektonischen Entwurf festgelegt. Im Baugebiet WA 4 sind daher maximal 3 Geschosse zulässig. Die Firsthöhe wird auf 10,50 m festgesetzt. Damit fügt sich der Bau von der Gebäudehöhe gut in die umgebende Bebauung ein. Die Baugrenzen sind relativ eng entlang der geplanten Gebäudekanten festgesetzt. Die Abmessungen des Gebäudekörpers betragen ca. 18 x 45 m. Das geplante Pflegeheim soll mit einer Gebäudelänge unterhalb von 50 m und einem seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Als Bauweise wird im WA 4 daher die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 gilt wie im Ursprungsplan die abweichende Bauweise. Für die Bebauung in der zweiten Reihe sind Gebäudelängen bis zu 20 m bei Doppel- und Reihenhäusern sowie Gebäudelängen von bis zu 15 m bei Einzelhäusern zulässig. Die maximale Gebäudelänge für Gebäude in der ersten Reihe beträgt 20 m. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 gilt weiterhin die offene Bauweise.

Um den mit der Forstbehörde im Rahmen des B-Plans 28 abgestimmten Waldabstandsstreifen von 20,0 m einzuhalten, wurden so viele Räume wie möglich im Keller des geplanten Pflegeheims untergebracht. Dadurch konnte sowohl eine Vierge-

schossigkeit als auch eine zu große Breite oder Länge des Gebäudes vermieden werden. In Abstimmung mit den städtischen Gremien und den beteiligten Planern wurde eine optimierte Gebäudeform definiert. Trotzdem ist eine geringfügige Überschreitung des Waldabstandsstreifens um 0,9 m nicht zu vermeiden. Diesbezüglich hat eine Vor-Ort-Abstimmung mit der Forstbehörde stattgefunden, der einzuhaltende Abstand von mindestens 19,10 m wurde im B-Plan festgesetzt.

Aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt ist die Errichtung von Stellplätzen im Vorgartenbereich nicht zulässig. Die notwendigen Stellplätze müssen daher z.T. ebenfalls innerhalb der Waldabstandsfläche untergebracht werden. Sie sollen sich um die Wendeanlage bzw. Feuerwehr-Aufstellfläche im Nordosten des Gebäudes anordnen. Dadurch kann der Nordwesten als Grünfläche von baulichen Nutzungen freigehalten werden. Nach der Waldabstandsverordnung M-V können für Stellplätze Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden. Der Grundstückseigentümer übernimmt dazu die Verkehrssicherungspflicht für die Stellplätze und die Wendeanlage. Dazu wird ein Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Forstbehörde abgeschlossen.
Aufgrund dieser Vorbedingungen wurde die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Waldabstandsfläche im Bereich des Grundstückes Neue Reihe Nr. 19 als zulässig festgesetzt.

Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Des Weiteren ist die zusätzliche Reglementierung der Anzahl der Wohneinheiten in der ersten Baureihe der Neue Reihe (WA1) und der Strandstraße (WA 2) Inhalt der 1. Änderung. Die bisherigen Regelungen zur maximalen Anzahl von Wohnungen werden für künftige Neubauten in den Baugebieten WA 1 und WA 2 als nicht mehr ausreichend erachtet, da z.B. die innerstädtische Regelung von max. 1 WE je 250 m² Grundstücksfläche für den B-Plan keinen rechtsverbindlichen Charakter hat. Daher sollen in der ersten Baureihe an der Neuen Reihe max. 6 WE und an der Strandstraße max. 2 WE je Wohngebäude festgesetzt werden.
Hiermit soll die baulich angemessene Nutzung der Gebäude gesteuert werden. An der Neuen Reihe sind größere Gebäude mit einer größeren Grundstücksfläche und teilweise villenartigem Charakter vorhanden. Die Bebauung an der Strandstraße ist durch Einfamilienhäuser geprägt. Aufgrund dessen wurde die unterschiedliche Anzahl der Begrenzung der Wohneinheiten gewählt.

Ausschluss von Ferienhäusern und Ferienwohnungen

Für das gesamte Plangebiet wurde innerhalb der 1. Änderung die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder die Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Diese Möglichkeit besteht aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation innerhalb eines Ferienortes mit dem Instrument der planerischen Feinsteuerung. Die Übernutzung dieses innerstädtischen Bereiches von Kühlungsborn und die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Erhöhung der Anzahl von Ferienwohnungen soll verhindert werden.

Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an den Bestand Neue Reihe Nr. 11a

Auf dem Grundstück Neue Reihe Nr. 11a ist in der zweiten Baureihe ein eingeschossiges Gebäude im Bungalowstil vorhanden. Es wird als Wohnhaus genutzt. Die Firsthöhe beträgt ca. 6,0 m.
Auf Antrag des Grundstückseigentümers werden die Baugrenzen und die Firsthöhe an die tatsächliche Bebauung angepasst. Für das Grundstück wird die Firsthöhe auf 6,0 m festgesetzt und die Baugrenzen relativ eng entlang der Gebäudegrenzen gezogen.
Das laut Bebauungsplan zulässige Maß der Bebauung dient dem Zweckverband Kühlung zur Bemessung der Anschlussbeiträge. Da in diesem Fall keine Erweiterung des Gebäudes vorgesehen ist, wird dem Wunsch des Eigentümers entsprochen und die Planung an den Bestand angepasst.

Sonstiges

In die Textlichen Festsetzungen wurde in Punkt 3 der Inhalt der Vorgartensatzung der Stadt Kühlungsborn aufgenommen. Ziel ist das Freihalten des Vorgartenbereiches von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Müllstellplätzen.
In Punkt 1.8 wurde die Begrenzung der Geländeaufschüttung auf max. 1,0 m aufgenommen, um mögliche Geländeanhebungen auf ein moderates Maß zu begrenzen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten.

Gestaltung Altenpflegeheim

Das neu zu errichtende Altenpflegeheim soll sich mit seinen Proportionen und der Gestaltung möglichst gut in die vorhandenen baulichen Strukturen einpassen. Die Fassaden- und Dachgestaltung an der Straßenfront zur Neuen Reihe orientiert sich an der für Kühlungsborn typischen Bäderarchitektur. Es ist ein Flachdach mit zwei seitlichen, turmartigen Vorsprüngen, die jeweils mit Zeltdächern versehen werden, geplant.
Die Gebäudeoberfläche soll als helle Putzfassade gestaltet werden. Die Dachneigung der Zeltdächer wird zwischen 15 und 25 Grad festgelegt. Die Gestaltung der Fassade, der Fassadenoberfläche und der Dachlandschaft wird in den Örtlichen Bauvorschriften entsprechend dem architektonischen Entwurf festgesetzt.

Alle sonstigen Gestaltungsvorschriften des Ursprungsplanes gelten mit einer Ausnahme weiterhin fort. Die ursprüngliche Festsetzung Nr. 9.4 zum Ausschluss von Solaranlagen auf straßenzugewandten Dachseiten bei eingeschossigen Gebäuden entfällt.

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

2.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Neuen Reihe und der Strandstraße aus. Die Neue Reihe wurde im Jahr 2006 umfassend erneuert. Es wurden neue Gehwege auf beiden Straßenseiten und Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angelegt. Die Neue Reihe und die Strandstraße sind als Landesstraße L 12 relativ stark frequentiert. Langfristig ist eine verkehrliche Entlastung der Straße durch die Umwidmung der Entlastungsstraße zur L 12 und die Einrichtung einer Tempo-30-Zone in der Neuen Reihe angedacht.
Für die Erschließung des geplanten Pflegeheimes im WA 4 ist eine Zufahrt von der Neuen Reihe aus an der östlichen Grundstücksgrenze entlang vorgesehen. Diese mündet im rückwärtigen Gebäudebereich in eine Wendeanlage und Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge.
Außerdem sind in dem Bereich Stellplätze für Angestellte und Besucher geplant, da andere Möglichkeiten für die Anordnung von Stellplätzen nicht vorhanden sind. Diesbezüglich ist eine Unterschreitung des Waldabstandes erforderlich, die nach Waldabstandsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden kann (vgl. Kap. 2.2).

Die Zufahrt hat eine Breite von 3,5 m. Das Oberflächenmaterial des Zufahrtsbereichs wird als wasserdurchlässige Pflasterung gestaltet. Der bislang separat geführte, öffentliche Fußweg in den Stadtwald wird in die zukünftige Mischverkehrsfläche der Zufahrt integriert, um eine optimale Erschließung zu ermöglichen und den Versiegelungsgrad zu verringern. Mit der Maßnahme wird das Wegegrundstück, dass sich z.T. auf der Nachbarfläche befindet, geordnet und gleichzeitig eine Instandsetzung und dauerhafte Pflege des öffentlichen Weges erreicht. Derzeit verläuft der Weg direkt an der Hauswand Neue Reihe Nr. 17 entlang. Künftig wird der Weg ca. 1,5 m abrücken, davon liegt ca. 1,0 m auf dem Grundstück Nr. 17, weitere 0,5 m sind als öffentliches Verkehrsgrün und zusätzliche Abstandsfläche festgesetzt.

Der künftige Zufahrtsbereich bzw. Fußweg befindet sich somit teilweise auf der privaten Grundstücksfläche des Pflegeheims und teilweise auf öffentlichem Grund. Da eine Trennung der Erschließung in öffentliche und private Flächen in der Nutzung nicht erkennbar sein wird, wird für den Teilbereich der Zufahrt, der auf der privaten Grundstücksfläche liegt, ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.
Das öffentliche Wegegrundstück wird im Zufahrtsbereich als Mischverkehrsfläche festgesetzt, der Zugang zum Stadtwald soll nicht für den PKW-Verkehr befahrbar sein und wird daher als öffentlicher Fußweg festgesetzt.

<u>Stellplätze</u>

Für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde am 19.10.2006 eine Stellplatzsatzung beschlossen. Die Anzahl und Gestaltung der Stellplätze richtet sich somit nach der rechtsgültigen Stellplatzsatzung. Es gilt hierbei grundsätzlich, dass die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen sind. Auf dem Grundstück des Pflegeheims sind entlang der Zufahrt und im rückwärtigen Gebäudebereich insgesamt elf Stellplätze für Angestellte und Besucher vorgesehen. Aufgrund der Arbeit im Drei-Schicht-System ist mit einer Besetzung von ca. 15 Angestellten in der Tagesschicht zu rechnen. Laut Stellplatzsatzung sind je 3 Beschäftigten 1 Stellplatz notwendig und je 10 Heimplätze 1 Stellplatz anzulegen. Zusätzlich ist ein Behindertenstellplatz vorgesehen.

Des weiteren ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich laut Stellplatzsatzung unzulässig.

2.5 Flächenbilanz

Die Größe des Planungsgebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt ca. 1,9 ha. Die Flächennutzung gliedert sich wie folgt auf:

Flächennutzung 1. Änderung B-Plan Nr. 28	Flächengröße ca. in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	**18.285**
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsfläche	110
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Fußweg	41
Summe Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	**292**
Grünfläche (öffentliches Verkehrsgrün)	35
Grünfläche (privater Hausgarten)	384
Summe Grünflächen	**419**
Summe	**18.996**

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfährt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 keine Änderungen.
Durch die Erneuerung der Neuen Reihe sind genügend Leitungskapazitäten für die Ver- und Entsorgung des Altenpflegeheimes und der zukünftigen Neubebauung in der zweiten Reihe vorhanden. Auch in der Strandstraße sind Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Leitungssysteme gegeben. Ausführliche Beschreibungen zur Ver- und Entsorgung sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 enthalten.

4. Immissionsschutz

Aufgrund der für die Neue Reihe ermittelten Verkehrsbelastung liegt der vordere Teil des geplanten Pflegeheimes innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereich III). In diesem Bereich sind die in Punkt 7 der textlichen Festsetzungen vorgegebenen Schalldämmmaße von 35 dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume einzuhalten. Diese Festsetzungen gelten auch für die Pflegeheimnutzung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes. Aufgrund der städtebaulichen Situation innerhalb des gewachsenen Bestandes sind hier

nur passive Immissionsschutzmaßnahmen wie der Einbau von Schallschutzfenstern möglich.
Nähere Ausführungen zum Immissionsschutz sind in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 enthalten.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Auch das Grundstück Neue Reihe Nr. 19 befindet sich in privatem Besitz. Der Fußweg zum Stadtwald befindet sich im Eigentum der Stadt.
Die Planungskosten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden vom Bauträger des Pflegeheims, der TLG-Immobilien GmbH, Rostock übernommen.

6. Eingriffsregelung

Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Innerhalb des beschleunigten Änderungsverfahrens gem. § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Grundstück des geplanten Pflegeheims wird eine Eingriffsbilanz durch die Ermittlung der vorhandenen Bebauung und der geplanten Bebauung vorgenommen.
Laut Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 28 ist für die Ermittlung des Eingriffs vorrangig die Neubebauung in der zweiten Reihe ausschlaggebend. Durch die übrigen Bereiche ergeben sich keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Größtenteils werden Flächen beansprucht, die bereits bebaut sind. Die Gegenüberstellung der versiegelten Flächen im Bestand und der zukünftig bebauten Flächen nach Bebauungsplan Nr. 28 ergibt, dass die bestehende Eingriffsintensität der möglichen Versiegelung nahezu entspricht.
Dies trifft auch für die Neubebauung des Grundstücks des Altenpflegeheims zu.

Die Grundstücksfläche des geplanten Altenpflegeheimes ist zu einem hohen Anteil versiegelt. Auf dem Grundstück sind zwei Gebäude, ein Schuppen, zwei Zufahrtsbereiche, gepflasterte Eingangsbereiche und eine mit Betonplatten gepflasterte Hoffläche vorhanden.
Durch die Gebäudeflächen und die mit Betonplatten versehenen Außenbereiche sind ca. 1100 m² der Grundstücksfläche von insgesamt 1963 m² versiegelt. Der Zufahrtsbereich auf der östlichen Grundstücksseite ist durch Schotter befestigt und teilweise mit Spontanvegetation bewachsen. Hier ist eine Fläche von ca. 270 m² teilversiegelt.
Die restliche Grundstücksfläche von 284 m² ist als Ruderal- bzw. Spontanvegetation zu bezeichnen. An der östlichen Grundstücksgrenze ist außerdem eine Schnitthecke vorhanden. Insgesamt sind im gegenwärtigen Zustand 1381 m² versiegelt oder teilversiegelt.

In der folgenden Flächenbilanzierung wurden für die Neuversiegelung die Flächenangaben des architektonischen Entwurfs für das Pflegeheim zugrunde gelegt. Mit Nebenanlagen und Verkehrsflächen entspricht die neue Bebauung des Pflegeheimes in etwa dem gleichen Versiegelungsgrad wie dem vorhandenen Gebäudebestand mit Nebenanlagen und Verkehrsflächen. Die insgesamt versiegelte bzw. teilversiegelte Fläche beträgt für die Neubebauung 1315 m². Die vorhandene Heckenstruktur wird durch den Zufahrtsbereich überplant.

Bilanz Versiegelung Bestand/ Neubau

Bestand Versiegelung in m²		**Versiegelung Neubau in m²**	
Gebäude Vollversiegelung	630 m²	Gebäude Vollversiegelung	836 m²
Verkehrsflächen u. Hoffläche, Vollversiegelung	481	Eingangsbereiche	49
Summe Vollversiegelung	**1111**		**885**
Verkehrsfläche teilversiegelt	270	Zufahrt, Stellplätze, Fußweg teilversiegelt	425
Summe	**1381**		**1315**

Gegenüber dem vorhandenen Bestand wird durch die Planung eine Fläche von 226 m² weniger voll versiegelt und 155 m² mehr teilversiegelte Fläche in Anspruch genommen.
Insgesamt wird durch die Planung weniger Fläche versiegelt als durch die bestehende Bebauung. Lediglich die vorhandene Heckenstruktur wird durch die Planung beansprucht. Sie hat eine Fläche von 65 m². Als Biotopwert wird 1,5 angenommen. Daraus ergibt sich folgende Rechung:

65 m² x 1,5 = 98 Pkt.

Insgesamt ist insgesamt ein Wert von 98 Pkt. auszugleichen.

Maßnahmen zu Ausgleich

Der Biotopwert der Hecke kann durch die Anpflanzung von 9 heimischen Laubbäumen ausgeglichen werden. Einem angepflanzten Laubbaum wird ein Flächenäquivalent von 25 m² zugeordnet. Bei einem Biotopwert von 1,5 ist durch die Anpflanzung von 9 Laubbäumen ein Ersatz im Wert von 337 Pkt. geschaffen.
Durch die Ausgleichsmaßnahme kann der Eingriff innerhalb des Grundstückes Neue Reihe Nr. 19 ausgeglichen werden. Die Baumpflanzung dient weiterhin zur Gliederung und Durchgrünung des Grundstückes.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim

Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

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.

Für die Stadt Kühlungsborn wurden am 19.10.2006 die Stellplatzsatzung und am 15.03.2007 die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten beschlossen. Ein Verweis auf die Satzungen wurde in die Hinweise auf der Planzeichnung eingefügt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.02.2008

STADT 1 OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Der Bürgermeister