

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7

Sondergebiet „Ostseeallee“

westlich des Warmbadsteiges, östlich des Reutersteiges in Kühlungsborn

Satzungsbeschluss vom 04. 11. 2004

In Kraft seit 24. 12. 2004

Rainer Karl
Bürgermeister

INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

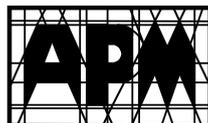
1. Ziel und Zweck der Planung
2. Bestand
3. Planungsrechtliche Grundlagen
4. Planungsinhalte
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes
6. Flächenbilanz

Anlagen

1. Auszug Flächennutzungsplan, Zeichnung
2. Auszug Flächennutzungsplan, Erläuterungen
3. Denkmalliste
4. Übersicht zum Verfahrensablauf
5. Altlastenverdachtsfläche
6. Fremdenverkehrsverordnung

Beauftragtes Planungsbüro:

Planverfasser
Bauleitplanung:



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner DASL AK M-V 514/15-91-a/d
Dorfstraße 18 B, 18107 Lichtenhagen, Tel.: 77 68 455, Fax.: 77 68 420

1. Ziel und Zweck der Planung:

Der Bebauungsplan hat das Ziel, im Plangeltungsbereich die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung zu schaffen.

Es handelt sich um ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für den Tourismus“ (SO_{Tour}) und einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten. Grundlage bildet der Flächennutzungsplan (siehe Anlage 1 und 2). Der Bebauungsplan regelt die zulässigen Nutzungen und das Maß der baulichen Nutzungen in diesem städtebaulich so abwechslungsreichen Gebiet.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, den Bauherren bzw. Grundstückseigentümern und der Unteren Bauaufsichtsbehörde klare Vorgaben für die Zulässigkeit von Vorhaben zu geben. Die Beurteilung allein nach § 34 BauGB reicht hier nicht aus. Daher wurde die Arbeit am einfachen Bebauungsplan eingestellt und der qualifizierte Bebauungsplan auf der Grundlage einer exakten Vermessung aller Grundstücke fortgesetzt.

Diese Planungsziele sind nach Mitteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 14. 07. 2004 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Zum qualifizierten Bebauungsplan wurde ein 1. Entwurf erarbeitet, öffentlich ausgelegt und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Durch die Beachtung von neuen Planungszielen der Stadt, z. B.

- stärkere Orientierung der Baugrenzen am Gebäudebestand bzw. an Baugenehmigungen,
- Einordnung eines Kindergarten-Neubaues am Rathaus,
- Verzicht auf die Möglichkeit der zeitweiligen Verkehrsunterbrechung für den Durchgangsverkehr auf der Ostseeallee am Rathaus,
- Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Hotels des Fremdenverkehrsgebietes
- durch die Berücksichtigung von Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, z. B.:
 - . keine Waldumwandlung am Kurhauskomplex,
 - . Gemeinschafts-Stellplatzanlagen statt Parkplatzflächen
 - . Einzelbaum-Erhaltung
 - . nachrichtliche Übernahmen von Trassen vorhandener Hauptleitungen

wurden Grundzüge der Planung berührt und daher ein 2. Entwurf erarbeitet. Der wurde

- wiederum öffentlich ausgelegt,
- den betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme zugeschickt und
- in einer Bürgerversammlung erörtert.

2. Bestand:

1. Der Plangeltungsbereich ist rund 12,5 ha groß und hat die Form eines langgestreckten Rechtecks.
2. Zum Plangeltungsbereich gehören folgende Flurstücke:
7/1, 8/1, 8/3, 9/2, 9/3, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 11/1, 11/2, 11/3, 12, 13/1, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 14, 15/1, 16/1, 16/3, 17/1, 18, 19, 20, 21, 22/2, 22/3, 23/1, 24/1, 25/1, 25/2, 26/1, 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 34/16, 34/19, 34/20, 34/21, 34/22, 35/2, 35/3, 35/4, 36/1, 37, 38/1, 28/2, 39/3, 39/4, 40/2, 40/3, 40/4, 41, 42/2, 43/1, 44/1, 45, 46, 47/1, 47/2, 48/1, 48/2, 49/2, 49/3, 616/7, 616/9, 616/11, 616/13, 616/14, 616/15, 616/18
bzw. Teile der Flurstücke: 33, 34/17, 34/25, 34/26
der Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn:
3. Der Plangeltungsbereich hat folgende Grenzen und angrenzende Nutzungen:
im Norden: Straße des Friedens, Ortsstraße parallel zu Ostseeküste, südliche Straßenbegrenzungslinie
im Osten: Herrenbadsteig, westliche Begrenzungslinie des Fußweges
im Süden: Sportplatz, Stadtwald, Hirschschneese
im Westen: Reutersteig, östliche Begrenzungslinie der Mischverkehrsfläche
4. Im Plangeltungsbereich befinden sich Hotels, Ferienwohnungen, Pensionen, Gaststätten, Verwaltungen, Wohnungen, die in einem Sondergebiet für Tourismus allgemein zulässig sind. Der Flächennutzungsplan-Entwurf setzt das Gebiet fest als SO₁ = Sondergebiet Fremdenbeherbergung, vorrangig für Hotels, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur.
5. Die vorhandenen Bestände von
 - Leitungen der stadttechnischen Ver- und Entsorgung
 - Grünflächen, Bäumen und Sträuchern sowie privaten Spielplätzen
 - Stellplatzanlagenhaben Bestandsschutz.
6. Im Plangeltungsbereich sind folgende öffentliche Wege vorhanden
Wege in Nord-Süd-Richtung:
 - Warmbadsteig zwischen Nr. 1 und 2
 - Herrenbadsteg zwischen Nr. 7 und 8
 - Damenbadsteg zwischen Nr. 15 und 16
 - Rathausweg zwischen Nr. 21 und 22
 - Wiesenweg zwischen Nr. 25 und 26
 - Reusenweg zwischen Nr. 31 und 32
 - Reuter-Steig zwischen Nr. 38 und 39Die öffentlichen Wege gliedern den Plangeltungsbereich in folgende 6 Baufelder (von Ost nach West)
 1. Straße des Friedens Nr. 2 bis 7
 2. Straße des Friedens Nr. 8 bis 15
 3. Straße des Friedens Nr. 16 bis 21
 4. Straße des Friedens Nr. 21 bis 25
 5. Straße des Friedens Nr. 26 bis 31
 6. Straße des Friedens Nr. 32 bis 38
7. Im Plangeltungsbereich befinden sich 17 Denkmale, s. Anlage 3.
15 denkmalgeschützte Gebäude wurden zwischen 1905 und 1913 errichtet.
8. Das o.g. Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III B der Grundwasserfassung Kühlungsborn - Bad Doberan.
Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. S. 669), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S. 178) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen.
Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.
9. Das geschützte Biotop (Atlas-Nr. 01700) „naturnahes Feldgehölz“ im Baufeld 2 darf nicht beeinträchtigt werden.

3. Planungsrechtliche Grundlagen:

1. Flächennutzungsplan mit der Festsetzung Sondergebiet Fremdenbeherbergung (SO1), siehe Anlage 1 und 2
2. Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 30. 01. 1997, bekannt gemacht im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan Nr. 2/97 am 18. 02. 1997
3. Es gelten im Plangeltungsbereich folgende Satzungen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:
 1. Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Planungsbereich A (Straße des Friedens) vom 11. 08. 1993
- Hinweis C am Teil B
 2. Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz (Stellplatzsatzung) vom 31. 08. 1995
- Hinweis D am Teil B
 3. Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 25. 04. 1996/07. 11. 1996
- Hinweis E am Teil B
 4. Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 des Baugesetzbuches vom 06. 06. 2002
- Hinweis G am Teil B
 5. Wärmesatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 11. 08. 1993
 6. Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ost-Teil“ vom 14. 03. 1996
 7. Lärmschutzverordnung vom 14. 06. 2000
4. Waldabstand gemäß Waldabstandserlass vom 30. 04. 1996 zum Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) vom 08. 02. 1993: 50 m für Neubauten, die nach der Inkraftsetzung dieser Satzung errichtet werden bzw. vertragliche Regelungen zwischen dem Forstamt und dem Bauherren zu Ausnahmen vom 50 m-Abstand.
Für den Bestand aller baulichen Anlagen gilt der Waldabstandserlass nicht.
5. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist für diesen B-Plan nicht erforderlich, da eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist. Die möglichen Neubauten befinden sich nicht im Außenbereich. Die Bauflächen sind kleiner als 10 ha, Waldumwandlung ist nicht erforderlich.

4. Planungsinhalte:

- 4.1 Die von Nord nach Süd verlaufenden vorhandenen Fußwege bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gliedern den Plangeltungsbereich in 6 Baufelder. Der vorliegende Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu
- Art und Maß der baulichen Nutzung (Sondergebiete, die dem Tourismus dienen)
 - überbaubaren Grundstücksflächen (durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien)
 - Grünflächen
 - örtlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - . verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen für die Verkehrsteilnehmer Fußgänger, Radfahrer, Kraftfahrzeuge der Anlieger
 - . Parkflächen
 - Gemeinschafts-Stellplatzanlagen, größtenteils stadteigene Flächen mit Pachtverträgen anliegender Nutzer.
- 4.2 Die Anzahl der Vollgeschosse ist je Flurstück festgesetzt, dabei gilt das generelle städtebauliche Gestaltungsziel: 5 Vollgeschosse in der Mitte des Plangeltungsbereiches (ehemaliges Kurhaus / Kreiskrankenhaus, Flurstück 26/1 und 616/14), 4 Vollgeschosse nur an der Seebrücke. Folglich weichen die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in einzelnen Fällen vom Bestand ab. Oftmals zählt das Kellergeschoss als Vollgeschoss, weil es über Oberkante Geländehöhe (OKG) als 1,4 m ist. Mehrfach zählt das Dachgeschoss als Vollgeschoss, weil in 2,3 m Höhe die Nutzfläche im Dach größer als 2/3 der darunter liegenden Normalgeschossfläche ist. Für die städtebauliche Ordnung sind im Hinblick auf die Gebäudehöhe bzw. Anzahl der Vollgeschosse folgende Grundsätze zu beachten:
- Die Gebäude in der 1. Reihe (entlang der Ostseeallee) können höher als die Gebäude in der 2. Reihe sein.
 - Anbauten an Baudenkmale dürfen höchstens die Firsthöhe des Baudenkmal erreichen.
- 4.3 Von großer Bedeutung sind die Festsetzungen zu Baugrenzen und Baulinien für:
- die nachbarschaftsrechtlichen Auswirkungen (Abstandsflächen),
 - die städtebauliche Ordnung entlang der Ostseeallee,
 - die Bewahrung der Baudenkmale bei Anbauten,
 - die Erhaltung der Gebäudedifferenzierungen in Größe und Höhe des Gebäudebestandes,
 - die Einigung mit dem Forstamt zur Waldabstandsregelung,
 - die Erhaltung von städtebaulich wirksamen Einzelbäumen.
- Begründungen für die Festsetzung von Baulinien:
- Baudenkmale sind von Baulinien umgeben, wo Anbauten vorhanden oder noch möglich sind, wurden Baugrenzen festgesetzt. Folgende denkmalgeschützte Gebäude bleiben weiterhin ohne Anbauten: Ostseeallee
 - Nr. 18 Haus „Rolle“
 - Nr. 19 Haus „Laetitia“
 - Nr. 20 Rathaus
 - Nr. 28 Wohnhaus
 - Nr. 35 Haus „Borussia / La Mer“
 - Der Gebäudebestand ist mit Baulinien und Baugrenzen umrandet. Die unterschiedliche Anzahl von Vollgeschossen sind voneinander abgegrenzt.
- 4.4 Vorliegende Baugenehmigungen für Hochbauten wurden berücksichtigt. (Dabei ist zu beachten, dass die Kartengrundlage nicht aktuell ist, gelegentlich sind Anbauten/Neubauten noch nicht dargestellt
 - . z.B.: Ostseeallee Nr. 3, 29, 32
 - bzw. Gebäude noch dargestellt, obwohl sie inzwischen abgerissen wurden
 - . z.B.: Ostseeallee Nr. 3, 19.)

- 4.5 Bei geplanten Neubauten ist der erforderliche bzw. mit der Forstbehörde abgestimmte Waldabstand zu beachten.
Die Untere Forstbehörde hat Ausnahmegenehmigungen zur Umsetzung des B-Planes Nr. 7 in Aussicht gestellt. Mit den Baugrenzen darf bei einem Neubau (Erstbau) ein 30 m Abstand zum Wald grundsätzlich nicht unterschritten werden. Bei Ersatzbebauungen für bestandeschützte Gebäude darf der Ersatzbau die Waldabstandsdistanz des Altbaus nicht unterschreiten und dessen Baugrundfläche nicht wesentlich überschreiten, um das Gefahrenpotential vom Wald bzw. zum Wald nicht zu erhöhen. Auf dem Flurstück 616/14 wird unter Anrechnung der Rückbauungen eine wesentlich größere Ersatzbebauung für „Bestandesschutzreste“ in einem Abstand von ca. 25 m zum Wald von der Forstbehörde und in die Ausnahmegenehmigung zum B-Plan Nr. 7 einbezogen. Zu dem Umgrenzungsbereich „Gemeinschaftsstellplatzanlagen“ werden für vorhandene bauliche Anlagen die Regelungen für den Bestandesschutz durch die Forstbehörde anerkannt. Bauliche Veränderungen und Veränderungen in der Flächennutzung sind mit der Forstbehörde einvernehmlich abzustimmen. Die Errichtung von Neubauebenenanlagen, auch genehmigungsfreien, ist unzulässig.
- 4.6 Die Parkflächen an der Südseite des Plangeltungsbereiches werden durch Mischverkehrsflächen erschlossen. Auf den Mischverkehrsflächen sind bauliche Vorkehrungen für die Verkehrssicherheit von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen zu schaffen.
Nur westlich des Rathauses ist am Ende der Mischverkehrsflächen eine Wendefläche dargestellt. Der überwiegende Teil der Stellplatzflächen ist an angrenzende Nutzer verpachtet. Die Regelungen zur Flächennutzung im Waldabstand sind folglich zwischen der Stadtverwaltung und dem Forstamt zu treffen.
- 4.7 Im Plangeltungsbereich sind erhaltenswerte Großbäume vorhanden. Sie prägen den städtebaulichen Raum und sind daher zur Erhaltung einzeln festgesetzt. Die Erhaltung von Gehölzen ist generell für alle Grünflächen festgesetzt. Für notwendige Baumfällungen sind im Teil B des B-Plans Regelungen für Ersatzpflanzungen festgesetzt.
- 4.8 Es sind die Hinweise A bis G (im Anschluss an den Teil B) der B-Plan-Satzung zu beachten. Sie beziehen sich auf:
A: Archäologische Funde
B: Bodenbelastungen
C: Erhaltungssatzung
D: Stellplatzsatzung
E: Gestaltungssatzung
F: Lärmschutzverordnung
G: Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion
- 4.9 Im B-Plan ist der Geltungsbereich des § 22 BauGB (Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion) als nachrichtliche Übernahme dargestellt; er hat im Plangeltungsbereich eine Größe von 37.321 m² und umfasst die Mehrzahl der Vorderhäuser entlang der Ostseeallee.
Die vorhandenen Hotels im Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion sind in der Planzeichnung mit „H“ gekennzeichnet. In diesen Hotels sind Ferienwohnungen nicht zulässig.
- 4.10 Im Baufeld 3 ist für den geplanten Kindergarten-Neubau eine Fläche für Gemeinbedarf und eine Grünfläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.
Im Hinblick auf die Waldnähe ist ein Streifen von mindestens 25 m zur Waldkante von Spielgeräten freizuhalten (Auflage der Forstbehörde, Schutz vor Windbruch).
- 4.11 Auf dem Flurstück 616/14 (Ostseeallee Nr. 21) wird ein Flächen-Nutzungs-Tausch vorgeschlagen. Durch Rückbau von Nebenanlagen auf Waldfläche gestattet die Untere Forstbehörde einen 25 m Abstand zwischen Waldkante und Baugrenze wie es in der Planzeichnung dargestellt ist.
- 4.12. Aus dem B-Plan geht hervor, dass im Bereich der Wasserleitung Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorhanden sind oder errichtet werden sollen. Auch in diesem Zusammenhang weist der Zweckverband Kühlung darauf hin, dass die Überdeckung für die v.g. Leitung bestehen bleiben muss und dass besonders bei Erdbewegung oder Arbeiten im unmittelbaren Bereich der Wasserleitung gesonderte Maßnahmen zu ergreifen sind.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes:

1. Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen entstehen je Grundstück rechts-eindeutige überbaubare Grundstücksflächen, die die Baufluchtenregelung entlang der Ostseeallee präzisiert und die Bebaubarkeit in Richtung Stadtwald und Küstenschutzwald sowie beidseitig der vorhandenen öffentlichen Fuß- und Radwege bzw. verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen regelt.
2. Der Abstand von Baulinien und Baugrenzen zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Ostseeallee, beträgt von wenigen Ausnahmen abgesehen mindestens 5 m.
Die historisch gewachsene seeseitige Bauflucht behält die Vor- und Rücksprünge durch die Festsetzung von Baulinien an Denkmalen.
3. Das Landeswaldgesetz (LWaldG) fordert einen Waldabstand von 50 m für bauliche Anlagen. Ca. 1.500 der ca. 1.600 m von der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes sind Stadtwaldgrenze. Als Stadtwaldgrenze (Senkrechte an der Außenkante der Baumkrone) wurde der Verlauf der Gashochdruckleitung festgelegt (ausgenommen der Grünflächen). Ca. 1.180 der ca. 1.460 m von der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes sind Küstenwaldgrenze. Als Küstenwaldgrenze gilt die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Ostseeallee.
Für den vorhandenen Bestand an Hochbauten, Nebenanlagen und Kfz-Stellplätzen gilt der 50-m-Abstand nicht.
4. zur stadttechnischen Erschließung
Das Gebiet ist voll erschlossen. Der Bedarf kann abgedeckt werden. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Trink-, Regen- und Schmutzwasser) befinden sich im öffentlichen Bereich, d.h. in der Ostseeallee. Für jedes Grundstück sind im Zuge der Erschließungsarbeiten Grundstücksanschlussleitungen vorgestreckt worden.
Im Plangebiet befinden sich mehrere Hauptleitungen, die Trassen sind nachrichtlich übernommen und mit Leitungsrecht versehen. Nur im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Umverlegungen von Leitungen erforderlich.

a) zu wasserrechtlichen Vorschriften:

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 7, 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12. 11. 1996 (BGBl. I S. 1690), sowie §§ 5 bis 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. 11. 1992 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Gesetz vom 02. 03. 1993 (GVOBl. M-V S. 178) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des LWaG M-V in Verbindung mit §§ 19g bis 19 l des WHG der unteren Wasserbehörde des Kreises Bad Doberan bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Gemäß § 38 Abs. 1 des LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entsprechend § 108 Abs. 1 Buchst. g des LWaG beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Geologischen Landesamt M-V meldepflichtig (§§ 4 und 5 Lagerstättengesetz vom 14. 12. 1934 (RGBl. I S. 1223) i.d. F. des BGBl. III 750 - 1, geä. d. Ges. vom 02. 03. 1974 (BGBl. I S. 469)).

Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen – z. B. beim Bau von Tiefgaragen – stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG, die durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan zu erstellen ist.

b) zur Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie zur Regenwasserableitung

Grundlage für eine weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ausreichende Behandlung des Abwassers.

Alle Fragen bezüglich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind zuständigkeitshalber mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Bad Doberan und dem Zweckverband Kühlung zu klären.

c) zum Gewässerschutz

Der Schutz von Gewässern (u.a. Binnengräben, Teiche und Sölle) ist neben den naturschutzrechtlichen Bestimmungen für den 100 m - Uferstreifen von Seen im § 81 LWaG M-V geregelt. Die Ufer vorhandener Gewässer, einschließlich der Gewässerbetten, sind entsprechend § 81 LWaG bei allen Maßnahmen sowie bei der späteren Nutzung in ihrem Bestand zu erhalten und zu schützen (Einhaltung eines Sieben-Meter-Sicherheitsabstandes ab Böschungsoberkante).

d) zu Löschwasser/Brandschutz

Gemäß TRW 405 darf die Wasserentnahmestelle max. 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein und der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ entsprechend müssen die aufgeführten Löschwasserwerte für 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Diese technische Form der Löschwasserbereitstellung sollte bei Hotelanlagen aus Gründen der Wirksamkeit und der Effektivität immer an erster Stelle stehen.

Mit der planungstechnischen Festschreibung einer Löschwasserbereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung wird der Umfang der Brandschäden sinken und im Extremfall auch die Anzahl von Brandtoten.

Zwischen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und dem Zweckverband „Kühlung“ besteht ein Vertrag zur Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz.

Regenrückhaltebecken bzw. andere offene Gewässer, Behältnisse bzw. Zisternen, die als Löschwasserreserven für die Feuerwehr genutzt werden sollen, müssen befestigt sein (10 t Achsenlast) und mit einem Saugschacht oder einem Ansaugstutzen versehen werden (winterfest).

Wenn Teiche, Brunnen oder Schwimmbecken sich im privaten Besitz befinden, so sind diese Wasserreserven nicht für den Löschwasserbedarf der Feuerwehr gemäß TRW 405 im B-Plan bzw. F-Plan mit einzubeziehen.

Im Einsatzfall können diese Wasserreserven gemäß des Brandschutzgesetzes M-V von der Feuerwehr genutzt werden.

Zugänge dienen der Erreichbarkeit von Grundstücksteilen mit Rettungs- und Löschgeräten. Sie müssen geradlinig, mindestens 1,25 m breit und eine lichte Höhe von 2 m besitzen (wenn der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen unter 50 m liegt). Türöffnungen müssen eine lichte Breite von 1 m besitzen.

5. zum Küstenschutz

aus Sicht des Küstenschutzes:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden die Belange des Küstenschutzes nicht beeinträchtigt.

Entsprechend dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V ist der Küstenwald (Wald als biologische Küstenschutzmaßnahme im Sinne des Küstenschutzes) von Küsten - km E 122, 240 bis Küsten - km F 124, 250 dem Land zugeordnet.

Für den Sturmflutschutz der Ortslage Kühlungsborn ist gemäß § 83 LWaG M-V das Land zuständig. Die Pflicht zur Sicherung der Küsten als öffentliche Aufgabe erstreckt sich auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten (Ortsinnenbereich nach § 34 BauGB). Ein Rechtsanspruch Dritter ist jedoch ausgeschlossen.

Der Sturmflutschutz von Kühlungsborn wird im wesentlichen durch eine 4,7 km lange Düne, ein 55 Holzpfahlbuhnen umfassendes Buhnensystem, eine insgesamt 2660 m lange Ufermauer sowie durch periodische Strandaufspülungen sichergestellt. Ausreichenden Sturmflutschutz gewährleisten die Ufermauern.

6. zu Kreislaufwirtschaft, Abfall, Bodenschutz, Altlasten

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlichen zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwenden.

Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle zu gewährleisten.

Im Vorhabensgebiet muss eine ordnungsgemäße – grundstücksbezogene Abfallentsorgung sichergestellt sein. Die geplante Wendeanlage mit 25 m Durchmesser dient der ordnungsgemäßen Entsorgung der rückwärtigen Grundstücke in diesem Bereich und muss öffentlich gewidmet sein. Für jedes Grundstück, das nicht von Müllfahrzeugen erreicht werden kann, sind als Ausnahmeregelung ausreichende Bereitstellungsplätze auszuweisen. Bei einer rückwärtigen Bebauung muss die Entsorgung über Bereitstellungsplätze abgesichert werden, wobei von der Grundstücksgrenze bis zur öffentlichen Straße der Transportweg nicht mehr als 60 m betragen darf.

Es ist zu gewährleisten, dass für jedes Objekt im Planbereich eine geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Die Zuwendung zu den Grundstücken sind dementsprechend zu gestalten bzw. konkrete Stellplätze für Müll- und Werkstofftonnen auszuweisen.

Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Kreises besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

Von der kommunalen Entsorgung entsprechend der geltenden Satzung ausgeschlossene Abfälle sind einem behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb zur Entsorgung anzudienen. Die Nachweisführung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachw. V) vom 10. 09. 1996 (BGBl. I S. 1382).

Nach § 3 Ziffer 5 Abf. Zust.V vom 12. 07. 1994 (GVOBl. M-V S. 84), geändert durch die Verordnung vom 23. 09. 1996 (GVOBl. S. 463), sind die Kreise für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen zuständig.

Im Geltungsbereich des B-Plans befindet sich eine Altlastverdachtsfläche:

. Gemarkung Kühlungsborn, Flur 2, Flurstücke 29 und 616/7,

Werkstatt Brandt, ehemaliger Fuhrpark Krankenhaus Kühlungsborn, Kennziffer: 51-42-16

Grundlage für den Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I. S. 502). Gemäß § 2 (6) BBodSchG wird der Begriff „altlastverdächtige Fläche“ wie folgt interpretiert:

Altlastenverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Bei der o.g. Fläche handelt es sich um einen Altstandort (Grundstück stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist). Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung liegt dann vor, wenn auf Grundstücken über einen längeren Zeitraum oder in erheblicher Menge mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen und die jeweiligen Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Verfahrensweisen oder Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebs ein nicht unerhebliches Vorkommen solcher Stoffe vermuten lassen.

Die Anlage besteht aus der eigentlichen Werkstatt, einer Schweißerhalle, Reifen- und Blechlager, Waschanlage, Garagen, Lager und dazugehörigen Büro- und Aufenthaltsräumen. Sie wurde seit den sechziger Jahren genutzt. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen über einen langen Zeitraum ist dieses Grundstück als Altlastverdachtsfläche eingestuft worden.

Die o.g. Altlastverdachtsflächen wurden im Rahmen einer Erfassung im Umweltamt des Landkreises registriert.

Zum Standort wurde eine „Orientierende Altlastenuntersuchung“ durch das H.S.W. Ingenieurbüro für Angewandte und Umweltgeologie GmbH, G.-Hauptmann-Str. 19, 18055 Rostock, 02. 05. 2002, durchgeführt. Für den Altlastenbereich ergibt sich die Notwendigkeit zur weiteren Sachverhaltsermittlung (z.B. Detail- und/oder Sanierungsuntersuchung).

Da auf diesem städtischen Grundstück die Bausubstanz inklusive Altölbehälter vollständig rückgebaut bzw. gesetzeskonform entsorgt werden soll, um den städtischen Kindergarten zu bauen, ist die Verdachtsfläche in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet, jedoch in einer Anlage zur Begründung dargestellt. Der Verfahrensakte wird der Nachweis für die restlose Beseitigung der Altlasten beigelegt.

Allgemein ist nach Stilllegung älterer Anlagen mit Bezug zu umweltgefährdenden Stoffen auf mögliche Altlasten zu achten.

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

7. zum Immissionsschutz

Zunächst ist auf das Optimierungsgebot des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) hinzuweisen, wonach bei der städtebaulichen Planung hinsichtlich der Anordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzungen die Verpflichtung besteht, die Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dabei wird zur Klarstellung bemerkt, daß die abwägungserheblichen Belange, bestmögliche Berücksichtigung des Immissionsschutzes fordert, wobei bei Neuplanungen ein vorbeugender Immissionsschutz anzustreben ist.

Hinsichtlich der im Sinne der Anforderungen des § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes wird auf die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planung (einschließlich der diesbezüglichen Anwendungshinweise) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18055 Teil 1 verwiesen.

Die Orientierungswerte sollten möglichst eingehalten oder unterschritten werden. Soweit das nicht plausibel erscheint, sollten diesbezüglich Plausibilitätsbetrachtungen oder erforderlichenfalls auch insbesondere auf Anwendung der DIN 18005 Teil 1 gestützte Nachweise erbracht werden. Voraussetzung ist hierfür bei sonstigen Sondergebieten die Zuordnung zu bestimmten Orientierungswerten im Rahmen der o.g. Grenze anhand der speziellen Nutzungsart.

Einem „Kurgebiet“ sind folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

tags 45 dB bis 65 dB (je nach Nutzungsart)
nachts 35 dB bis 54 dB (je nach Nutzungsart)

Der Planbereich des B-Plans Nr. 7 ist jedoch kein Kurgebiet, sondern ein Sondergebiet, das dem Tourismus dient.

Das „Tourismusgebiet“ unterscheidet sich vom „Kurgebiet“ erheblich durch die Zulässigkeit unterschiedlicher Nutzungen.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ ist dabei hinsichtlich des Störungsgrades und der Störanfälligkeit differenziert zu betrachten. Es sind die Orientierungswerte für Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (WA), anzuwenden.

tags 55 dB
nachts 40 dB für Verkehrsgeräusche (öffentlicher Verkehr) bzw.
35 dB für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieb

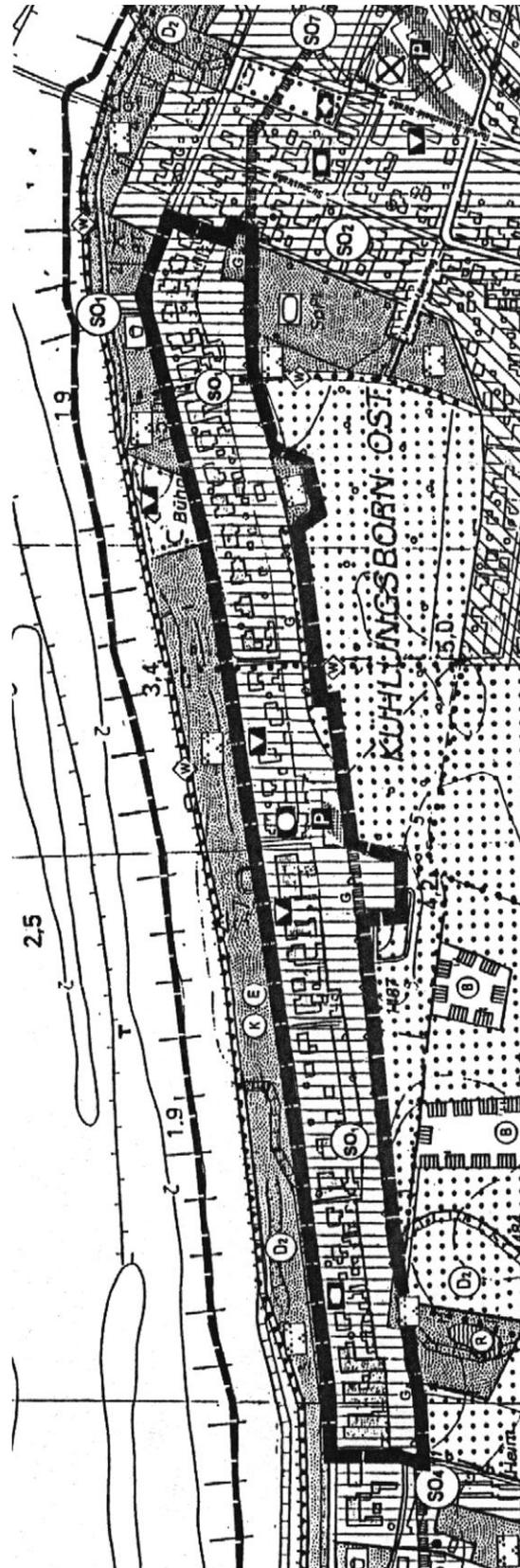
Dabei wird auf Nr. 1.1 des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 hingewiesen, wo angemerkt wird, daß bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Trotz des Bestandsschutzes sollte im Hinblick auf zukünftige Lücken- und Neubebauung der Schutz vor Verkehrslärm nicht außer acht gelassen werden. Als Geräuschquellen sind dabei insbesondere der von den Stellplatzflächen ausgehende Verkehrslärm zu betrachten.

Zur Einhaltung der nächtlichen Orientierungswerte muss auch nachts die Geschwindigkeitsbegrenzung auf höchstens 30 km/h für den Straßenverkehr eingehalten werden.

6. Flächenbilanz:

Baufeld-Nr.	Sondergebiets- fläche in m ²	Grünfläche in m ²	Gemeinbedarfs- fläche in m ²	gesamt m ²
1	17.256	1.606	-	18.862
2	25.873	1.189	-	27.062
3	13.267	1.881	2.297	17.445
4	16.894	-	-	17.894
5	16.052	-	-	16.052
6	21.520	2.404	-	23.924
1 – 6	110.862	7.638	2.297	120.239
Mischverkehrs- und Fußweg-Flächen:				4.823
Geltungsbereich:				125.062

Flächennutzungsplan, Auszug o.M.



Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum F-Plan

4.3 Sonderbauflächen

4.3.1 Sondergebiete Fremdenbeherbergung (SO₁)

Kühlungsborn verfügt derzeit über eine Bettenzahl von etwa 4.000 Betten in Hotels, Pensionen, Ferienheimen und Ferienhäusern sowie über etwa 400 Standplätze auf dem Campingplatz. Zusätzlich halten sich bis zu 9.000 Gäste als Tagesausflügler in der Hochsaison in Kühlungsborn auf. Die Übernachtungs- und Beherbergungskapazitäten sind deshalb zu erhalten und weiter auszubauen. Dabei kommt insbesondere dem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf eine erhebliche Bedeutung zu. Zwar wird einerseits eine Reduzierung der Bettenzahlen durch Modernisierung (Einbau von Sanitärtrakten usw.) zu erwarten sein, die jedoch andererseits durch größere und effektivere Grundstücksausnutzungen und Freizug jetzt noch für Wohnzwecke genutzter Hotels und Pensionen kompensiert werden.

Die zentrale, innerstädtische Fremdenverkehrszone der historischen Ortskerne untergliedert sich, wie in den Kap. 3.1 und 3.2 ausführlich dargelegt, in zwei Bereiche: Einen Bereich für vorwiegende Fremdenbeherbergung sowie einen Geschäfts- und Einkaufsbereich mit Fremdenbeherbergung. Der erstgenannte Bereich (Straße des Friedens, Cubanzestraße nördlich der Kleinbahn, Tannenstraße und Hermann-Häcker-Straße nördlich Poststraße) ist im Flächennutzungsplan als SO₁ gekennzeichnet. Bestimmend für den Charakter Kühlungsborns ist die Vielzahl kleiner und mittlerer Hotels und Pensionen in diesem Bereich. Dieser Charakter muss auch für die Zukunft in funktioneller und gestalterischer Hinsicht erhalten werden, um Kühlungsborn die mondäne Ausstrahlung des historisch gewachsenen Ostseebades zu bewahren. Des Weiteren liegen einige mittlere und größere Hotels innerhalb des SO₁-Bereiches.

Im Hinblick auf die vorhandene und zu entwickelnde Struktur des Fremdenverkehrs wurde in der Definition der Sondergebiete 1 und 2 (siehe Planzeichnung) bewusst der allgemeine Begriff der Fremdenbeherbergung durch die genauere Bezeichnung „Hotels und Pensionen“ präzisiert. Damit soll die Schaffung von Ferienwohnungen mit der Gefahr einer tendenziellen Umnutzung zu Zweitwohnungen verhindert werden. In den SO₁- und SO₂-Gebieten gilt deshalb die Satzung gemäß § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion). Ferienwohnungen sollten sich - mit Ausnahme der ausgewiesenen Ferienwohnanlagen - auf die Untervermietung auf privater Basis beschränken, also vorwiegend in den Ein- und Zweifamilienhäusern der ausgewiesenen Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Bestimmung der BauNVO.

Innerhalb dieser „Sonstigen Sondergebiete“ nach § 11 BauNVO sind neben Hotels und Pensionen vorrangig Gaststätten, Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter und für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Ausnahmsweise können Läden, nicht störende Gewerbebetriebe, Vergnügungstätten i.S. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, örtliche Verwaltungen und sonstige Wohnungen nach Festsetzungen der Bebauungspläne zugelassen werden.

Anlage 3**Auszug aus der Denkmalliste des Landkreises Bad Doberan vom 29. 01. 1996**

Objektbezeichnung	Standort Straße/Haus-Nr.	Erbauungszeit
Wohnhaus/Hotel "Patricia"	Ostseeallee 02	1909/10 xx
Pension „Hubertusburg“	Ostseeallee 03	1906/07 xx
Wohnhaus	Ostseeallee 05	1905/06 xx
Hotel	Ostseeallee 06	1906/07
Wohnhaus	Ostseeallee 09	1904/05 xx
Villa "Natura Sanat"	Ostseeallee 10	1906/07 xx
Hotel „Konzertgarten-Cafe“	Ostseeallee 12	1905/06
Pension (ehem.Haus „Belvedere“)	Ostseeallee 14	1905/06 xx
Pension (ehem. Haus „Westfalia“)	Ostseeallee 17	1909/10 xx
Haus „Rolle“	Ostseeallee 18	1905/06 x
Haus „Laetitia“	Ostseeallee 19	1906/07 xx
Rathaus	Ostseeallee 20	1910/11 xxx
Hotel „Polarstern“	Ostseeallee 24	1912/13 xx
Villa "Lessing"	Ostseeallee 27	
Wohnhaus	Ostseeallee 28	1925/30 xx
Haus „Borussia“	Ostseeallee 35	1905/06
Haus „Tip Top“	Ostseeallee 37	1906/07 x

Die Unterschutzstellung erfolgte

xx aus architektonischen und städtebaulichen Gründen

x aus architektonischen Gründen

xxx aus architektonischen, historischen und städtebaulichen Gründen

Übersicht zum bisherigen Verfahrensablauf:

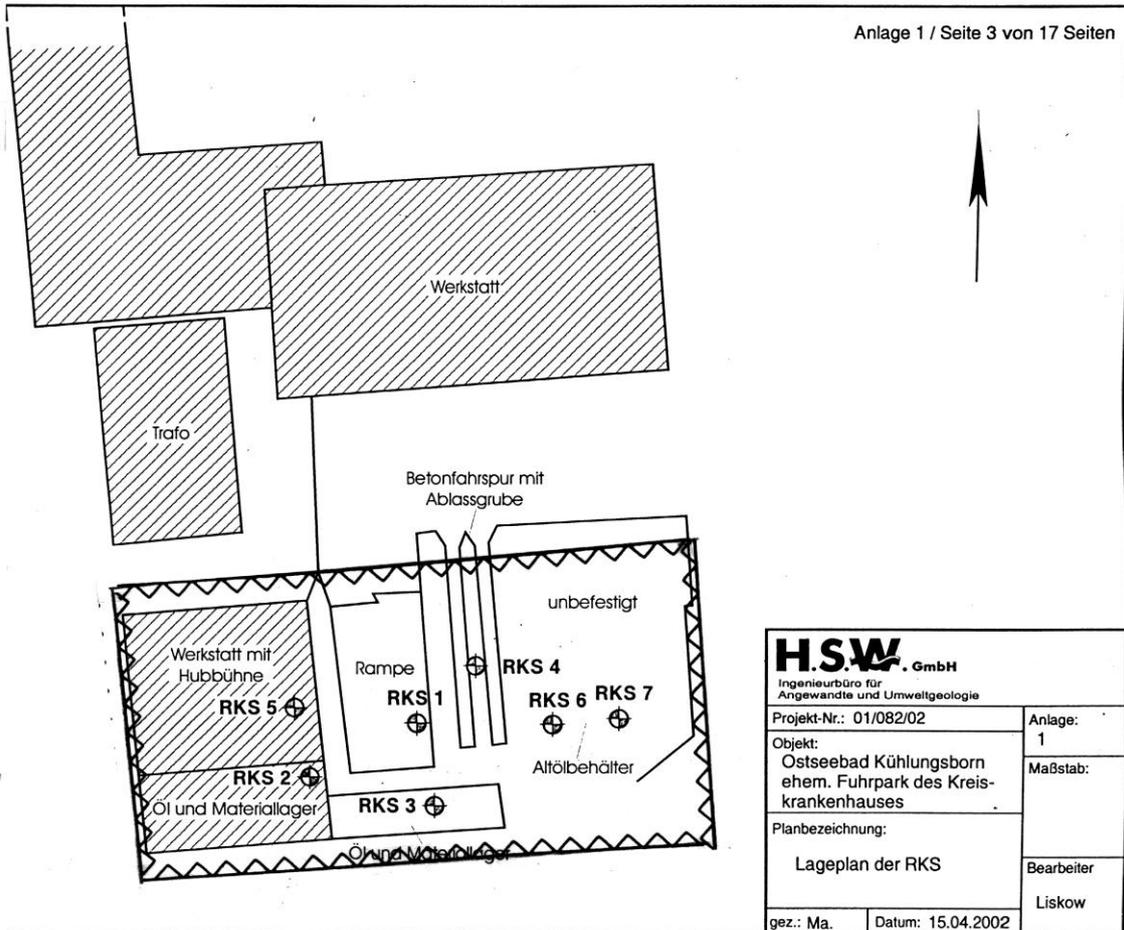
- 31. 01. 1997 Planaufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung (einfacher B-Plan)
- 14. 05. 1997 1. Beratung zum 1. Vorentwurf des einfachen B-Planes im Bauausschuss
- 21. 07. 1999 Fertigstellung des Entwurfes zum einfachen B-Plan / Weiterarbeit am qualifizierten B-Plan
- 05. 04. 2001 Vorentwurf zum qualifizierten B-Plan fertiggestellt
- 24. 10. 2001 Bürgerversammlung zum Vorentwurf
- 21. 03. 2002 Auslegungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung zum 1. Entwurf
- 28. 05. –
02. 07. 2002 öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes
- Januar – April
2004 Tätigkeit einer Arbeitsgruppe der Stadtvertreterversammlung zur Bestimmung von Baulinien und Baugrenzen
- 12. 05. 2004 Beratung zum 2. Entwurf im Bauausschuss
- 27. 05. 2004 Beratung im Hauptausschuss
- 10. 06. 2004 Auslegungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung zum 2. Entwurf
- 29. 06. 2004 Bürgerversammlung zum 2. Entwurf
- 05. 07. 2004 –
06. 08. 2004 Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes
- 04. 11. 2004 Abwägung der Anregungen
- 04. 11. 2004 Satzungsbeschluss
- 23. 12. 2004 Inkraftsetzung durch ortsübliche Bekanntmachung

Anlage 5

Ostseeallee Nr. 19 (Hofbebauung)

Flurstück Nr. 29 und 616/7 der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn

Lageplan mit 7 Rammkernsondierungen (RKS) und eingetragener Altlastenverdachtsfläche o.M.

Quelle:

„Orientierende Altlastenuntersuchung“

Objekt: ehem. Fuhrpark des Kreiskrankenhauses (B-Plan Nr. 7, Flur 4, Flur 2; Flurstück 29)

Auftraggeber:

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn

Auftragnehmer:H.S.W. Ingenieurbüro für Angewandte und Umweltgeologie GmbH,
Gerhart-Hauptmann-Straße 19, 18055 RostockBearbeiter:Dipl.Chemiker Liskow
02.05.2002

Dienstag, den 23. Juli 2002

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 des Baugesetzbuches

Aufgrund des § 22 Abs. 2 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1. S. 2141) und des § 1 der Landesverordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (Fremdenverkehrssicherungsverordnung - FremsiVO) vom 17. Juli 1995 (GVBl. M-V S. 348) erlässt die Stadt Ostseebad Kühlungsborn nach Beschluss der Stadtvertretung vom 02.05.2002 folgende Satzung:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die in der Anlage dargestellten Teilbereiche des Gemeindegebietes. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes),
 2. Wohnungs- oder Teilerbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes),
 3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes),
- dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 des Baugesetzbuches.

Ausgefertigt
Ostseebad Kühlungsborn, 06.06.2002

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Karl
Raiser Karl
Bürgermeister

