



KÜHLUNGSBORN WEST

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

gelegen in Kühlungsborn-West, umfassend die Grundstücke östlich und westlich der unteren und mittleren Hermann-Häcker-Straße, begrenzt durch die Fritz-Reuter-Straße im Süden, die Poststraße im Norden, eine Linie von der Kleingartenanlage im Südwesten bis zur Einfahrt August-Bebel-Platz im Nordwesten sowie von der Asbeck im Osten und östlich angrenzenden Grundstücken im Nordosten

12.9.2006

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 30 für die "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Ausgangssituation	3
2. Bebauungskonzept	5
2.1 Änderungsinhalt, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.2 Örtliche Bauvorschriften	7
2.3 Verkehrserschließung	8
2.4 Flächenbilanz	9
3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen	9
4. Ver- und Entsorgung	11
4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	11
4.2 Trink- und Löschwasserversorgung	11
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	11
4.4 Energieversorgung	12
4.5 Abfallentsorgung/Altlasten	12
4.6 Telekommunikation	13
5. Immissionsschutz	13
6. Eigentumsverhältnisse	13
7. Sonstiges	13

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Stadtvertreterversammlung hat am 4.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 für die "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße" beschlossen. Außerdem wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen.

Da durch die Aufstellung des B-Planes in dem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. 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.

In den letzten Jahren hat sich die Bebauung in der Hermann-Häcker-Straße immer weiter verdichtet. Anstelle von ehemaligen Villen, Einfamilienhäusern oder Pensionen entstanden große Mehrfamilienhäuser bzw. wurden Bauanträge für solche genehmigt. Dabei wurden z.B. auf ehemaligen Villengrundstücken nun bis zu 14 Wohneinheiten in einem Gebäude nach § 34 BauGB genehmigt. Dies führt dazu, dass außerordentlich große, unangepasste Baukörper entstehen und die Außenanlagen für Stellplätze und Zufahrten fast vollständig versiegelt werden. Außerdem erfolgte eine Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern bis in die zweite und dritte Reihe. In die bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes festgelegten Grünflächen schiebt sich die Bebauung mit Ferien- oder Wohnhäusern sowie Stellplätzen daher immer weiter vor.

Die Stadt kann den starken Bebauungsdruck, der auf diesen innerörtlichen Flächen lastet, sowie die bisherige Genehmigungspraxis und Auslegung des "Einfügungsgebotes" nach § 34 BauGB, die zu einer negativen Überformung und unangemessenen Verdichtung im Zentrum-West führt, aus städtebaulichen Gründen nicht mehr mittragen bzw. nachvollziehen. Aus Sicht der Stadt wird das Maß der baulichen Nutzung teilweise erheblich überschritten und die neue Bebauung fügt sich z.T. nicht nach § 34 BauGB ein bzw. dringt gar in ausgewiesene Grünflächen vor. Um dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten, soll der Bebauungsplan nur noch eine maßvolle, der vorhandenen Nutzung entsprechende Bebauung im Geltungsbereich zulassen. Die Bebauung in der zweiten Reihe soll geordnet entwickelt werden. Zu große, unangepasste Bauvorhaben mit hohen Wohnungsdichten, die in der Vergangenheit nach § 34 BauGB genehmigt wurden, sollen in Zukunft vermieden werden. Außerdem sollen die im F-Plan ausgewiesenen Grünbereiche sowie die Asbeck von einer weiteren Bebauung freigehalten werden, da sie wichtige Funktionen für die Ökologie, das Stadt- und Landschaftsbild erfüllen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 7,8 ha große Plangebiet liegt in Kühlungsborn-West, umfassend die Grundstücke östlich und westlich der unteren und mittleren Hermann-Häcker-Straße, begrenzt durch die Fritz-Reuter-Straße im Süden, die Poststraße im Norden, eine Linie

von der Kleingartenanlage im Südwesten bis zur Einfahrt August-Bebel-Platz im Nordwesten sowie von der Asbeck im Osten und östlich angrenzenden Grundstücken im Nordosten.

1.3 Ausgangssituation

Der Plan vom Ostseebad Arendsee um 1915 zeigt nur den mittleren Teil der Hermann-Häcker-Straße, damals Strand-Straße, bebaut. Auf großzügigen Grundstücken sind Villen, Pensionen mit Unterkünften in der bereits florierenden Fremdenverkehrsgemeinde und einige kleinere Wohnhäuser errichtet worden. Die tiefen Grundstücke grenzten im Westen an die Grundstücke an der Poststraße an. Im Osten ist eine große innerörtliche Grünfläche mit Karpfenteichen und einem großen Baumbestand erkennbar, die an die Grundstücke der Borgwardt-Straße angrenzt.

Eines der ältesten Gebäude aus der "vor-touristischen" Zeit stellt das Eckhaus Häcker-Str. 13 dar, einen typischen eingeschossigen Katen mit Krüppelwalmdach, der später erweitert wurde.

Nur entlang der Schulstraße (heute Neue Reihe) befanden sich Häuser, während der Bereich südlich davon bis zur Bastorfer Chaussee (heute Fritz-Reuter-Straße) noch unbebaut war.

Die ehemalige Schule Arendsee, heute evangelisches Gemeindehaus in der Neuen Reihe 128, steht unter Denkmalschutz. Weitere Baudenkmäler im Geltungsbereich sind das Haus "Elysium" in der Häcker-Str. 25 sowie die Villa "Baade" in der Häcker-Str. 26.

Der Lageplan von 1925 zeigt, dass die westliche Seite der unteren Häcker-Str. bebaut wurde, während die östliche Seite noch unbebaut ist. Die dortigen Wohngebäude wurden seit den 1930er Jahren bis in die jüngere Vergangenheit ergänzt.

Entsprechend dieser Bauungsphasen finden sich sehr unterschiedliche Haustypen in der Häcker-Straße (vgl. Fotodokumentation in der Anlage). Der mittlere Teil ist von einer villenartigen Struktur mit Pensionen und ehemaligen Gästehäusern geprägt. Dabei dominieren auf der westlichen Seite die zweigeschossigen Gebäude mit dem in Kühlungsborn typischen, flach geneigten Dach mit Zwerchgiebel, ohne Dachgeschossausbau. Größere Gästehäuser weisen auch Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit ausgebautem Dachgeschoss und Vorbauten mit Terrassen und Balkonen auf. An den Kreuzungen Neue Reihe und Poststraße stehen repräsentative Gebäude mit den Kreuzungen zugewandtem Erker bzw. Eingang. Auf der östlichen Seite finden sich hingegen auch einige eingeschossige Wohnhäuser der älteren Besiedlung mit Krüppelwalmdächern von ca. 40°- 45° Dachneigung.

Der südliche Teil (sowie z.T. Neue Reihe und Fr.-Reuter-Str.) wird durch eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung charakterisiert. Hier fehlt die fremdenverkehrstypische Bauweise und die Nutzung durch Pensionen. Charakteristisch ist ein quadratischer Gebäudetyp der 1930er Jahre, der in zweigeschossiger Bauweise mit Zeltdach in roten Klinkern errichtet wurde. Daneben befinden sich in diesem Straßenabschnitt Einfamilienhäuser der verschiedenen Zeitepochen mit Satteldächern oder auch Krüppelwalmdächern. Trotz eingeschossiger Bauweise wirken die Gebäude z.T. aufgrund des hochgezogenen Kellergeschosses und des Dachausbaus wie zweigeschossige Gebäude.

Fast alle Gebäude verfügen über einen oder mehrere Anbauten und Nebengebäude. Gerade bei gewerblich genutzten Grundstücken wurden diese mitunter massiv ausgebaut. Die Vielzahl von Schuppen, Garagen und sonstigen Nebengebäuden stört das Ortsbild. Einige Nebengebäude stehen heute in den ausgewiesenen Grünflächen, wobei es sich z.T. um Altbestand handelt. Mitunter reiht sich Schuppen an Schuppen, andere Grundstücke sind fast völlig versiegelt.

Im gesamten Plangebiet wurden seit der Wende Neubauten errichtet und Sanierungsarbeiten vorgenommen. Dadurch hat sich das Ortsbild erheblich verbessert, einige Neubauten fügen sich jedoch nur sehr bedingt ein.

Bereits in der DDR-Vergangenheit kam es durch den Umbau von Nebengebäuden zu Wohngebäuden auf sehr kleinen Grundstücken zu stärkeren Verdichtungen. So nutzt z.B. auch die Neuapostolische Kirche in der Häcker-Str. 27a einen ehemaligen Anbau der Nr. 27 und baute ihn zum Gemeindehaus aus (vgl. Fotodokumentation in der Anlage). V.a. im mittleren Teil finden sich diese umgebauten und z.T. zweigeschossigen Gebäude, die heute auf sehr schmalen Grundstücken stehen, die kaum breiter als das Haus sind. Später wurden Grundstücksteilungen entsprechend dem unterschiedlichen Eigentum vorgenommen.

Zu einer massiven Veränderung der städtebauliche Situation im gesamten Viertel kam es durch die Errichtung des viergeschossigen Plattenbaus westlich der mittleren Häcker-Straße im Bereich der ehemaligen Gärten der Häcker- und Poststraße. Der langgezogene, fast 200 m lange Riegel führte zu einer nachhaltigen Veränderung des Siedlungsbildes.

Die Fehlentwicklungen der Nachwendezeit betreffen die bereits eingangs genannten, massiven Verdichtungen durch Mehrfamilien- bzw. Appartementshäuser, die eine hohe Wohnungsdichte aufweisen. Daneben wurden Einfamilien- und Ferienhäuser in zweiter und dritter Reihe ergänzt, so dass der ursprüngliche Charakter, der durch großzügige Grün- und Gartenflächen geprägt war, durch den massiven Bebauungsdruck verloren zu gehen droht. Die hohen Wohnungs- bzw. Ferienwohnungsdichten, auch an der Post- oder der Borgwardt-Straße, bedingten einen hohen Stellplatzbedarf. Daher wurden in den auf F-Plan-Ebene ausgewiesenen Grünflächen im östlichen Teil bereits drei Stellplatzflächen errichtet.

Der Hauptentwässerungsgraben der Asbeck wird durch die heranrückende Bebauung eingeengt, die oft nicht einmal den laut Landeswassergesetz einzuhaltenden Mindestabstand von 7 m ab Böschungsoberkante einhält. Teilweise wurde direkt bis an die Böschungskante herangebaut, im Norden wurde ein weiteres Stück Asbeck verrohrt. Die Asbeck ist jedoch ein nach § 20 LNatG M-V geschütztes Biotop und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Als städtebauliche Missstände müssen heute auch Garagen, Schuppen sonstige Anbauten oder auch Nebengebäude im Vorgartenbereich angesprochen werden, die hinsichtlich des Ortsbildes mitunter recht "unsensibel" aufgestellt worden sind.

Als Bereich mit einem dringenden Gestaltungsbedarf stellt sich der Straßenraum der Neuen Reihe dar. Im westlichen Teil fehlt der prägende Baumbestand im relativ breiten Straßenraum, die Seitenränder sind unbefestigt. Die Grundstücke nördlich und südlich beeinträchtigen mit ihrer zum Teil ungeordneten Bebauung oder als Stellplatzfläche mit Garagen-Altbestand das Ortsbild. Auch der südliche Teil der Häcker-Straße ist sanierungsbedürftig, weist aber aufgrund des weniger gestörten Bebauungsbildes und des Altbaumbestandes ein positiveres Bild auf. Die mittlere Hä-

cker-Straße wurde bereits saniert. Trotz des beengten Straßenraumes konnte eine Alleebepflanzung realisiert werden, so dass der Straßenraum ein positives Bild eines verkehrsberuhigten, innerstädtischen Bereiches abgibt (vgl. Fotodokumentation in der Anlage).

Bei den Nutzungen in der Häcker-Straße dominiert eindeutig die Wohnnutzung. Daneben finden sich gewerbliche Nutzungen wie Fleischer, Fischereibetrieb (wird derzeit ausgelagert), Schuhgeschäft, Boutique, Gaststätte und Kanzlei. Einige Pensionen und Ferienwohnungen sind v.a. im mittleren Teil zu finden.

Der seit 1998 gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) weist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) aus, im äußersten nordöstlichen Teil an der Poststraße auch als Besonderes Wohngebiet (WB). Letzteres dient insbesondere der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung. Aufgrund der konkreten, dominierenden Wohnnutzung in z.T. neu errichteten Gebäuden in diesem Teil erfolgt auf B-Plan-Ebene analog zum übrigen Plangebiet eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA). Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist trotzdem gegeben.

Innerhalb der nordöstlich gelegenen Grünfläche wurde im F-Plan ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das in die Planung mit konkretisierter Lage übernommen wird. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein dichter, erhaltenswerter Baumbestand. Auch die mächtige Eichenreihe am August-Bebel-Platz ist erhaltenswert. Darunter soll eine Grünfläche anstelle einer Stellplatzfläche entstehen und so das städtebauliche Bild aufgewertet werden. In der südwestlichen Grünfläche liegt neben den privaten Hausgärten auch eine kleine Kleingartenanlage.

2. Bebauungskonzept

2.1 Änderungsinhalt, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

Aufgrund der o.g. baulichen Fehlentwicklungen und der starken Verdichtung in einigen Bereichen der Hermann-Häcker-Straße soll bewusst eine zurückhaltende Ausweisung zukünftiger Bebauungsmöglichkeiten erfolgen. Die Fehlentwicklungen der Vergangenheit dürfen nicht fortgesetzt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind zu wahren. Daher ist einer weiteren, ungezügelter Verdichtung und der Bebauung in schützenswerten Grünbereichen entgegenzuwirken. Auch wenn die vorhandenen Gebäude und Anlagen Bestandsschutz genießen, wird doch die städtebauliche Zielstellung für die künftige Entwicklung klar definiert.

Es sollen geordnete Bebauungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für die Anlieger vorgehalten werden. Aufgrund der unterschiedlichen, gewachsenen Bebauungsstrukturen, der stark unterschiedlich dichten Bebauung sowie der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und der freizuhaltenden Grünflächen muss dabei eine sehr differenzierte Ausweisung von Bebauungsmöglichkeiten erfolgen. Die Festsetzungen des B-Plans sind außerdem unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und der Vorgaben in Anlehnung an den § 34 BauGB grundstücksbezogen und individuell anzupassen. Eine einheitliche Ausweisung gleichartiger Festsetzungen würde dem Bestand und den Zielstellungen nicht gerecht werden.

Grundsätzlich gilt es, städtebauliche Missstände möglichst zu beseitigen. Daher werden vorhandene Gebäude in Grünflächen nicht planungsrechtlich gesichert. Hier ist langfristig das Entfernen der Bausubstanz eine wichtige städtebauliche und landschaftsplanerische Zielstellung. Die Grünzonen sind aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gesichtspunkten unbedingt von einer Bebauung freizuhalten.

Für jedes einzelne Baugrundstück war der Bestand an Gebäuden und Anlagen zu betrachten, die Freiflächen, die Nutzungen sowie ggf. vorhandene Baugenehmigungen und die Erweiterungsmöglichkeiten. Abstandsflächen zu Nachbargebäuden waren ebenso zu berücksichtigen, insbesondere bei schmalen Grundstücken, wie stark verdichtete Bereiche innerhalb des Grundstücks.

Bei vorhandenen Fehlentwicklungen konkurrieren die übergeordneten, langfristigen städtebaulichen Zielstellungen mit den "Realitäten" eines gerade sanierten oder neu errichteten Gebäudes (z.B. hinsichtlich der Ausweisung der Baufenster, der Zahl der Wohneinheiten, der Bauflucht usw.). In Abwägung des Einzelfalls erfolgt daher die Ausweisung von Baugrenzen und zulässiger Grundfläche, Gebäudehöhen oder Zahl der zulässigen Wohneinheiten zum Einen zukunftsorientiert, d.h. Fehler der Vergangenheit sollen bei einer Neubebauung korrigiert werden, zum Anderen am vorhandenen Bestand bzw. an Baugenehmigungen orientiert, d.h. der Bestand wird als realistisch kaum veränderbar akzeptiert.

Aus dieser notwendigerweise sehr differenzierten Betrachtung resultieren unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten. Diese unterscheiden sich z.B. dadurch, dass gebietsweise, v.a. im mittleren Teil, eine Zweitreihenbebauung zugelassen werden soll, in anderen Teilen aber nur eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes sinnvoll möglich ist (unterer Teil). Die Ausweisung einer zweiten Baureihe würde hier unzureichende Abstandsflächen zur Folge haben. Ausnahmen sind durch bereits vorhandene Wohngebäude in zweiter Reihe begründet. Für sehr dicht bebaute Grundstücke und bei fehlenden Abstandsflächen können keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten mehr vorgesehen werden. Der vorhandene Bestand an Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen usw. füllt die betreffenden Grundstücke bereits aus, außerdem ist u.a. der Bestand an Einzelbäumen und Grünstrukturen zu berücksichtigen.

Die Baulinien und Baugrenzen stellen die Bereiche künftig möglicher Bebauung dar. Sie umgrenzen dabei z.T. konkret die vorhandenen Gebäude bzw. weisen konkrete Erweiterungsmöglichkeiten aus. Zum Teil wird die Bebauung der zweiten Reihe mit dem Entfernen eines dazwischen liegenden Gebäudes gekoppelt, um die gesunden Lebensverhältnisse zu wahren bzw. wieder herzustellen.

Aus o.g. Gründen erfolgt auch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, die sich an den konkret durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen Baufenstern orientiert. Die Festsetzung einer einheitlichen GRZ wäre aufgrund der o.g. Faktoren und der stark unterschiedlichen Grundstücksgrößen nicht sinnvoll.

Aus der Planzeichnung geht so sehr deutlich der Bestand an Gebäuden und die künftige Entwicklungsrichtung hervor.

Der dominierenden Nutzung entsprechend erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, in dem die vorhandenen, ergänzenden Nutzungen zulässig sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen will die Stadt das weitere

Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzen, vorhandene Einrichtungen haben Bestandsschutz.

Entsprechend der Zielstellung einer aufgelockerten, am gewachsenen Bestand orientierten Bebauung wird eine zweigeschossige Bebauung in der ersten und eine eingeschossige Bebauung in der zweiten Reihe festgesetzt (mit der Ausnahme vorhandener, erhaltenswerter zweigeschossiger Gebäude). Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen, wie z.B. Reihenhäuser, sind unzulässig. Für zweigeschossige Hauptgebäude wird eine Dachneigung zwischen 15° und 30°, entsprechend dem typischen Bestand in Kühlungsborn, festgesetzt. Der Dachgeschossausbau für Wohnzwecke, für Ferienwohnungen oder für gewerbliche Zwecke ist bei zweigeschossigen Gebäuden unzulässig. Die Nutzung im Bestand wird davon wiederum nicht betroffen. Die Dachneigung für eingeschossige Hauptgebäude wird auf 35°-48° ohne Beschränkung der Dachgeschossnutzung festgesetzt. Die max. zulässige Firsthöhe wird - am Bestand orientiert – gemittelt mit 9,0 m über Geländeoberkante festgesetzt. In den WA mit zulässiger eingeschossiger Bauweise sind je Einzelhaus max. eine Wohnung und eine Einliegerwohnung zulässig, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. In den WA mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise sind je selbständigem Wohngebäude max. vier Dauerwohnungen zulässig. Diese Festsetzungen dienen den o.g. Zielstellungen hinsichtlich der künftigen Bebauungsmöglichkeiten und berücksichtigen gleichzeitig den gewachsenen Bestand.

Zur Beschränkung der teilweise erheblichen Versiegelung und als Maßnahme gegen "Schuppenlandschaften" wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für Garagen und Carports (i.S.d. § 12 BauNVO) und Nebengebäude (als Teil der Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) je Baugrundstück insgesamt max. 60 m² betragen darf. Die Errichtung massiver Garagen ist auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen unzulässig, um die umgebenden Grünflächen durch Garagenzeilen nicht weiter zu beeinträchtigen.

Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und straßenseitiger Hauptgebäudeflucht. Diese Vorgabe entspricht der städtischen Zielstellung, die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und diese nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften unterstützen die städtebaulichen Zielstellungen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Hauptdächer der Gebäude sollen wie im Bestand nur in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig sein. In einem Altbestand können glasierte, bunte Dächer das Stadtbild beeinträchtigen. Pult- oder Flachdächer sind aus demselben Grund unzulässig. Dächer von Carports und Garagen sind mit einer Mindestdachneigung von 15° oder in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Auch die Festsetzungen zur Fassadengestaltung orientieren sich am z.T. unterschiedlichen Bestand in den Teilgebieten: die Fassaden sind in den Baugebieten WA 2 mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise nur als glatt verputzte Fassaden zulässig. Sichtmauerwerk ist nur ausnahmsweise zulässig. In den WA 1 ist rotes Sicht-

mauerwerk allgemein zulässig. Holzfassaden sind nur ausnahmsweise bis zu einem Anteil von 30 % je Fassadenfläche zulässig. Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder zu begrünen. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachseiten unzulässig, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind. Damit sollen Beeinträchtigungen des Stadtbildes vermieden werden. Dieser Belang hat im Ortskern von Kühlungsborn, der mit viel Aufwand saniert wurde und wird, Vorrang. Gleichzeitig soll aber durch die Zulässigkeit auf den straßenabgewandten Seiten die alternative Energienutzung - wo aufgrund der Exposition möglich - gefördert werden.

Die folgenden Festsetzungen dienen städtebaulichen und Gestaltungsgründen: die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrün-ten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Damit werden störende Einflüsse im Straßenbild unterbunden. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun mit senkrecht stehender Lattung zulässig. Der Holzlat-tenzaun entspricht der historischen Einfriedung. An der Straßenfront beträgt die zu-lässige Höhe 1,4 m. Draht- oder Metallzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis max. 1,4 m Höhe zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbean-lagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind un-zulässig. Mit der Beschränkung der Werbeanlagen sollen negative Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

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.

Für den Planbereich gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart - Planungsbereich B für den Ortskern West) in der zuletzt geänderten Fassung.

2.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der Grundstücke ist über die Hermann-Häcker-Straße, die Neue Reihe und die Poststraße gesichert. Die in zweiter Reihe gelegenen Grundstü-cke werden über private Zufahrten (z.T. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesi-ichert) bzw. über den August-Bebel-Platz erschlossen. Die Grünflächen im östlichen Bereich gehören z.T. zu den Grundstücken der Borgwardt-Straße.

Die mittlere Häcker-Straße wurde bereits saniert. Für die Neue Reihe liegen bereits Vorplanungen vor. Sobald entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, ist die Sanierung dieses stark gestaltungsbedürftigen Teils der Neuen Reihe beabsich-tigt. Dabei ist die Neupflanzung einer Allee oder Baumreihe und die geordnete Aus-weisung von Parkflächen vorgesehen. Ab 2008 soll auch der Untere Teil der Her-mann-Häcker-Straße bei Erneuerung der Erschließung instandgesetzt werden.

Im öffentlichen Straßenraum befinden sich öffentliche Stellplatzflächen. Private Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Zur Poststraße und zur Fritz-Reuter-Straße sind ausreichende Sichtfelder freizuhalten.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 beträgt rund 7,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 30	Flächengröße in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	41171
Flächen für den Gemeinbedarf	2082
Öffentliche Verkehrsflächen	6827
Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze	2112
Wasserflächen	1704
Private Grünflächen	23995
davon: - <i>Parkanlage</i>	526
- <i>Kleingärten</i>	3360
- <i>Hausgärten</i>	12311
- <i>Gartenland, extensiv</i>	7798
Σ	77891

3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Die Bebauung befindet sich außerhalb des 200 m – Küstenschutzstreifens.

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 Bereich, 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 auf eine teilweise mögliche Zweitreihenbebauung, die auch nach § 34 BauGB möglich wäre und hier nur geordnet wird. Für bereits stärker bebaute Grundstücke werden Beschränkungen erlassen,

die entweder einen Neubau an den Abriss von Altanlagen binden oder überhaupt keine Erweiterungen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen mehr zulassen. Für alle Grundstücke erfolgt eine Beschränkung der Flächen für Garagen, Carports und Nebengebäude auf 60 m². Anbauten, Schuppen und sonstige Gebäude wie z.B. Ferienwohnungen, die in den bereits im F-Plan ausgewiesenen Grünflächen liegen, sollen langfristig abgerissen werden.

Durch die festgesetzten Beschränkungen hinsichtlich der künftig möglichen Bebauung, die koordinierte Ausweisung von Bauflächen und den geplanten Rückbau bei städtebaulichen Fehlentwicklungen ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad nicht höher liegt, als er nach § 34 BauGB möglich wäre.

Es wird im Gegenteil eine Verbesserung für die angrenzenden Grünbereiche erwirkt, da ein weiteres Vordringen der Bebauung in diese Zonen unterbunden wird. Stark verdichtete Bereiche sollen sich langfristig wieder auflockern, eine fortgesetzte massive Bebauung wird durch den Bebauungsplan unterbunden.

Die Asbeck und die Niederungsbereiche der östlichen Grundstücksteile werden als Biotop bzw. Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier soll nur eine extensive Grünland- oder Wiesenutzung erfolgen. Das "Heranbauen" bis an die Böschung der Asbeck wird künftig unterbunden. Durch die Auseinandersetzung mit den Zielen des Bebauungsplanes wird bei den Anwohnern ein größeres Verständnis für den Erhalt der innerstädtischen Grünflächen erzeugt. Die baumbestandenen Grünflächen haben nicht nur für die Flora und Fauna eine besondere Bedeutung, sondern tragen auch zu einer Verbesserung der Luftqualität und der kleinklimatischen Verhältnisse im Westteil des Erholungsortes bei.

Zum Schutz von Natur und Landschaft wird weiterhin festgesetzt, dass bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen ist. Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen, um den natürlichen Wasserkreislauf weniger zu beeinträchtigen.

Alle einheimischen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und einschließlich der Kronentraufbereiche dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt nach den Maßgaben des Bebauungsplanes.

Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art, die Lagerung von Materialien oder die Befestigung und Versiegelung von Flächen unzulässig. Auch in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" sollen keine Nebengebäude mehr errichtet werden. Gewächshäuser, Geräteschuppen o.ä. sollen in den am Haus liegenden Gartenflächen (innerhalb der Wohnbauflächen) errichtet werden.

In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante der Asbeck ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Die Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden im Gewässerschutzstreifen ist unzulässig.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine wesentliche Veränderung oder Beeinflussung. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet.

Die Beteiligten sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

4.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen, an die auch die Gebäude in zweiter Reihe anzuschließen sind. Die Versorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung 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 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.

4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung gesichert. Die Grundstücke in zweiter Reihe sind an die vorhandenen Leitungen anzuschließen. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll trotzdem nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert und zur Bewässerung genutzt werden, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten.

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

Im Bereich der nordöstlich gelegenen Grundstücke war bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung des Generalentwässerungsplanes von Kühlungsborn ein Regenrückhaltebecken an der Asbeck (Gewässer II. Ordnung) vorgesehen. Durch die Anlage eines Rückhaltebeckens südlich des Grünen Weges hat sich das Entwässerungsregime der Asbeck bei Starkregenereignissen, Schneeschmelze usw. bereits deutlich verbessert. Zur Gewährleistung sicherer Abflussverhältnisse im Bebauungsplangebiet ist langfristig die Errichtung eines weiteren Regenrückhaltebeckens an der dargestellten Stelle – außerhalb des Baumbestandes – vorgesehen.

4.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Leitungen gesichert. Der örtliche Stromversorger ist die e-on/e.dis AG. Das zentrale Gasversorgungsnetz wird von der Stadtwerke Rostock AG betrieben.

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 Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften nicht auf allen Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen aber beachtet werden.

4.5 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet.

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 unbekannt 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.

4.6 Telekommunikation

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

5. Immissionsschutz

Während die Neue Reihe eine Sammelfunktion für den Verkehr in Kühlungsborn übernimmt, ist die Hermann-Häcker-Straße als Anliegerstraße anzusprechen. Die Verkehre im Westteil der Neuen Reihe sind allerdings deutlich geringer als im mittleren und östlichen Teil, in dem die Neue Reihe eine Hauptverbindungsachse zwischen Ost und West darstellt. Die Verkehrsanalyse von 1999 weist für die Neue Reihe-West eine Querschnittsbelastung von 2500 (Neue Reihe Ost 6100), für die Poststraße 1600 und die Fr.-Reuter-Straße 3300 Kfz/24 h aus. Damit sind im Vergleich zu den Hauptachsen in Kühlungsborn verträgliche Werte gegeben.

Die Hermann-Häcker-Straße ist bereits als Tempo 30 – Zone ausgewiesen, für die westliche Neue Reihe ist diese flächenhafte Verkehrsberuhigung ebenfalls vorgesehen.

Die Betrachtungen zu Immissionsbelastungen gehen von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch die Planung verursacht 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. Dies gilt auch für den südwestlich gelegenen Endbahnhof der Molli-Eisenbahn.

Da es sich also um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswerten Verkehre verursacht, so dass in diesem innerstädtischen Bereich keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen sind.

Andere Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich vorwiegend in Privatbesitz. Teile der Grünflächen gehören der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und sind, z.B. als Kleingartenanlage, verpachtet. Die öffentlichen Verkehrsflächen gehören der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

7. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in dem nachrichtlich übernommenen Gebiet der Kleingartenanlage bekannt, die vor Beginn von Bauarbeiten untersucht werden müssen. Es handelt sich dabei um Bodendenkmale, die nach der Bergung und Dokumentation entfernt werden können. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmal-

schutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. 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.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister