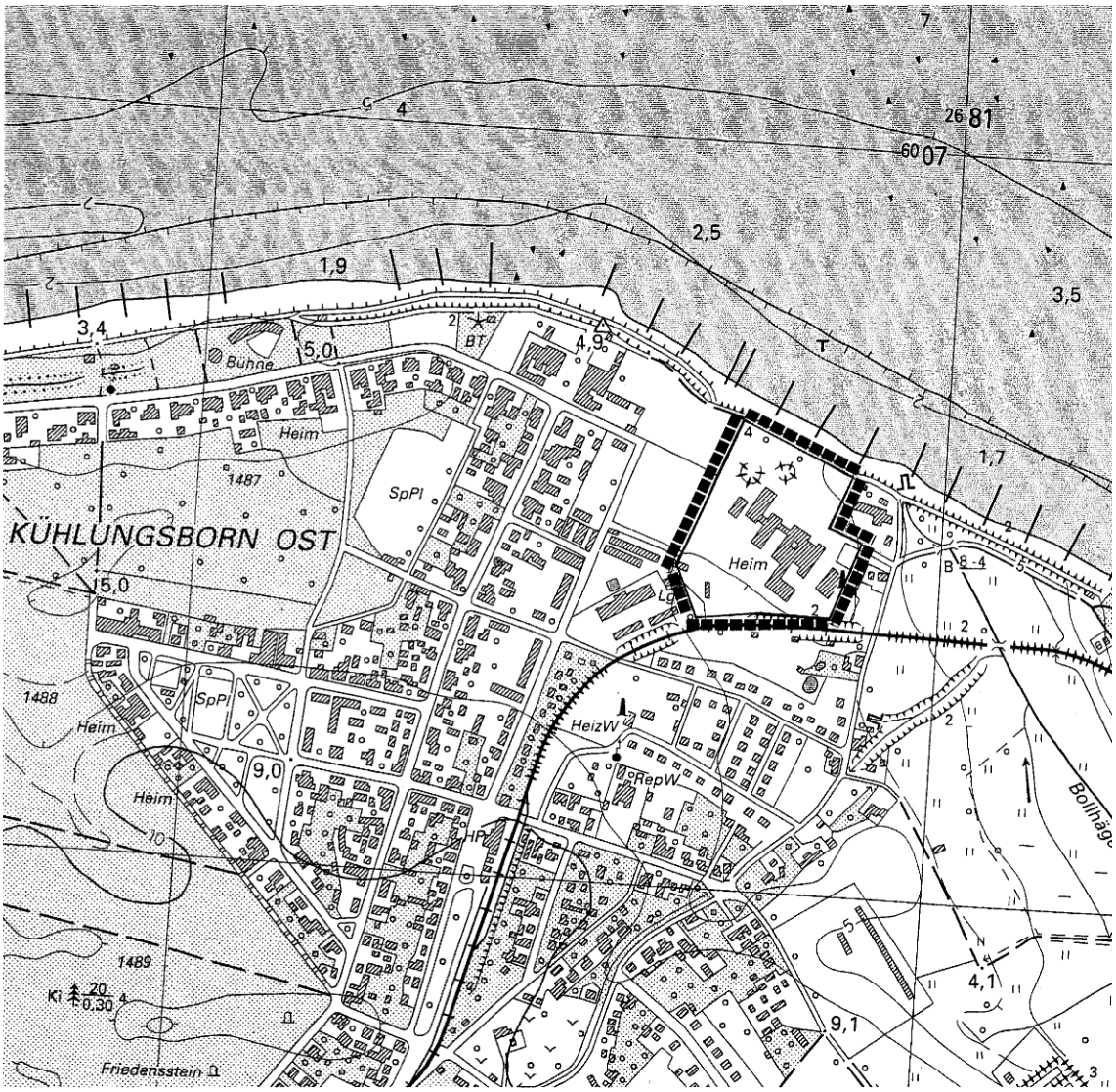

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 22

Sondergebiet Fremdenbeherbergung „An der Westmole“

zwischen der Hafenstraße im Süden und der Steilküste im Norden in Kühlungsborn

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss: 19. 06. 2003

Rainer Karl
Bürgermeister

In Kraft seit:

INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Vorgaben übergeordneter Planungen
3. Planungsrechtliche Grundlagen
4. Geltungsbereich und Bestand
5. Planinhalte
6. Auswirkungen der Planung
7. Flächenbilanz

Anlagen:
1. Flugbild vom 02. 09. 2002, Blick aus 300 m Höhe
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Planverfasser Bauleitplanung:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & 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:

Im Plangeltungsbereich ist eine städtebauliche Ordnung erforderlich, die nur über eine Bebauungsplan-Satzung erreicht werden kann.

Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz (Hotelanlage). Neu errichtete bauliche Anlagen haben die Baugenehmigung nach § 34 BauGB erhalten (Hotelerweiterungen, Parkhaus, Ferienwohnungen). Für weitere geplante Vorhaben werden mit der Bebauungsplan-Satzung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen (Straßenanbindung an die Hafenstraße, Promenade mit internationalem Rad- und Wanderweg).
Bei Nutzungsänderungen sind die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse zu beachten. Statt 6 sind nur 4 Vollgeschosse zulässig. Dieser städtebauliche Gestaltungsgrundsatz wird vom Gesamtstadtkonzept abgeleitet, wonach hochbauliche Dominanten mit 5 Vollgeschossen nur an der Seebrücke und am ehemaligen Kurhaus/Kreiskrankenhaus zulässig sind.
Die Stadt hat während des B-Plan-Verfahrens die Planungsabsichten geändert. Die Promenade mit internationalem Rad- und Wanderweg ist auch Bestandteil des B-Planes. Daher wurde ein 2. B-Plan-Entwurf erarbeitet. Mit dem Verzicht auf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Festsetzung von mehr Grünflächen zulasten von Sonderbauflächen entstand der 3. Entwurf. Da Grundzüge der Planung berührt werden, wurde der 3. Entwurf erneut öffentlich ausgelegt und es wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Grundstückseigentümer beteiligt.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gibt vor:

SO 1: Sondergebiet Fremdenbeherbergung, vorrangig Hotels, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur (§ 11 BauNVO)

D 2: Bodendenkmale der Kategorie 2 gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V
(durch Zuarbeit des Landesamtes für Bodendenkmalpflege im B-Plan aktualisiert)

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Die Grünfläche zwischen dem SO 7 und dem SO 1, in einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Breite von ca. 20 m, kann im B-Plan Nr. 22 in dieser Breite nicht festgesetzt werden, da hier das Parkhaus lt. Baugenehmigung errichtet wurde. Im östlich anschließenden Bereich des B-Planes Nr. 5 ist die Grünfläche mit 7 m Breite festgesetzt.
Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ nördlich vom SO 1 ist im Flächennutzungsplan zu breit dargestellt. Der Gebäudebestand kann hier nicht Grünfläche, sondern Sondergebietsfläche sein. Bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans wird der Flächen-nutzungsplan den Festsetzungen dieses B-Planes angepasst.

Küstenstreifen 200 m (§ 19 Abs. 1 LNatG M-V)

Der B-Plan-Geltungsbereich liegt größtenteils in einem Abstand von 200 m von der Mittelwasserlinie (Küstenschutzstreifen). Die Vorschriften des § 19 LNatG M-V zum Küsten- und Gewässerschutzstreifen finden hier jedoch keine Anwendung. Gemäß § 19 Abs. 2 Pkt. 3 gelten die Vorschriften nicht für bauliche Anlagen, für die im Bereich oder im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB ein Anspruch auf Bebauung besteht.

Die 1. Änderung des FNP berührt den Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht.

3. Planungsrechtliche Grundlagen:

Das BauGB gilt in seiner zuletzt durch das Artikelgesetz vom 27. Juli 2001 geänderten Fassung.

Für die im Plangeltungsbereich noch geplanten Vorhaben (eingeschossiger Eingangsbereich im Baufeld 1 und Neubau der Surfstation im Baufeld 3) sind Umweltverträglichkeitsprüfungen und der Umweltbericht nicht erforderlich.

4. Geltungsbereich und Bestand:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 195/12, 195/18 und Teile von 195/15, 195/19 der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn.
Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:
im Norden: Strand
im Osten: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bootshafen“, Sondergebiete
im Süden: Hafenstraße (B-Plan Nr. 17), Molligleis
im Westen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kopfsituation Ost“, Grünflächen und Sondergebiete

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Abweichend von den Darstellungen im FNP sind die Fundbereiche im B-Plan nachrichtlich so übernommen, wie sie von der Bodendenkmalschutzbehörde für die Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 22 und 17 (östlich anschließend) benannt wurden. Der überwiegende Teil der Fundgebiete ist bereits überbaut. Beim Bau der Surfstation können Funde auftreten, denn der Standort befindet sich in einem aktuellen Bodendenkmalfundgebiet. Daher sind die folgenden Hinweise unerlässlich:
„Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. [DSchG M-V] Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).“

Im B-Plan-Gebiet befindet sich auf Grünflächen eine Hochdruckgasleitung der Stadtwerke Rostock AG. Sie wird stillgelegt.
Eine neue Trasse im öffentlichen Bereich wird noch nicht festgelegt und u. U. entsteht sie außerhalb des Plangeltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.
Hydranten für die Löschwasserentnahme befinden sich in der Cubanzestraße.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses B-Planes gilt die städtische Fremdenverkehrssatzung (§ 22 BauGB) nicht.
Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich der städtischen Lärmschutzverordnung.

Bei der erteilten Baugenehmigung zum Parkhaus wurde geprüft, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf Lärm und Luftverunreinigung ausgehen.

Die Surfstation befindet sich seit vielen Jahren an diesem Standort (Baufeld 3). Die Surfstation ist an diesem Standort optimal, weil hier direkter Zugang zum Strand besteht, weiter östlich befindet sich der Hafen, weiter westlich bestehen keine Strandzugänge. Das Surfstationsgebäude soll mit der Neubebauung im östlich angrenzenden B-Plan Nr. 17-Gebiet korrespondieren.
Die „Service-Baufläche“ ist mit 371 m² so klein, dass sie im Flächennutzungsplan nicht darstellbar ist. Aus Bestandsgründen ist sie ohnehin zulässig. Die Surfstation besteht seit Jahren. Ein Neubau kann baulich nur kleiner ausfallen und steht weiter nördlich. Die Sichtachse wird nicht versperrt, da der Haupteingang der Hotelanlage weiter westwärts liegt.

5. Planinhalte:

Im Plangeltungsbereich befinden sich Sondergebietsflächen mit unterschiedlichen Zulässigkeiten. Es sind drei Baufelder räumlich voneinander getrennt im Teil A (Planzeichnung) dargestellt und die Zulässigkeiten von Vorhaben im Teil B (Text) festgesetzt.

Im Baufeld 1 der Planzeichnung - Sondergebietsfläche für Fremdenbeherbergung (SO FB) - sind der Bestand an Gebäuden und die baugenehmigten Vorhaben mit engen Baugrenzen umgeben.

Im Baufeld 2 der Planzeichnung - Sondergebietsfläche für Fremdenbeherbergung (SO FB) - ist der Bestand an Gebäuden mit engen Baugrenzen umgeben.

Im Baufeld 3 der Planzeichnung - Sondergebiet für Service - ist nur eine Surfstation mit maximal 100 m² zulässig. Die Surfstation besteht dort schon seit 10 Jahren und kann wenige Meter seewärts neu auf bauplanungsrechtlicher Grundlage errichtet werden.

Auf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wurde verzichtet. Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenstern) bzw. Baugrenzen auf den Baugebieten. Mit den festgesetzten Grünflächen soll die zwingend notwendige Durchgrünung im Plangeltungsbereich durchgesetzt werden.

Die Baumassenentwicklung ist durch die Festsetzung der Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse begrenzt und bei künftigen Bauveränderungen zu beachten.

Die Gebäudehöhen sind textlich je nach Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Da alle Gebäude bereits errichtet sind, reicht die Festsetzung der Gebäudehöhen in den detailliert umgrenzten Baufenstern für die exakte Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus.
Damit ist es ein qualifizierter und kein einfacher Bebauungsplan, weil neben dem Maß der baulichen Nutzung auch die Art der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind.

6. Auswirkungen der Planung:

1. Die Straßenanbindung wird neu geregelt. Es erfolgt die Direktanbindung an die Hafenstraße. Vor der Empfangshalle der Hotelanlage endet die Mischverkehrsfläche mit einer Wendefläche, die auch für Busse geeignet ist. Die Mischverkehrsfläche zwischen den Baufeldern 1 und 2 hat Anschluss an die Cubanzestraße.
   Die Lagepläne zum Straßenbau sowie der Beschilderungs- und Markierungsplan werden zur gegebenen Zeit dem Straßenverkehrsamt zugeleitet.

2. Die vorab baugenehmigten Vorhaben erhalten das Bauplanungsrecht, insbesondere der zweigeschossige, seeseitige Anbau an den eingeschossigen Flachbau.

3. Es kann die Promenade ausgebaut werden und die Anforderungen an den internationalen Rad- und Wanderweg („rund um die Ostsee“) erfüllt werden. Der B-Plan ist hier Grundlage für eine Bodenneuordnung.

4. Die Freiräume werden stärker durchgrünt. Hier wird ein § 34 BauGB-Bereich überplant, damit entfällt die Ausgleichspflicht gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG.

5. Der unwesentlich höhere Bedarf an Ver- und Entsorgungsleistungen kann abgedeckt werden. Hydranten befinden sich in der Cubanzestraße.

6. Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.
   Ein gesondertes Lärmschutzgutachten ist nicht erforderlich, da alle Vorhaben seit Jahren bestehen oder genehmigt/im Bau sind. Auch die Surfstation besteht seit Jahren und ändert den Standort nur geringfügig. In den angrenzenden B-Plan-Gebieten mit Sondergebieten für Freizeitzentrum und Parkhaus ist der Schallschutz ausreichend beachtet worden. Unzumutbare Beeinträchtigungen ergeben sich aus den angrenzenden, vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen nicht.
   Die Lärmprobleme des im Plangeltungsbereich neugebauten Parkhauses wurden im Baugenehmigungsverfahren geklärt. Das Parkhaus ist fertiggestellt und in Nutzung.

7. Die zentrale Heizungsanlage ist in ihrer Kapazität ausreichend, wird laufend überprüft und gewartet und verursacht keine Luftverunreinigung in unmittelbarer Nähe noch in größerer Entfernung.

8. Der Abstand der nördlichen Bauflucht des Sondergebietes (SO_{FB}) zur Kliffoberkante beträgt ca. 65 m. Obwohl im B-Plangebiet keine dem Land Mecklenburg-Vorpommern zugeordneten Küstenschutzanlagen vorhanden und auch nicht vorgesehen sind, ist auch langfristig bei diesem Kliffabstand mit keiner Gefährdung der Bebauung zu rechnen, da sie im zur Zeit entstehenden Akkumulationsbereich des neuen Bootshafens liegt. Das nur 15 m von der Kliffkante angeordnete $SO_{Service}$ liegt im direkten befestigten Schutzbereich der Westmolenwurzel.
   Perspektivische Schutzbelange werden nicht beeinträchtigt. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) beträgt für Kühlungsborn 2,85 m über HN. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 3,8 und 6,6 m über HN. Eine Überflutungsgefährdung besteht somit nicht.

7. Flächenbilanz:

	Größe in m²	%
Baufeld 1 Baufeld 2 Baufeld 3	21.331 6.133 371	
Sondergebiete gesamt:	**27.835**	62,0
Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche/BF 1: Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche/BF 2: Promenade:	1.641 1.132 975	
Straßenfläche gesamt:	**3.748**	8,4
öffentliche Parkanlage mit Anpflanzgebot private Grünflächen mit Anpflanzgebot Grünfläche mit Erhaltungsgebot Bereich Steilküste Grünanlagen	7.547 1.417 650 888 2.759	
Grünflächen gesamt:	**13.261**	29,6
Geltungsbereich:	**44.844**	**100,0**

Anlage 1

Flugbild vom 02. 09. 2002, Blick aus 300 m Höhe

Anlage 2

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M. 1:5.000