



## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

### Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planungsziele .....	2
2. Gebietsabgrenzung .....	5
3. Planungsrecht, Plangrundlagen.....	5
4. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16 .....	6
5. Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.....	7
6. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung .....	13
7. Umweltbelange .....	16
8. Flächenbilanz.....	20
9. Immissionsschutz .....	20
10. Örtliche Bauvorschriften .....	22
11. Sonstiges .....	22

### Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Frikke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

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

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

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

Auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Kühlungsborn von 2022 (die raumplaner, Berlin) wird die Restaurierung und tragfähige Nachnutzung der Villa Baltic als wichtige Maßnahme genannt.

Da, abweichend vom Aufstellungsbeschluss, für einen öffentlichen Veranstaltungssaal für Kühlungsborn mit bis zu 500 Plätzen in einem separaten Untersuchungsverfahren ein Standort außerhalb des Hotelneubaus gefunden werden sollte, umfasste der Geltungsbereich des Vorwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 vom 29.11.2022 in einem ersten Abschnitt die Villa Baltic und das geplante Hotel mit touristischer Infrastruktur sowie zum Teil die neue Wendeanlage an der Ostseeallee, die bereits realisiert wurde und nicht mehr mit den Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes Nr. 16 übereinstimmt.

Damit wurde für die zentralen Nutzungen im Baltic-Park das Bauleitplanverfahren mit einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung frühzeitig eingeleitet, um eine baldige Sanierung der Villa Baltic realisieren zu können. Der Entwurf vom 28.08.2023 beinhaltet die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich einer Zwischenabwägung der Stellungnahmen.

Von der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH wurde eine „Bedarfsplanung und Standortuntersuchung für den Neubau einer Veranstaltungshalle in Kühlungsborn-West durchgeführt. Die Stadt hat sich daraufhin per Stadtvertreterbeschluss vom 06.07.2023 für den Anbau einer Veranstaltungshalle an den Konzertgarten West, außerhalb des B-Plan-Gebietes Baltic Park, entschieden, so dass diese nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Planung ist. Die untere Immissionsschutzbehörde hat den Standort außerhalb des Baltic Parks aufgrund der dort vorhandenen Vorbelastungen bzw. schutzwürdiger Umgebung ausdrücklich begrüßt.

Vom Investor wurde in Abstimmung mit der Stadt und dem Land MV ein „Hochbaulicher Realisierungswettbewerb Assistenzbau zur Villa Baltic“ für das geplante Hotel von der DSK durchgeführt, um die besten Ergebnisse für das Einfügen eines neuen Baukörpers in das Umfeld

Villa und Park zu erzielen. Der Sieger wurde in der Preisgerichtssitzung am 12.07.2023 ermittelt.

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

Weiterhin hat die Stadt von einem Ingenieurbüro die Varianten der Verkehrserschließung des künftigen Hotels und der Villa untersuchen lassen. Im Zusammenhang mit dem Siegerentwurf wurde eine Verkehrsanbindung von der Ostseeallee aus bevorzugt, so dass Eingriffe von der Poststraße aus in den Park unterbleiben.

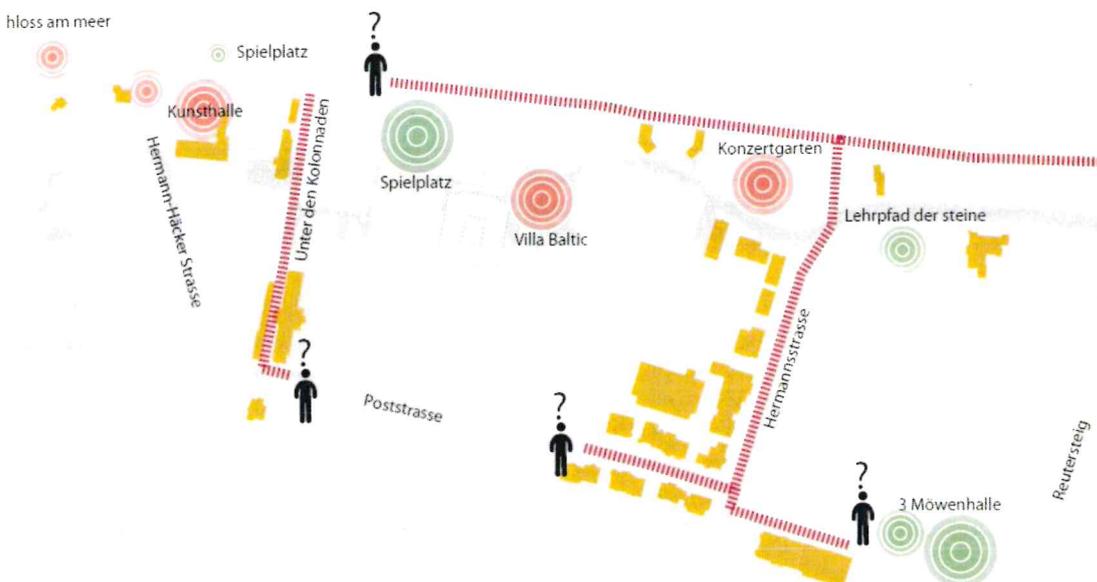
Darüber hinaus wurde eine Immissionsgutachten erstellt, dass eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Nutzungen der Villa und des Hotels an diesem bereits stark durch touristische Nutzungen vorgeprägten Standort ermittelte.

Im März 2023 wurde eine Neuvermessung des gesamten Plangebietes einschließlich des Baumbestandes und der Kronendurchmesser fertig gestellt, die eine genaue Berücksichtigung des Baumbestandes ermöglicht.

Damit wurde die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung im Baltic Park umfassend geprüft und von einer breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet. Die parallel von externen Stadtentwicklungsbüros erarbeiteten Konzepte, wie das Städtebauliche Konzept Kühlungsborn West von Destination Lab (November 2021) und das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für das gesamte Stadtgebiet von der raumplaner (März 2023), die unter Einbeziehung einer breiten Öffentlichkeit mit diversen Workshops entstanden sind, haben diesen Prozess fachlich unterlegt. Alle o.g. Aspekte wurden bereits in den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 28.08.2023 eingearbeitet und erneut der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugänglich gemacht.

Zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 16 wird zum Verständnis der Festsetzungen auf die Ursprungsplanung und die Begründung zum B-Plan Nr. 16 verwiesen, die abgesehen von den vorliegenden Änderungen weiterhin fortgelten.

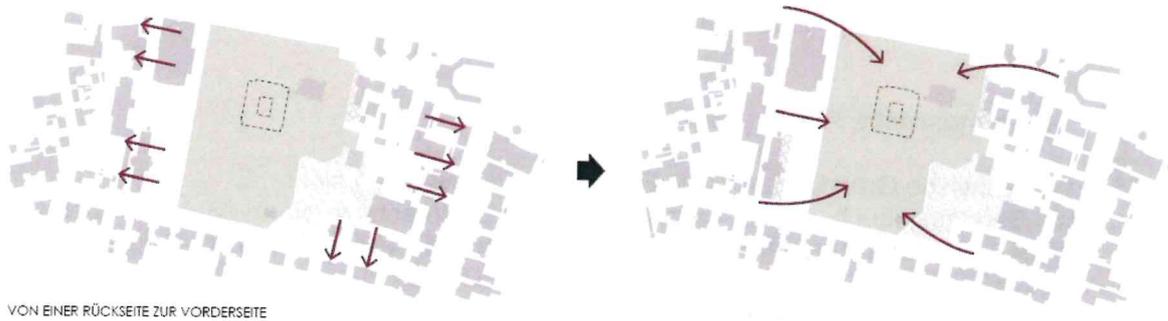
Auszüge aus dem „Städtebaulichen Konzept Kühlungsborn-West“, Nov. 2021



Ist-Zustand

## DREI ÜBERGEORDNETE THEMEN FÜR DEN PARK

KANN DER BALTIC PARK STADTLIBEN SAMMELN, SYNERGIEN  
SCHAFFEN UND DIE VERNETZUNG DER STADT STÄRKEN?



VON EINER RÜCKSEITE ZUR VORDERSEITE



Planung

(destination lab, Berlin und Arkitema Architects, Kopenhagen)

## 2. Gebietsabgrenzung

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

## 3. Planungsrecht, Plangrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),

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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Dieser dient u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei sollen weniger als 20000 m<sup>2</sup> Grundfläche für bauliche Anlagen betroffen sein. Die Sondergebiete sind im vorliegenden Fall zusammen 8766 m<sup>2</sup> groß sind. Die max. zulässige Grundfläche entspricht 6900 m<sup>2</sup> und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20000 m<sup>2</sup>.

Im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ wird von der formalen Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB abgesehen. Trotzdem sind die Umweltbelange wie z.B. Baum- und Artenschutz regulär zu berücksichtigen.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Die Planung entspricht mit der vorliegenden Änderung nur noch teilweise der bisherigen Ausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt von 1998. Dort sind die Flächen als Gemeinbedarfsflächen für Gebäude und Einrichtungen für kulturelle Zwecke ausgewiesen. Dieses trifft für die Villa Baltic teilweise zu, war aber auch schon für das Schwimmbad nicht geeignet. Im Verfahren nach § 13a BauGB für B-Pläne der Innenentwicklung wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des B-Plan-Verfahrens im Rahmen einer Berichtigung angepasst und eine Ausweisung von Sondergebieten entsprechend der Bebauungsplan-Änderung vorgenommen.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüros Siwek/Wulff, Wismar, 29.03.2023 sowie die Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022 verwendet.

#### 4. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 weist für die Villa Baltic folgende Nutzungen aus:

Im SO 4 - Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur - Villa Baltic - sind zulässig:

- im Kellergeschoss eine öffentlich zugängliche Bar,
- im Erdgeschoss ein öffentlich zugängliches Restaurant und ein Ladengeschäft mit maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- im 1. Obergeschoss ein Schulungszentrum bzw. Tagungsräume,
- im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss maximal 19 Hotelzimmer,
- in allen Geschossen erforderliche Neben-, Service- und Betriebsräume.

Dauer- und Ferienwohnungen sind unzulässig.

Damit unterscheidet sich die ehemals beabsichtigte Nutzung nicht wesentlich von der heutigen (vgl. Kap. 5).

Für den Schwimmbad-Neubau im Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO (SO 2) waren folgende Nutzungen geplant:

- ein behindertengerechtes Meerwasser-Schwimmbad,
- ein medizinisches Zentrum mit Arztpraxen,
- ein Veranstaltungs- und Tagungssaal für mindestens 200 Personen,
- gastronomische Einrichtungen,
- maximal 50 Hotelzimmer mit maximal 100 Betten inklusive einer Betreiberwohnung,
- maximal zwei Verkaufsbereiche/Ladengeschäfte mit jeweils maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Nutzungskonzepte zielten also auf eine intensive touristische Nutzung in diesem zentralen Bereich Kühlungsborns ab.

Verkehrs- und Schallimmissionsuntersuchungen wurden getätigt, die die Besucherverkehre berücksichtigten und die Regelung im Bebauungsplan ermöglichten (vgl. Ursprungsplanung und Begründung dazu). Es wurde der Ausbau der Zufahrt durch den Baltic-Park mit einer Tiefgarage hinter dem Schwimmbad vorgesehen. Die Villa Baltic sollte separat von der Ostseeallee aus erschlossen und mit einer Tiefgarage südlich der Villa ausgestattet werden. Dazu wurde eine Wendeanlage an der Ostseeallee geplant, die bisher vor dem Beginn des Baltic-Platzes fehlte.

Diese Nutzungskonzepte konnten jedoch von den damaligen Vorhabenträgern bzw. Eigentümern nicht umgesetzt werden. Der Neubau eines Schwimmbades mit Veranstaltungssaal usw. erwies sich auch für die Stadt als unwirtschaftlich und blieb aus, die Villa Baltic war weiterhin dem Verfall preisgegeben.

Die alte Schwimmhalle wurde 2017 mit allen ober- und unterirdischen Anlagen abgerissen. Die Fläche stellt sich heute als altlastenfreie Rasenfläche dar.

Die Wendeanlage an der Ostseeallee wurde inzwischen realisiert und mit einer Abstellanlage für Fahrräder und Motorräder versehen. Der südliche Teil liegt innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 16 und wird geändert. Der nördliche Flächenteil liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 26 „Strandwald“ und bleibt deswegen hier außen vor.

Im nordwestlichen Bereich des Baltic Parks wurde inzwischen ein Kinderspielplatz errichtet, der als Festsetzung in die 1. Änderung mit aufgenommen wird.

Die Fußwege im Baltic Park wurden in den vergangenen Jahren teilweise saniert.

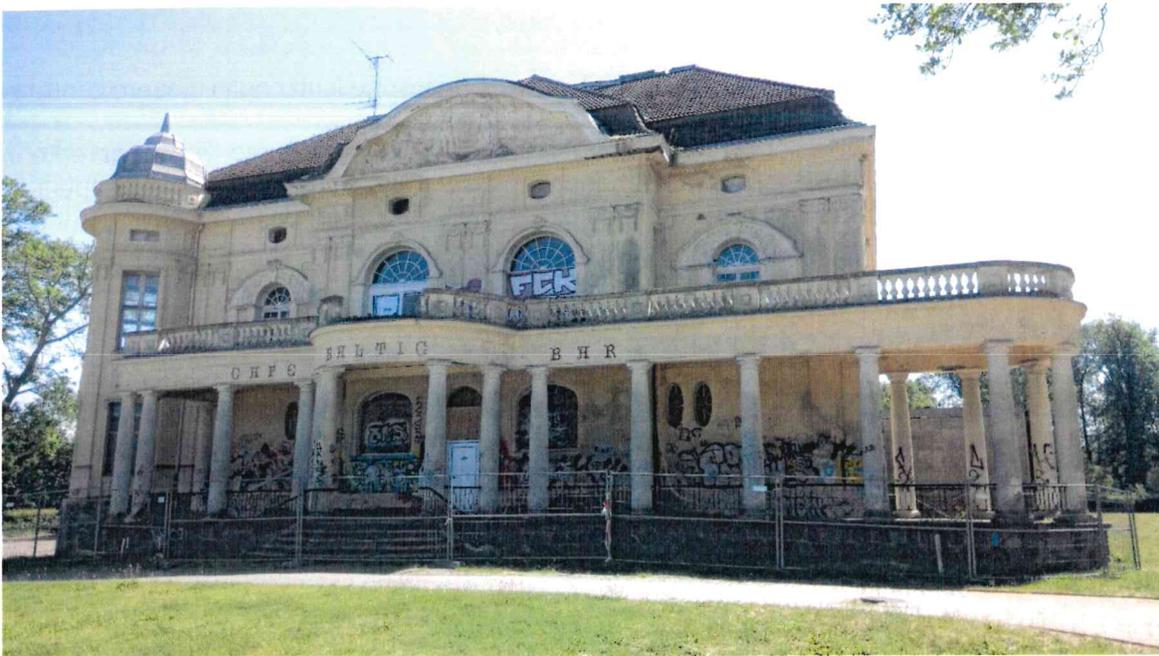
## 5. Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Umsetzung der aktuellen städtebaulichen Ziele der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Nach langen Jahren des Stillstandes, des Verfalls und des Vandalismus soll das repräsentative, kulturhistorisch wertvolle Gebäude Villa Baltic nun saniert und wieder einer Nutzung zugeführt werden. Dazu wurden vom neuen Eigentümer und der Stadt über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren Gespräche und Bürgerveranstaltungen durchgeführt, Konzepte erstellt und Varianten diskutiert. Schließlich wurden die eingangs genannten Nutzungen im Plangebiet mehrheitlich durch die Stadtvertreterversammlung beschlossen.

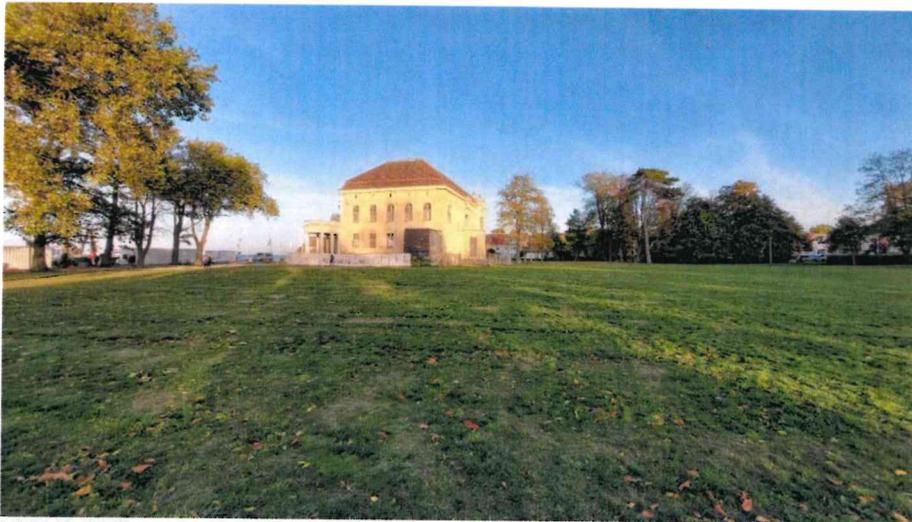
Das berühmte Schwimmbadgelände soll neben der Villa Baltic für ein Vollhotel mit Geschäften in Arkaden, Gastronomie und andere öffentliche Nutzungen dienen. Es trägt damit zum Lückenschluss im hochklassigen Hotelbereich in Kühlungsborn West und gemäß städtebaulichem Konzept auch zur Vernetzung der touristischen Angebote zwischen der Hermannstraße und den Kolonnaden bei.

Es soll auch zur Refinanzierung der außerordentlich erheblichen Sanierungskosten der Villa Baltic beitragen. Die Villa ist denkmalgerecht zu sanieren und verfügt nach heutigen Gesichtspunkten über ein sehr ungünstiges Verhältnis von Nutzfläche zu umbauten Raum, so dass zwar – mit einem erheblichen Finanzierungsaufwand – repräsentative Räume geschaffen werden können, eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung jedoch nicht gegeben ist. Allein die Schäden durch Vandalismus werden auf ca. 2 Mio. € beziffert.

Um das Gebäude erhalten zu können, dass auch vom Hausschwamm und Durchrostung an tragenden Stahlelementen befallen ist, ist eine baldige Sanierung unumgänglich.



Villa Baltic, Blick vom Baltic-Platz (2019)



Villa Baltic aus Richtung Westen, Rasenfläche des ehemaligen Schwimmbades (2022)



Parkseite (mit Verbinder zur ehemaligen Schwimmhalle)



Villa Baltic von der Poststraße aus, Achse der geplanten neuen Allee;  
links Wohnhaus, rechts Parkplatz



Spuren des verheerenden Vandalismus im Innern der Villa Baltic



Auf weitere Ausführungen zur kulturhistorischen Bedeutung der Villa Baltic einschließlich des einzigartigen Interieurs und der ehemaligen Gestaltung des Baltic-Parks wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die einschlägigen Publikationen und die städtebaulichen Konzepte in diesem Zusammenhang verwiesen. Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, Baurecht für die geplanten Nutzungen zu schaffen.

Die Villa Baltic soll entsprechend Ihrer Bedeutung öffentlich zugänglich werden. In den Obergeschossen sind darüber hinaus ergänzende Nutzungen für das benachbarte Hotel angedacht.

Das Sonstige Sondergebiet „Touristische Infrastruktur - Villa Baltic“ (SO 4) dient der touristischen Nutzung der Villa Baltic.

Zulässig sind:

- im Erdgeschoss, im Kellergeschoss und im 1. Obergeschoss gastronomische Betriebe, Hotelfoyer und Tagungs- oder Ausstellungsräume,
- im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss ergänzende Hotelzimmer des benachbarten Hotels im SO 2 (max. 15 Hotelzimmer),
- in allen Geschossen erforderliche Neben-, Service- und Betriebsräume, auch für das benachbarte Hotel aus dem SO 2.
- ein eingeschossiges Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> und einer maximalen Firsthöhe von 3,5 m als Service-Point für die Villa Baltic.

Dauer-, Zweit- und Ferienwohnungen sind unzulässig mit Ausnahme einer Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber oder Betriebsleiter. Damit sollen unangepasste Nutzungen vermieden werden.

Die öffentliche Zugänglichkeit der gastronomischen Nutzungen sowie der Tagungs- und Ausstellungsräume in der Villa wird im Kaufvertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer geregelt. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung zur vorliegenden Planung, um das kulturhistorisch bedeutende Gebäude der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die zulässige Grundfläche beschränkt sich mit 750 m<sup>2</sup> (GR I) auf die denkmalgeschützte Villa Baltic und den möglichen Service-Point. Dieser soll u.a. für die geplante Außengastronomie vor der Villa genutzt werden. Die konkrete Lage wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Die festgesetzte Grundfläche für den Vorplatz vor der Villa, der nach historischem Vorbild gestaltet und für Außengastronomie genutzt werden soll, beträgt max. 400 m<sup>2</sup>. Für Zufahrten, Wege, Plätze, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen dürfen zusätzlich max. 900 m<sup>2</sup> beansprucht werden. Darin sind die geplante östliche und südliche Umfahrt der Villa, Fußwege usw. enthalten.

Damit sollen in den eng gefassten Baufeldern die notwendigen Außenanlagen untergebracht werden können. Möglichst viele Grünflächen sollen als Parkanlage ohne Bebauungsmöglichkeiten verbleiben.

Wie eingangs erwähnt wurde ein „Hochbaulicher Realisierungswettbewerb Assistenzbau zur Villa Baltic“ für das geplante Hotel vom Eigentümer durchgeführt, um die besten Ergebnisse für das Einfügen eines neuen Baukörpers in das Umfeld Villa und Park zu erzielen. Der Sieger, das renommierte Berliner Architekturbüro Ortner & Ortner Baukunst, Berlin, wurde in der Preisgerichtssitzung am 12.07.2023 ermittelt.

Aus dem Erläuterungsbericht zum Entwurfskonzept:

*Zwei Pavillonbauten in versetzter Anordnung, verbunden durch einen Flachbau, bilden im Park zusammen mit der historischen Villa Baltic ein bauliches Ensemble von großer Offenheit und Durchlässigkeit.*

*Schlank und leicht zeigt sich der Assistenzbau im Kontrast zum neobarocken Bestandsbau als filigrane Holzkonstruktion in der Tradition hölzerner Bäderarchitektur der Ostseeküste, eingefasst durch eine Schicht aus Veranden und Pergolen.*

*Allseitig vom Park umrahmt ist das Ensemble von allen Seiten offen zugänglich, mit differenzierter Ausbildung von Freiräumen zu allen Seiten.*

*Während an der Westseite der öffentliche Park als grüne Fuge zur Ostseeallee und der Strandpromenade möglichst breit erhalten und offengehalten wird, entsteht auf der Ostseite des Neubaus an der Südseite der Villa ein zweiseitig gefasster Eingangshof.*

*Hier am nördlichen Ende der wiederhergestellten historischen Allee liegt das Entree des Ensembles mit getrennten Zugängen zur Villa Baltic und dem Assistenzbau.*

*Altbau und Neubau bilden jeweils eigenständige Adressen und ergänzen einander als Ensemble mit ihren unterschiedlich ausgerichteten Programmschwerpunkten.*

*Oberirdisch verbindet eine überdachte Pergola die beiden Gebäude [die im Winter durch Glaselemente geschlossen werden kann]. Sie formuliert die Fuge zwischen Alt und Neu als einen offenen Durchgang, der zugleich die direkte fußläufige Verbindung zwischen Park und Ostsee herstellt.*

...

*Die Aufteilung der in den Obergeschossen untergebrachten 106 Hotelzimmer und Suiten in zwei getrennte aufgehende Baukörper führt zu einer Gliederung der Baumasse in einem verhältnismäßigen Maßstab zur Villa wie auch den umliegenden Bauten. Sie dient außerdem der Vermeidung einer baulichen Trennung und Abriegelung des Parks, in nord-südlicher wie auch ost-westlicher Richtung.*

*Die umlaufenden Veranden wirken als baulicher Filter zum öffentlichen Parkraum und bieten zugleich allen Gästen einen Freisitz als eine innenräumliche Erweiterung mit Ausblick zur Ostsee oder in den Park.*

...

*An der Nordseite des Neubaus in Richtung Ostseeallee sind drei Ladengeschäfte untergebracht. Die vorgestellte Veranda erzeugt hier einen überdachten Umgang, der die offene Anbindung der Geschäfte zum Foyer herstellt und an das Wegesystem des Parks anschließt.*

...

*Die Tiefgarageneinfahrt und die Anlieferung befinden sich an der südöstlichen Seite des Gebäudes mit Zufahrt von Nord-Osten über die Ostseeallee.*

*Dieses Zuwegungskonzept erfolgt aus der Vermeidung langer Wege und störender Durchfahrten durch den öffentlichen Park sowie dem Entwurfsziel nach Wiederherstellung eines zusammenhängenden öffentlichen Landschaftsgartens im Westen und Süden nach weitestgehend historischem Vorbild.*

Nach der denkmalpflegerischen Einschätzung des Siegerentwurfs führt die Auflösung des Assistenzbaus in zwei Baukörper zu einer städtebaulich überzeugenden Lösung. Die Höhenentwicklung und die Freiräume respektieren das Erscheinungsbild der Villa Baltic.

Der eingeschossige Zwischenbau wird eine Breite von mind. 7-8 m aufweisen, er ist nur in der Planzeichnung schmaler dargestellt, um eine geringe Flexibilität der beiden Hauptgebäudekörper zu gewährleisten.

Die weiteren Eckdaten des Siegerentwurfs wurden in den Festsetzungen des vorliegenden Entwurfs berücksichtigt.

In den SO 2 und SO 4 dürfen zusammen max. 120 Hotelzimmer mit max. 240 Betten errichtet werden. Dabei sind im SO 4 max. 15 Hotelzimmer zulässig. Es ist ein Hotel im hochklassigen 4- bis 5-Sterne-Bereich vorgesehen, das eine sinnvolle Ergänzung zu den touristischen Einrichtungen in Kühlungsborn-West darstellt. Diese sind bisher überwiegend von Ferienwohnungsanlagen, Apartmenthäuser und kleineren Hotels und Pensionen geprägt.

Das Sonstige Sondergebiet „Touristische Infrastruktur - Hotel“ (SO 2) dient der Errichtung eines Hotels und weiterer touristischer Einrichtungen. Zulässig sind: ein Vollhotel mit Wellnessbereich, gastronomische Einrichtungen und Ladengeschäfte.

Ein Vollhotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine täglich besetzte Rezeption, tägliche Zimmerreinigung und mindestens ein Restaurant angeboten sowie Personal- und Nebenräume vorgehalten werden. Küchen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind unzulässig. Außerdem sollen nach der Definition des Deutschen Tourismusverbandes zusätzliche Einrichtungen wie Wellness für Gäste und Dienstleistungen für Gäste angeboten werden. Solche Vollhotels mit einem umfänglichen Service für Gäste entsprechend der städtischen Zielstellung.

Ferienwohnungen oder Aparthotels sind nicht gewollt, um klassische Hotelbetriebe als wichtige Infrastruktureinrichtung für Kühlungsborn zu erhalten.

Dauer-, Zweit- und Ferienwohnungen sind daher ebenfalls unzulässig mit Ausnahme jeweils einer Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber oder Betriebsleiter im SO 2 und im SO 4.

Im Erdgeschoss sind gastronomische Betriebe, Räume für Veranstaltungen, eine Galerie sowie Ladengeschäfte zulässig. Damit soll eine kleinteilige Ladenstruktur gewährleistet werden. Hotelzimmer sind im Erdgeschoss unzulässig. Darüber hinaus sind im Erdgeschoss für das Hotel der Empfangsbereich und ein Wellnessbereich zulässig. Im II. – IV. Geschoss sind Hotelzimmer zulässig. Außerdem sind in allen Geschossen erforderliche Neben-, Service- und Betriebsräume zulässig.

Im SO 2 erfolgt eine Beschränkung auf vier Vollgeschosse, wobei die zulässige Firsthöhe mit 16,0 m deutlich niedriger ist als die der Villa Baltic mit 20,0 m.

Die vorgesehene Grundfläche für die Gebäude (GR I) im SO 2 liegt bei max. 2750 m<sup>2</sup>. Damit kann in etwa dieselbe Fläche wie für die ehemalige Meerwasserschwimmhalle versiegelt werden.

Die zulässige GR II für Wellnessanlagen im Außenbereich, Schwimmbad, Gästeterrassen, Balkone usw. beträgt zusätzlich max. 750 m<sup>2</sup>. Die GR III für Zufahrten, Wege, Plätze, Stellplätze, Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche und sonstige Nebenanlagen beträgt zusätzlich max. 1350 m<sup>2</sup>.

Zu den öffentlichen Bereichen und zum Hotel gehören Außenanlagen. Dazu zählen Zufahrten mit Wendeanlagen, Stellplätze, Flächen für Außengastronomie, Plätze, Wege usw. Unter dem Hotel ist eine Tiefgarage vorgesehen, um den Stellplatzbedarf erfüllen zu können.

Zufahrten, Wege, Stellplatzflächen, Platzbereiche, Flächen für die Außengastronomie sowie Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baugrenzen bzw. Baulinien markieren vorwiegend die Gebäudekörper und lassen ein geringes Maß an Flexibilität. Die Außenanlagen sind Gegenstand der konkretisierten Objektplanung. Der B-Plan setzt dafür enge Maßstäbe im Rahmen des möglichen Festsetzungsspektrums. Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind im gesamten Plangebiet unzulässig, um unangemessene bauliche Anlagenwirkungen in dem relativ ebenen Gelände zu vermeiden.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist in den SO 2 und SO 4 unzulässig, da solche Anlagen in dem sensiblen Umfeld ortsbildstörend wirken. Im SO 2 sind Tiefgaragen nur vollständig unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Der ruhende Verkehr ist damit vollständig unter der Erde im SO 2 unterzubringen.

Die Tiefgaragenzufahrt ist nur an der Ostseite der Gebäude im SO 2 zulässig und die Tiefgaragenrampen sind innerhalb der Gebäude zu realisieren. Damit sollen Auswirkungen auf den Baltic Park minimiert werden. Die Zufahrt zum SO 2 erfolgt wie bisher durch eine östliche Umfahrung der Villa von der Ostseeallee aus. Die im Ursprungsplan vorgesehene und ehemalige Schwimmbhallenzufahrt im Westen über den Parkweg entfällt damit.

Eine weitere Überschreitung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den SO 2 und SO 4 nicht zulässig. Damit sollen die baulichen Ausmaße beschränkt werden. Nicht genutzte Grundflächen der GR I für Gebäude können für die Grundflächen der GR II und GR III für Neben- und Außenanlagen verwendet werden. Nicht genutzte Grundflächen der GR II können für Grundflächen der GR III verwendet werden.

Die Anordnung von kleinen Läden und Gastronomie im Hotelneubau führt zu einer von der Geschäftswelt lange gewünschten Verknüpfung der gewerblichen und touristischen Nutzungen in der Hermannstraße mit den Kolonnaden.

Mit der Überplanung dieses zentralen Bereiches in Kühlungsborn West wird auf der Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes West sowie des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes die Qualität klar gefördert. Abgrenzende und trennende Bereiche werden aufgelöst und neue

reizvolle Aufenthaltsräume geschaffen. Diese führen zu einem neuen Anziehungspunkt in Kühlungsborn West, der durch ein vielseitiges Nutzungsangebot eine stärkere Frequentierung erfahren wird.

Eine nachhaltige und ökologische Bauweise unter Verwendung regenerativer Energien ist Teil des Siegerkonzepts für den Assistenzbau zur Villa Baltic und entspricht der städtischen Zielsetzung sowie dem aktuellen Bauordnungsrecht.

Zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB gilt:

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 4 unterliegt zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen Folgendes der Genehmigung:

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.
- die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16 gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort. Insofern ist zum Planverständnis die Ursprungsfassung des B-Plans Nr. 16 mit Begründung zu beachten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen – Parkanlage, sind Fußwege und sonstigen Anlagen, die der Parkgestaltung und -nutzung dienen, zulässig. Dabei ist u.a. die Verbindung von der Poststraße zur Ostseeallee östlich des SO 4 aufrecht zu erhalten bzw. neu anzulegen.

Zur Südseite der Villa Baltic wird die historische Lindenallee unter Einbeziehung vorhandenen Baumbestandes wieder neu angelegt. Zusammen mit dem Rückbau des Parkplatzes Poststraße und die Integration dieser Flächen in den Baltic park ergibt sich eine erhebliche Aufwertung. Mittelfristig ist die Umsetzung der weiteren Vorschläge aus dem städtebaulichen Konzept für Kühlungsborn-West zur besseren Gestaltung und Nutzung der Parkanlage vorgesehen (vgl. S. 4).

Südlich der Ostseeallee ist der Findling als gesetzlich geschütztes Geotop nachrichtlich übernommen worden.

## **6. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung**

Für die zukünftige Verkehrsführung hat es in der Zwischenzeit Untersuchungen gegeben, bei denen offen alle möglichen Varianten geprüft wurden. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse hat die Stadtvertreterversammlung zur Erschließung der Villa Baltic und des Assistenzbaues eine Entscheidung getroffen, die im Bebauungsplan Berücksichtigung findet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Ostseeallee gesichert. Die Villa Baltic wird wie bisher über die neue Wendeanlage der Ostseeallee vor dem Baltic-Platz erschlossen. Von dort führt eine Zufahrt östlich der Villa (SO 4) und südlich weiter zum SO 2.

Für das SO 2 ist zu diesem Zweck ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden. Die Zufahrt von der Wendeanlage der Ostseeallee erfolgt unter Erhalt der großen Ulme (Baumkataster Stadt Nr. 331) und der weiteren Bäume südlich, ausgenommen ein sehr schräg gewachsener Baum. Auch die Linde an der Südostecke der Villa Baltic bleibt erhalten und die Zufahrt wird unter Verwendung von Wurzelschutzbrücken, soweit nötig, hergestellt. Dafür wird der derzeit versiegelte Bereich nördlich der Linde entsiegelt.

Die Belieferung der ehemaligen Schwimmhalle erfolgte ebenfalls von Osten von der Ostseeallee aus. Da auch das Hotel im SO 2 über diesen Weg erschlossen wird, kann die ehemals vorgesehene Erschließung durch den Baltic Park von Süden her von der Poststraße aus über den Parkweg entfallen. Hier war früher die Zufahrt zum Parkplatz der Schwimmhalle. Dadurch kann die dortige Lindenallee erhalten bleiben, eine Verbreiterung des Parkweges kann entfallen und der noch vorhandene Rest der Anbindung der ehemaligen Schwimmhalle kann zurückgebaut werden. Der Park wird dadurch nicht durch eine Hotelanbindung durchschnitten, vielmehr wird der vorhandene Westteil der Ostseeallee genutzt, der durch seine Sackgassensituation nicht so stark vom Verkehr frequentiert ist wie die Poststraße.

Im Zuge der Parkgestaltung ist geplant, die vorhandene Wendeanlage östlich der Villa zurückzubauen und zum Teil für den Park begrünt. Ein paralleler, separater Fußweg soll außerhalb des SO 4 Richtung Poststraße führen und sich je nach beabsichtigter Parkgestaltung mit dem neuen Fußweg zur Südseite der Baltic vereinen.

Die Anlieferung und die Müllentsorgung wird ebenfalls über die Zufahrt zur Villa und zum Hotel geführt.

Hinsichtlich der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das Hotel sind wesentliche Einbußen der Wohn- oder Urlaubsqualität in der Nachbarbebauung nicht zu befürchten. Dies belegen Untersuchungen des Immissionschutzgutachters. Die Verkehrsbelastung beträgt 142 Kfz-Fahrten am Tag und 10 Fahrten bei Nacht, die keine erhebliche Mehrbelastung der Ostseeallee oder der Hermannstraße darstellen. Die Zahlen ergeben sich aus der Wechselfrequenz für Hotels nach der Parkplatzlärmstudie anhand der Anzahl der Tiefgaragenplätze. Für die Gastronomie und kulturelle Einrichtungen wird davon ausgegangen, dass der Großteil der Nutzer diese Einrichtungen als Fußgänger frequentiert, wie dies auch beim Konzertgarten West oder den vorhandenen gastronomischen Einrichtungen am Baltic Platz erfolgt.

Bereits heute befinden sich Ferienwohnanlagen, Gaststätten sowie der Baltic-Platz und der Konzertgarten West an diesem Teil der Ostseeallee. Alle diese Einrichtungen werden vom Lieferverkehr versorgt. Die Zunahme des Lkw-Verkehrs kann von den vorhandenen Straßen und Anlagen aufgenommen werden. Die Wendeanlage ist für entsprechende Verkehre ausgelegt.

In der Stellplatzsatzung der Stadt Kühlungsborn ist u.a. geregelt, wie viele Stellplätze auf den Grundstücken entsprechend der Nutzung zu errichten sind. Die notwendigen Stellplätze für die Nutzungen der Villa sollen mit in der Tiefgarage des SO 2 untergebracht werden. Die Hotelnutzungen im SO 2 sollen über die Tiefgarage abgedeckt werden. Notwendige Grundwasserabsenkungen sind nur in Abstimmung mit der unteren Wasser- und Naturschutzbehörde zulässig. Dazu wird im Vorfeld ein Grundwassermonitoring installiert.

Eine ggf. erforderliche Ablöse z.B. für das Restaurant oder die kulturellen Nutzungen kann ausnahmsweise vertretbar sein, da auch andere zentrale Nutzungen in erster Reihe, wie z.B. die Konzertgärten, nicht über eigene Stellplätze verfügen und eine Nutzung in diesem Bereich von Gästen angestrebt wird, die sich bereits im Ort aufhalten. Mit der Umgestaltung des gesamten Bereiches soll die Attraktivität von Kühlungsborn gesteigert werden.

Der entfallende, öffentliche Parkplatz an der Poststraße wird durch den Bau eines Parkhauses an der Tannenstraße ersetzt.

Vor der Villa Baltic soll ein einladender Platz mit einer Außengastronomie nach dem historischen Vorbild gestaltet und die Villa fußläufig vom Baltic-Platz aus erschlossen werden.

Die Errichtung von Garagen und Carports und Nebengebäuden ist in den SO 2 und SO 4 unzulässig. Solche Gebäude würden das Erscheinungsbild empfindlich stören. Nebenanlagen wie z.B. Außengastronomie, Skulpturen, Brunnen usw. sind aber zulässig.

Die medientechnischen Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und sind von den Medienträgern im Hinblick auf erforderliche Kapazitäten und die Lage zu prüfen. Die geregelte Ver- und Entsorgung ist damit grundsätzlich durch die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten gewährleistet.

Die beteiligten Erschließungsträger sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Die vorhandene Fernwärmeleitung der Stadtwerke Rostock AG kreuzt das Baufeld SO 2 und ist umzuverlegen. Ein Anschluss des geplanten Hotels ist avisiert.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Eine Versorgung von 96 m<sup>3</sup> über 2 Stunden kann über das Zusammenspiel mehrerer Hydranten gewährleistet werden.

Anschlussmöglichkeiten an die Trink-, Schmutz- und Regenwasserentsorgung bestehen. Der Zweckverband Kühlung bestätigte in diesem Verfahren, dass die grundsätzliche Erschließbarkeit des Plangebietes aus dem öffentlichen Raum mit Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser gegeben ist.

Die Planung einer neuen Entwässerungsleitung für Kühlungsborn West erfolgt derzeit in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren. Sie soll voraussichtlich östlich des Parkweges verlaufen, ist lagemäßig allerdings noch nicht fixiert. Daher erfolgte keine Übernahme in den B-Plan.

Es wird zur Erschließung auch auf die Begründung zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 verwiesen.

## 7. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zur Änderung des Bebauungsplanes die zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB wurde die Einschätzung erlangt, dass die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Naturschutzrechtlich sind der Artenschutz und gesetzlich geschützte Bäume zu betrachten.

Gemäß UVPG, Anlage Nr. 18.1 i. V. m. Nr. 18.8, ist für das geplante Vorhaben, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan erstellt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Ziel ist es, festzustellen, ob mit der vorliegenden Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Realisierung der vorliegenden Planung zieht verschiedene Auswirkungen und Beeinträchtigungen in unterschiedlicher Ausprägung nach sich. Diese werden für die untersuchten Schutzgüter, v.a. aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, jedoch als gering eingestuft. Abschließend ist festzuhalten, dass gemäß Allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“ im Ostseebad Kühlungsborn eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ausgeschlossen werden kann. Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls liegt als externe Anlage zu dieser Planung vor.

### Artenschutz:

Im Gebäudebestand der Villa Baltic sind derzeit keine geschützten Fledermaus- oder Brutvogelquartiere bekannt. Vor Beginn der Sanierung ist die Villa artenschutzfachlich zu untersuchen und zu bewerten.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Gehölzrodungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar vorzunehmen. Eine Sanierung der Gebäude sollte im Zeitraum 01. Februar bis 30. November außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse erfolgen. Hier ist eine getrennte Regelung zu den Gehölzen zu beachten. Das Bauvorhaben ist durch eine ÖBB zu begleiten, Bäume und Gebäude sind vor Sanierung sowie Entfernung auf Brutvögel sowie Fledermäuse erneut zu untersuchen. Mögliche erforderliche CEF-Maßnahmen sind danach bei Bedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock festzulegen.

Als Ausgleich für den potenziellen Verlust von Brutstätten von Höhlen- und Nischenbrütern bei der Sanierung der Villa Baltic sowie bei entfallenden Bäumen sind Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter im Bereich der alten Bäume im Baltic Park anzubringen. Es sind insgesamt 3 Nischenbrüterhöhlen 1N von Schwegler für Hausrotschwanz, Sperlingsarten sowie Meisenarten anzubringen sowie 2 Dohlennisthöhlen Nr. 29 von Schwegler und 3 Eulenhöhlen von Schwegler für Dohlen. Die Dohlennisthilfen sind in einem Abstand von mindestens 2 m sowie im näheren Umfeld zueinander anzubringen und in mindestens 10 m Höhe. Somit erfolgt eine landschaftsökologische Aufwertung der Parkanlage.

### Baumschutz:

Der vorhandene Baumbestand wird weitestgehend erhalten. Im südlichen Bereich des Baufeldes entfallen eine Siedlungshecke von 40 m sowie 14 vorwiegend sehr kleine Bäume. Des Weiteren entfallen Siedlungshecken mit einer Länge von 20 m und 22 m auf Grund der Neugestaltung einer Allee entlang des bestehenden Weges von der Poststraße aus Richtung Villa Baltic. Östlich der Villa Baltic entfällt zusätzlich ein Walnussbaum aufgrund eines sehr starken Schrägstandes in Richtung Villa Baltic. Somit entfallen voraussichtlich 15 Bäume.

Ab einem Stammumfang von 1,0 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und sind zu schützen sowie zu erhalten. Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V. Die einzelnen Baumarten, Standorte sowie weitere Informationen zu den Bäumen können der nachfolgenden Baumtabelle entnommen werden. Über Ausnahmegenehmigungen ist zum Bauantrag über die Fällungen zu entscheiden.

Des Weiteren sind die Festsetzungen aus Teil B Text der Ursprungsfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zu beachten:

Teil B Text, Pkt 7.1 Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Nach den Festsetzungen des bereits aufgestellten B-Planes Nr. 16 ist innerhalb der Parkanlage durch den Erhalt und durch Neuanpflanzungen dauerhaft ein Bestand von mindestens einem Baum je 100 m<sup>2</sup> Fläche abzusichern. Die Festsetzung 7.3 des B-Planes Nr. 16: „Die privaten Grundstücksfreiflächen sind mit mindestens einem einheimischen standortgerechten Laubbaum je 300 m<sup>2</sup> Freifläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten“ entfällt jedoch, da sie hier nicht anwendbar ist, und kann nicht als Ausgleich der entfallenden Bäume im Plangebiet herhalten.

Voraussichtlich entfallen 15 Bäume durch das Bauvorhaben im Plangebiet. Gemäß der o.g. textlichen Festsetzung der Ursprungsfassung des B-Planes sind 26 Neuanpflanzungen durchzuführen. Durch die Neuanlage einer Allee mit 19 neu anzupflanzenden Bäumen und durch die Festsetzung Nr. 6.6 „Der vorhandene Parkplatz an der Poststraße ist zurückzubauen und in die Parkanlage als gestaltete Grünfläche zu integrieren. Es sind mindestens 7 einheimische standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.“ kann ein ausreichender Ausgleich geschaffen werden.

Zusätzlich entfallen auf Grund des Bauvorhabens eine ca. 40 m lange Siedlungshecke südlich der ehemaligen Schwimmhalle sowie Siedlungshecken von jeweils 20 m und 22 m Länge entlang des vorhandenen Gehweges, die nach der Gehölzschutzsatzung Kühlungsborn ebenfalls auszugleichen sind.

Es gilt für Großsträucher und Hecken nach der Gehölzschutzsatzung Kühlungsborn ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Es sind als Ausgleich einheimische Arten zu verwenden. Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.

Im Rahmen der fortgesetzten Planung ist die Wiederherstellung der ehemaligen Allee von der Poststraße aus zur Grenze des SO 4/ Villa Baltic vorgesehen (vgl. Abb. auf S. 4 und Planzeichnung).

Entlang der in der Planzeichnung dargestellten Allee sind entsprechend der Standorte in der Planzeichnung 19 Alleebäume der Art Linde (*Tilia spec.*) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie mit einem Dreibock, die ersten 5 Jahre zu sichern. Die Bäume sind in einer Mindestqualität StU 18-25 cm, 3xv als Hochstamm mit einem Pflanzabstand von mindestens 8 m und maximal 10 m zueinander zu pflanzen.

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> sowie eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m und einer unterirdischen Grundfläche von 16 m<sup>2</sup> (12,8 m<sup>3</sup>) zu gewährleisten ist und die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden können. Die Baumscheibe ist mit einer unversiegelten Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag) zu gestalten. Bei der Umsetzung aller Baumpflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen von 2,5 m einzuhalten. Der Abstand zu Gebäudefassaden muss mindestens 4,0 m betragen.

Vermeidungsmaßnahme: Zur Vermeidung von Schäden an erhaltenswerten Einzelbäumen, sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen. Der Baumbestand am/im Baufeld ist während der Baumaßnahmen durch einen mindestens 2,0 m hohen Bauzaun ab Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) zu schützen.

Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 16 gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Planes unverändert fort. An dieser Stelle wird auf die Ursprungssatzung des B-Planes Nr. 16 und die Begründung verwiesen.

Lfd. Nr.	Baumart	Stamm durchmesser in m	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schutzstatus	Schadmerkmale/Vitalität	Ausgleich nach M-V**	Betroffenheit B-Plan/ Ausgleich nach Kühlungsborn*
317	Linde	0,80	2,51	10	§18	-		Wurzelschutz beachten
319	Linde	0,50	1,57	8	§18	-		Wurzelschutz beachten
320	Berg-Ahorn	0,60	1,88	8	§18	-		Wurzelschutz beachten
321	Spitz-Ahorn	0,55	1,73	10	§18	Rindenschäden, Vergabelung		Wurzelschutz beachten
322	Walnuss	0,40	1,26	8	§18	Schrägstand	1:1	Entfällt, Ausgleich 1:3
325	Berg-Ahorn	0,15	0,47	6		-		Wurzelschutz beachten
326	Berg-Ahorn	0,25	0,78	8		-		Wurzelschutz beachten
327	Berg-Ahorn	0,20	0,63	6		-		Wurzelschutz beachten
328	Berg-Ahorn	0,22	0,69	6		-		Wurzelschutz beachten
329	Berg-Ahorn	0,25	0,78	6		-		Wurzelschutz beachten
330	Berg-Ahorn	0,25	0,78	6		-		Wurzelschutz beachten
331	Ulme	0,75	2,36	20	§18	Astungswunden, oder Fäulen		Wurzelschutz beachten
332	Buche	0,45	1,41	12	§18	Stammaustriebe		Wurzelschutz beachten
333	Buche	0,55	1,73	16	§18	Konkurrenzdruck durch		Wurzelschutz beachten

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Lfd. Nr.	Baumart	Stamm durch- messer in m	Stamm- umfang in m	Kro- nen- durch- messer in m	Schutz - status	Schad- merkmale/ Vitalität	Aus- gleich nach M-V**	Betroffenheit B-Plan/ Aus- gleich nach Kühlungs- born*
						Nachbar- bäume		
334	Buche	0,45	1,41	10	§18	Konkurrenz- druck durch Nachbar- bäume		Wurzelschutz beachten
335	Platane	0,70	2,20	20	§18	Rindenschä- den		Wurzelschutz beachten
336	Linde	0,50	1,57	8	§18	-		Wurzelschutz beachten
337	Linde	0,80	2,51	15	§18	-		Wurzelschutz beachten
338	Linde	0,60	1,88	12	§18	Höhlungen im Baum		Wurzelschutz beachten
339	Eiche	0,80	2,51	16	§18	Rindenschä- den am Fuß		Wurzelschutz beachten
340	Linde	0,60	1,88	10	§18	-		Wurzelschutz beachten
344	Platane	0,88	2,76	20	§18	-		Wurzelschutz beachten
345	Mehlbeere	0,60	1,88	10	§18	-		Wurzelschutz beachten
346	Esche	0,80	2,51	20	§18	-		Wurzelschutz beachten
366	Eiche	0,14	0,44	6		-		Wurzelschutz beachten
367	Eiche	0,25	0,78	10		Totholzbil- dung in der Krone		Wurzelschutz beachten
368	Eiche	0,25	0,78	10		Totholzbil- dung Krone	1:1	Entfällt, Aus- gleich 1:2
369	Kiefer	0,12	0,38	4		Rindenschä- den	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
370	Kiefer	0,12	0,38	3		-	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
371	Kiefer	0,14	0,44	3		-	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
372	Kiefer	0,10	0,31	3		-	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
373	Holunder	0,10	0,31	3		-	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
374	Kiefer	0,12	0,38	4		-	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
375	Kiefer	0,09	0,28	2		-	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
376	Kiefer	0,12	0,38	3		-	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
377	Linde	0,40	1,26	12	§18	-	1:1	Entfällt, Aus- gleich 1:3
378	Berg- Ahorn	0,40	1,26	12	§18	-	1:1	Entfällt, Aus- gleich 1:3
379	Apfelbaum	0,18	0,56	6		-	1:1	Entfällt, Aus- gleich 1:1
380	Berg- Ahorn	0,40	1,26	12	§18	-	1:1	Entfällt, Aus- gleich 1:3

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Lfd. Nr.	Baumart	Stamm durchmesser in m	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schutzstatus	Schadmerkmale/Vitalität	Ausgleich nach M-V**	Betroffenheit B-Plan/ Ausgleich nach Kühlungsborn*
381	Berg-Ahorn	0,40	1,26	10	§18	-	1:1	Entfällt, Ausgleich 1:3
382	Berg-Ahorn	0,35	1,10	10	§18	-		Wurzelschutz beachten

\*Teil B Text Pkt. 7.1 der Ursprungsfassung des B-Planes Nr. 16 siehe Hinweise im Text.

\*\*Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern: „Für entfallende gesetzlich geschützte Bäume sowie für nicht geschützte Bäume gilt generell für Mecklenburg-Vorpommern der Baumschutzkompensationserlass (Stand Oktober 2007). Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen ab einer Höhe von 1,30 cm über dem Erdboden sind demnach 1:1 durch einheimische standortgerechte Bäume auszugleichen. Ab einem Stammumfang von 150 cm bis 250 cm gilt ein Ausgleich von 1:2 sowie über 250 cm Stammumfang ein Ausgleich von 1:3.“

## 8. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt rund 3,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 "Baltic-Park"	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO): SO 2 - Touristische Infrastruktur – Hotel SO 4 - Touristische Infrastruktur – Villa Baltic	5667 3099
Summe	8766
Öffentliche Verkehrsflächen: - Wendeanlage Ostseeallee - Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung	255 3159
Öffentliche Grünflächen - Parkanlage Baltic Park - Spielplatz	24352 1678
Wasserflächen	228
<b>Σ</b>	<b>38438</b>

## 9. Immissionsschutz

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 08/2023), auf deren Grundlage die Lärmschutzfestsetzungen aktualisiert wurden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Baltic Park“ (Ortsteil Kühlungsborn West) möchte die Stadt Ostseebad Kühlungsborn eine Hotelnutzung planungsrechtlich sichern. Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes befindet sich in einer touristisch von Ferienhäusern und -wohnungen sowie Hotels, kleinen Einzelhandelsgeschäften und Verbrauchermärkten geprägten zentralen Ortslage.

Es waren die schalltechnischen Auswirkungen auf den Änderungsbereich des B-Planes durch folgende Lärmarten zu prüfen:

- Verkehrslärm (auf das Plangebiet und planinduzierter Mehrverkehr durch das Vorhaben auf die Umgebung)
- Gewerbelärm aus Verbrauchermarkt, Ver- und Entsorgung, Außengastronomie und (nicht öffentlich genutzte) Parkplätze
- Freizeitveranstaltungen auf dem Baltic Platz, vom Konzertgarten West und der geplanten Veranstaltungshalle mit Außenbereich

Die Verkehrslärberechnungen lassen im Ergebnis keine Schallimmissionskonflikte im Plangebiet erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind am Tag nahezu vollständig und in der Nacht weitestgehend eingehalten. Innerhalb der Baulinie- bzw. Baugrenze sind die Orientierungswerte vollständig eingehalten.

Die schalltechnischen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung aufgrund des planinduzierten Mehrverkehrs (Mehrverkehr durch den Hotelstandort bzw. die Realisierung der festzusetzenden SO-Gebiete) sind ebenfalls geprüft worden. Hier ist festzuhalten, dass es an keinem der geprüften Immissionsorte zu einem relevanten Anstieg des Beurteilungspegels gemäß den Vorgaben der 16. BImSchV kommt (Pegelanstieg von  $\geq 2,1$  dB bei gleichzeitiger Grenzwertüberschreitung in Abhängigkeit der Gebietskategorie).

Auch die aus den gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes resultierenden Beurteilungspegel führen innerhalb des Plangebietes entlang der Baulinie- bzw. Baugrenze zu keinen Schallimmissionskonflikten. Durch die Außengastronomie des geplanten Hotelstandortes kommt es unter dem gewählten hohen Nutzungsansatz zwar zu Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitraum am eigenen Hotel, dieses muss etwaige Konflikte durch den künftigen Realbetrieb selbst lösen und wird bei Beschwerden entsprechend reagieren müssen. Der gewählte hohe Nutzungsgrad der Außengastronomie führt auch zu einer geringen Überschreitung von 1 dB an der nordöstlich gelegenen Bestandsbebauung an der Ostseeallee. Da die genaue Anzahl an Außensitzplätzen nicht bekannt ist und die Überschreitung sehr gering ist, wurde keine Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bereit im B-Planverfahren getroffen. Dies wird auf das Genehmigungsverfahren des Hotels verlagert, bei dem die konkrete Planung vorliegt. Im B-Planverfahren wurde eine grundsätzliche Machbarkeit einer Außengastronomie am geplanten Hotelstandort nachgewiesen.

Die Freizeitveranstaltungen, vor allem auf dem Baltic Platz, lassen am neuen Hotelstandort besonders an den zugewandten Fassaden erhöhte Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) erwarten. Die Veranstaltungen auf dem Baltic Platz sind in dem hier befindlichen touristischen Zentrum in Kühlungsborn-West bereits seit vielen Jahren etabliert. Es finden besonders im Tagzeitraum innerhalb der Urlaubssaison dort häufiger Veranstaltungen statt. Die meiste Zeit wird der Platz aber als Promenade genutzt. Außerhalb der Hauptsaison finden nahezu keine Veranstaltungen auf dem Baltic-Platz statt. Die Freizeitlärm-Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz aus dem Jahr 2015 wie auch die des Landes Mecklenburg-Vorpommern halten unter bestimmten Umständen einen Beurteilungspegel von 70 dB(A) im Tagzeitraum bei ortsüblichen, traditionellen Veranstaltungen zeitlich begrenzt für hinnehmbar. Dabei bezieht sie sich zudem für die Beurteilung auf Anwohner, die dauerhaft vor Ort leben. Da sich im Hotel Urlauber nur zeitlich begrenzt aufhalten, sind keine schädlichen Umweltwirkungen durch die Veranstaltungen auf diese zu erwarten. Zudem besteht die Möglichkeit, auch abgewandt vom Strand bzw. den Veranstaltungsformaten auf dem Baltic Platz ein Zimmer zu nutzen. Im Bebauungsplan wird dem Schalleintrag durch die Freizeitaktivitäten durch die Dimensionierung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes Rechnung getragen (Festsetzung erfolgt). Dies soll besonders hervorgehoben werden, da die DIN 4109 den Freizeitlärm zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes üblicherweise nicht berücksichtigt, dieser durch die Festsetzung dieser gleichwohl gesichert ist. In seltenen Fällen (maximal 10 mal im Jahr, seltenes Ereignis) kommt es auch zwischen 22:00 und 24:00 Uhr zur Nutzung des Baltic Platzes. Nach der bereits benannten Freizeitlärmrichtlinie kann die Tageszeit in Urlaubsregionen während der Saison auch um bis zu 2h verschoben werden. Demzufolge beginnt die Nacht im Rahmen der Beurteilung um 0:00 Uhr und endet um 9:00 Uhr. Da eine solche

Tagesaufteilung, besonders in Urlaubsgebieten, der realen Sachlage entspricht (anstatt eines Tagesbeginns um 7:00 Uhr), wird die oben genannte Beurteilung des Tagzeitraumes auf die Zeit bis 0:00 Uhr ausgeweitet. Veranstaltungen nach 0:00 Uhr sind nicht auf dem Baltic Platz statt. Dies ist nicht nur im Interesse der hier untersuchten Planung, sondern auch der anderen ähnlich dicht oder dichter gelegenen Hotelstandorte/Ferienwohnungen. Es wird zudem empfohlen, die Anzahl der Veranstaltungen nach 22:00 Uhr innerhalb der Häufigkeit eines seltenen Ereignisses gemäß der Freizeitlärmrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern zu belassen. Hierauf kann steuernd im Rahmen der Genehmigung reagiert werden.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich der 1. Änderung gilt bezüglich der Gestaltung der Neben-, Außen- und Werbeanlagen die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung. Dadurch sollen nur ortsangepasste Formen und Farben Verwendung finden. Die Gestaltungssatzung gilt nicht für die Hauptgebäudekörper im SO 2. Hier wurde in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Hochbaulichen Realisierungswettbewerbes über die Gestaltung entschieden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung gilt die Vorgartensatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nicht. Private Vorgartenflächen wie bei Wohnhäusern sind hier nicht vorhanden.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

Die Anzahl von Werbeanlagen jeglicher Art wird in allen Gebieten je Gewerbe auf max. 2 beschränkt. Selbst leuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht, Werbemonitore, Werbefahnen und Flaggenmasten sind unzulässig. Damit sollen störende Elemente in dem sensiblen Umfeld vermieden werden.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

## 11. Sonstiges

Die nicht von den Änderungen betroffenen Festsetzungen und Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16 gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Küstenschutzstreifens von 150 m (§ 29 NatSchAG M-V) sowie dem 200 m Schutzstreifen des Küstenbereich nach dem Landeswassergesetz (§ 89). Bei Starkregenereignissen und Sturmfluten kann es zu Kliffabbrüchen, Hangrutschungen oder Böschungsabbrüchen kommen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.12.23

Kozian, Bürgermeister

