

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 - Bad Kleinen -

Gebiet: Mischgebiet "Ortszentrum" (Bahnhofsvorplatz)
nördlich des Eisenbahngeländes / südlich der Gallentiner Chaussee und der
Hauptstraße / westlich der Straße zur Eisenbahn in Höhe der Hauptstraße
Nr.7 / östlich des Weges zum Eiertunnel

1. Rechtliche Grundlagen

- FNP
Rahmen-
plan Ein Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Bad Kleinen noch nicht.
Die Erarbeitung eines Rahmenplans steht kurz vor dem Abschluß.
Um eine städtebauliche und funktionelle Ordnung und Entwicklung des Gebietes zu
erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als vorzeitiger Bebauungsplan
vorgesehen. Die Planung wurde unter Beachtung der konzeptionellen Vorstellungen der
Gemeinde zum Rahmenplan und zum Flächennutzungsplan vorgenommen.
- BauGB Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekannt-
machung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt
Teil I S. 466).
- BauO Landesbauordnung M-V (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130-3) vom
26.04.1994
- BauNVO Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).
- PlanZVO Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom
18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

2. Bestand

- Lage im
Gemeinde-
gebiet Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage und bildet den Ortsabschluß in Richtung
Gallentin. Im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes liegt der Bahnhofsvorplatz,
im Süden schließt sich das Bahngelände an.
- Topographie
Gebäudebe-
stand Das Plangebiet ist weitestgehend eben und fällt in südlicher Richtung leicht ab.
Im Süden schließt sich ein Böschungsbereich (von ca. 5 m) zu den Gleis- und
Bahnanlagen an.
Das Gelände ist größtenteils bebaut. Im westlichen Bereich befindet sich das Amt
Bad Kleinen, daran südlich anschließend Anlagen des Technischen Hilfswerkes und ein
Stellwerk der DR; östlich schließt sich ein Gebäude, in dem ein Seniorenclub und eine
Bibliothek untergebracht ist, an. Dann folgt eine Polizeistation, das Landesamt für
Rettenngswesen und Katastrophenschutz sowie die Verkehrsinspektion. Daneben befindet
sich der unter Denkmalschutz stehende ehemalige Wasserturm, in dem eine
Kindertagesstätte untergebracht war. Weiter in Richtung Bahnhofsvorplatz befindet sich
das ehemalige Klubhaus (bisher teilweise als Kinderferienlager genutzt), ein Parkplatz,
eine Gaststätte sowie ein Bahngelände. Im östlichen Planbereich befinden sich
Wohngebäude mit Nebenanlagen. Wohnnutzung ist auch im westlichen Teil
(Bibliotheksgebäude, Wasserturm, Gaststätte) vorhanden.

3. Planungsanlaß / Planungsziel

Allgemein Im Plangebiet sind durch die Vielzahl von Nutzungsarten und Bauweisen städtebauliche Mißstände vorhanden, die eine städtebauliche Neuordnung erfordern.

Standort Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage und bildet den westlichen Ortsabschluß in Richtung Gallentin. Dennoch bildet dieser Standort mit den Einrichtungen der Verwaltung und Kultur, Gastronomie, mit dem Bahnhofsvorplatz und mit dem sich südlich an das Plangebiet anschließenden Bahnhof und Bahnanlagen einen zentralen Bereich innerhalb des Gemeindegebietes. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist an dieser Stelle als gering zu bewerten, da der Bereich überwiegend bebaut und somit vorbelastet ist.

Mit der Überplanung soll eine städtebauliche Ordnung in Bezug auf die Bauweise durch Festsetzung der Geschossigkeit, der Dachneigung und der Höhe der Baukörper sowie gestalterische Festsetzungen erfolgen. Ebenso soll durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und Grünflächen eine Entkernung erreicht werden. Ebenso werden Einzeldenkmale sowie Erhaltungsbereiche gekennzeichnet und gesichert.

4. Nutzungen / Erschließung / Versorgung

Art der Bebauung Vorgesehen ist die Festsetzung eines Mischgebietes. Dieses soll in der Gemeinde die Funktionen übernehmen, die in größeren Orten für Kerngebiete charakteristisch sind. So sollen sich in diesem Gebiet neben dem Wohnen vornehmlich die Einrichtungen der Verwaltung und Kultur sowie die Stätten des Gemeinschaftslebens konzentrieren. Ebenso sind kleine Einzelhandelsgeschäfte und Büro- und Praxisräume vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet 1:

Im nördlichen Teil an der Gallentiner Chaussee befindet sich das Amt Bad Kleinen, welches das ehemalige Bettenhaus der früheren Wasserheilanstalt war und als denkmalwertes Einzelobjekt einzustufen ist. Östlich ist das als erhaltenswert einzustufende Gebäude, in dem sich die Bibliothek und der Seniorenclub befindet, vorhanden. Die Außenanlagen sind großzügig angelegt und sollen erhalten bleiben, da für die Villen des 19. und 20. Jahrhunderts großzügige Freiräume charakteristisch sind. Der Bereich wurde als Erhaltungsbereich im B-Plan dargestellt, d.h. daß ein Abbruch, eine Änderung oder die Nutzungsänderung der baulichen Anlagen der Genehmigung bedürfen. Auch die Errichtung baulicher Anlagen bedarf einer Genehmigung. Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde in diesem Bereich nur durch die Bestimmung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (Fläche innerhalb der Baulinien) vorgenommen. Eine Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wurde nicht vorgenommen, da durch die Einstufung des Amtsgebäudes als Einzeldenkmal sowie als erhaltenswerter Bereich, der Bestand und die jetzige Kubatur und Höhe erhalten bleiben soll und jede Änderung einer Genehmigung bedarf. Damit fehlt die erforderliche dreidimensionale Maßfestsetzung, der Bereich ist somit ein einfacher Bebauungsplan. Für den westl. des Amtsgebäudes vom Erhaltungsbereich ausgesparten Teil (Garagen, Stellplätze für die Mitarbeiter des Amtes) wird eine GRZ von 0,6 und Eingeschossigkeit festgesetzt.

Für den südlich des Amtes gelegenen Bereich des Baugebietes 1 wird eine GRZ von 0,4 und zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Zur Einhaltung des 100 m breiten Gewässerschutzstreifen, der Freihaltung des Umfeldes des Amtsgebäudes sowie der Beschränkung der Bautiefe auf die vorhandene Bautiefe des Amtsgebäudes wurde die Baugrenze recht eng gefaßt und damit die überbaubare Fläche recht klein gehalten. Die

Fläche wurde als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, um eine spätere Erweiterung der Verwaltungseinrichtungen zu ermöglichen. Es wurde offene Bauweise festgesetzt, damit könnte ein größerer Baukörper (max. Länge 50 m) errichtet werden, ebenso könnte das Grundstück geteilt und Einzelhaus-, Doppel- bzw. Hausgruppenbebauung je nach Bedarf erfolgen.

Baugebiet 2:

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet 2 wurde mit einer GRZ von 0,3 und Viergeschossigkeit festgesetzt. Der vorhandene Baukörper (Landesamt für Rettungswesen und Katastrophenschutz) ist als viergeschossig einzustufen (Höhe des Erdgeschoßfußboden ist über 1,40m über der festgelegten Geländeoberfläche, lichte Höhe über 2,30m; gilt damit als Vollgeschoß).

Das Gebäude kann von der Kubatur so erhalten bleiben, jedoch soll keine Erweiterung erfolgen. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,3 und Viergeschossigkeit wird die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ($0,3 \times 4 = 1,2$ GFZ) für Mischgebiete erreicht. Gegenwärtig ist ein größerer Teil des Grundstückes versiegelt und wird als Stellplatzfläche und Hubschrauberlandeplatz genutzt. Für die gegenwärtige Nutzung des Grundstückes sind diese Stellplätze und Nebenanlagen notwendig, so daß hier die gesetzliche Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 % vom Hundert überschritten werden dürfen, anzuwenden ist.. Bei Auslagerung des Amtes wäre eine Nutzung als Hotel denkbar, in diesem Fall ist die Entsiegelung der Flächen so weit wie möglich vorzunehmen.

Ebenfalls im Baugebiet 2 befindet sich der ehem. Wasserturm, der ebenfalls aufgrund der Höhe als viergeschossig einzustufen ist. Der Backsteinbau wird als Denkmal erhalten und könnte später Kultureinrichtungen beherbergen, der Anbau in Richtung Gallentiner Chaussee ist nicht erhaltenswert.

Das Gebäude, in dem der Polizeiposten stationiert ist, wurde bei der städtebaulichen Ordnung und zur Schaffung von Freiräumen nicht mit Baugrenzen versehen.

Das bedeutet, daß bei einem späteren Abriß an dieser Stelle keine neues Gebäude errichtet werden kann.

Baugebiet 3:

In den Baugebieten 3a, 3b und 3c ist die Festsetzung der GRZ von 0,6 vorgesehen. Im Baugebiet 3a an der Gallentiner Chaussee ist zweigeschossige, in Richtung Bahnanlagen dreigeschossige Bauweise vorgesehen. Im Baugebiet 3b ist parallel zur Gallentiner Chaussee in Verlängerung des Schenkels vom Baugebiet 3a dreigeschossige Bebauung und in Richtung Bahnhofsvorplatz zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Staffelung der Geschossigkeit wurde gewählt, um zur vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung im Näherungsbereich (gegenüber der Gallentiner Chaussee sowie im Baugebiet 4 - Rosensteig) einen Übergang zu schaffen.

Bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundfläche in den Baugebieten 3a und 3b (Fläche innerhalb der Baugrenzen) wird bei den Hauptgebäuden eine GRZ von 0,35 erreicht. Durch die funktionell notwendige Anordnung von Stellplatzflächen und Verkehrsflächen (Zuwegungen, Belieferung) ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ möglich, so daß hier die gesetzliche Regelung nach § 19 Abs. BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, zur Anwendung kommt. Diese Möglichkeit der Überschreitung wird wie folgt begründet: An dieser Stelle ist aufgrund der Zentralität in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofsvorplatzes die Unterbringung von mehreren Funktionen - EG - Läden, Cafe,

Restaurant; 1. OG - Büros, Praxen und Wohnungen (nur 3a) ; im Baugebiet 3a ab 2. OG - ausschließlich Wohnungen

geplant, was eine entsprechende Größe des Baukörpers verlangt. Als städtebaulicher Akzent sollen die Gebäude in geschlossener Bauweise (Baukörper insgesamt mehr als 50m Länge), jedoch mit Durchgängen im Erdgeschoß errichtet werden. Gleichzeitig verlangt diese Bebauung eine ausreichende Verkehrsfläche für Zuwegungen, Belieferung sowie Stellplätze mit entsprechenden Zufahrten.

Die Bebauung soll innerhalb der bestehenden Grundstücksfläche erfolgen, eine Erweiterung der Grundstücksfläche ist nicht möglich, da sich westlich der Wasserturm, südlich das Bahngelände und östlich der Parkplatz anschließt.

Damit liegen städtebauliche Gründe vor, eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung vorzunehmen. Es wird eingeschätzt, daß die Bedingungen, an die Zulässigkeit einer Überschreitung gebunden sind, wie folgt eingehalten werden:

- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse: In diesem Fall handelt es sich um ein einzelnes Bauvorhaben, im Umfeld sind ausreichend Freiräume vorhanden, somit ist die Belichtung, Besonnung, Belüftung und Zugänglichkeit des Grundstückes gewährleistet.
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt: Durch Festsetzung großzügiger öffentlicher Grünflächen ist sichergestellt, daß der Eingriff durch den hohen Versiegelungsgrad in den Baugebieten 3a und 3b, unmittelbar unter Verantwortung der Gemeinde ausgeglichen werden kann.

Im Baugebiet 3c (Bahngelände) wurde zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Bis auf das Stellwerk sind die vorhandenen Gebäude ein- bis zweigeschossig. Das Stellwerk fällt unter Bestandsschutz, deshalb wurde keine gesonderte Festsetzung einer höheren Geschossigkeit bzw. Höhe der baulichen Anlage ausgewiesen.

Gebiet 4

Innerhalb des Bereiches befinden sich die im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts ausgeführte Bebauung der ehemaligen Bahnarbeiterhäuser mit Nebenanlagen. Der gesamte Bereich wurde als denkmalwerte Bausubstanz eingestuft.

Für die Gebäude Rosensteig 2, 4, 5 und 6 wurde die Aufnahme als Denkmal in die Denkmalliste vorgeschlagen. Bis zur Aufnahme in die Denkmalliste ist der gesamte Bereich als Erhaltungsbereich im B-Plan darzustellen, jeder Abbruch, jede Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung von baulichen Anlagen bedarf einer Genehmigung. Durch das Landesdenkmalamt wird eine gesonderte Planung zu diesem Bereich erfolgen. Aus diesem Grund wurde auf eine dreidimensionale Maßfestsetzung verzichtet, es handelt sich damit bei diesem Bereich um einen einfachen Bebauungsplan.

Verkehrser-schließung

Das Plangebiet ist über die Gallentiner Chaussee, Hauptstraße und Eisenbahnstraße erschlossen. Der Bahnhofsvorplatz und der Platz zwischen den Baugebieten 3a und 3b werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet. Eine Bus- (ÖPNV) und eine Taxispur wurden nördlich des Bahnhofsvorplatzes angeordnet. An der Plangebietsgrenze wurde eine Verkehrsinsel vorgesehen, die aufgrund der Plangebietsgrenze nicht voll dargestellt werden konnte.

An der westlichen Plangebietsgrenze wurde der Fußweg zur Erreichung des Eiertunnels eingetragen. Innerhalb der Grünflächen verlaufen Fußwege.

Ruhender Verkehr

Gegenüber dem Baugebiet 1 befindet sich nördlich der Gallentiner Chaussee ein Parkplatz. Ein weiterer Parkplatz soll nördlich der Gallentiner Chaussee, westlich des Gebäudes Gallentiner Chaussee 18, angeordnet werden. Zwischen den Baugebieten 3a und 3b wird der öffentliche Parkplatz beibehalten, der auch zusätzliche Stellplatzflächen für die Einrichtungen in den Baugebieten 3a und 3b bietet.

Private Stellplatzanlagen wurden in den Baugebieten 3a und 3b vorgesehen. Unter Hinzuziehen von Kurzparkeinrichtungen auf dem Bahnhofsvorplatz kann der Bedarf an Stellplätzen auch für Reisende mit den vorhandenen und geplanten Parkeinrichtungen abgedeckt werden.

Wasser
Strom
Post
Heizung

Sämtliche Grundstücke sind an die Versorgungsnetze (Wasser, ELT, Telecom) angeschlossen, inwieweit die Anschlusswerte und Leitungsquerschnitte den durch Neubebauung entstehenden Bedarf abdecken können, wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch den jeweiligen Bauherren geprüft. Bei Bedarf ist eine Erweiterung der bestehenden Netze möglich.

Damit werden teilweise mehrere Gebäude über eine gemeinsame Wasseranschlußleitung versorgt. Im Zuge der Erschließung ist die Trennung der Wasseranschlüsse zu prüfen und vorzunehmen. Eine Löschwassermenge von 96 cbm/h ist vorzuhalten.

Bislang quert eine Fernwärmeleitung das Gebiet, teilweise verläuft die Trasse oberirdisch. Im Zuge von Erschließungsarbeiten ist eine Umverlegung in den öffentlichen Raum und eine unterirdische Trassenführung vorzunehmen. Der derzeitige Trassenverlauf wurde deshalb nicht als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt.

Schmutz-
und
Oberflächen-
wasser

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bad Kleinen, die Auflagen des DVGW Regelwerk Wasser, Arbeitsblatt W 103 (Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete) sind zu beachten. Bei beabsichtigtem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Rechtsvorschriften mit dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere des Wasserhaushaltsgesetz sowie das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern einzuhalten.

Südlich der Gallentiner Chaussee, außerhalb des öffentlichen Straßenraumes, verläuft ein Schmutzwasserkanal, die Trasse wurde auf den Privatgrundstücken mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt.

Die Eintragung der Trassenführung in den B-Plan erfolgte nach alten Projektunterlagen, der tatsächliche Bestand ist im Rahmen der Erschließung zu überprüfen. Der überwiegende Teil innerhalb des Plangebietes ist bebaut, bei Neubebauung (südlicher Teil Baugebiet 1 und Baugebiet 3) ist durch den jeweiligen Vorhabenträger der wasserwirtschaftlicher Bedarfswert (Anschlußwert) und der Realisierungszeitraum dem Zweckverband Wismar rechtzeitig mitzuteilen und der Anschluß zu beantragen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Entwässerung und erweiterte Nutzung der Anliegerpumpwerke mit dem Zweckverband Wismar abzuklären. Investitionsmaßnahmen werden durch die Gemeinde vorbereitet, so daß nach Realisierung der Neuanschluß von Bauvorhaben innerhalb des B-Planes zu keiner zusätzlichen Überlastung der Schmutzwasserkanalisation führen.

Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen und befestigten Grundstücksflächen ist dem nördlich der Gallentiner Chaussee liegenden Regenwasserkanal zuzuführen. Sollte dessen Querschnitt nicht ausreichen, ist im Rahmen der Erschließung ein Regenwasserkanal parallel zum Schmutzwasserkanal anzuordnen. Die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wurde entsprechend eingetragen. Das Oberflächenwasser von den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. für Brauchwasserzwecke zu nutzen.

Müll/
Altlasten

Die Müllentsorgung erfolgt durch Einbeziehung in das vorhandene Abfallentsorgungssystem. Das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz MV und die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Nordwestmecklenburg sind zu beachten. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie z.B. verdeckte Müllkippen, unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Kreises zu informieren. Bei Verdacht auf Altlastenbeeinträchtigung durch Bahnanlagen sind Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

5. Grünflächen/Landschaftsschutz

Grünflächen Eingriff Ausgleich Durch einen Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Da es sich jedoch bei diesem Plangebiet um ein überwiegend bebautes Gebiet innerhalb einer Ortslage handelt, sind Maßnahmen des Ausgleichs i.d.R. nicht in dem Maße durchführbar wie in bislang unbebauten Gebieten. Dieser Bebauungsplan bildet insofern eine Ausnahme, da gegenüber dem jetzigen Versiegelungsgrad eine Reduzierung der überbaubaren und versiegelbaren Fläche durch Festsetzung der GRZ bzw. der überbaubaren Grundfläche erfolgt. Derzeit beträgt der Versiegelungsgrad 42 % der Plangebietsfläche.

Durch den B-Plan wird der Grad der Versiegelung auf 38,15 % reduziert.
Nachweis Versiegelungsgrad bei B-Planrealisierung:

	versiegelt qm	unversiegelt qm	gesamt qm
1. Öffentliche Verkehrsflächen	4.460	-	4.460
2. Öffentliche Grünflächen	-	13.720	13.720
3. Erhaltungs- und Denkmalbereiche davon	2.930	11.020	13.950
- Amt	320	760	1.080
- Seniorenclub	250	510	760
- Wasserturm	350	1.360	1.710
- Rosensteig	2.010	8.390	10.400
4. Nettobauland davon	13.632	9.338	22.970
- Baugebiet 1 nordöstlich	$0,6 \times 650 = 390$	260	650
Baugebiet 1 südlich	$0,4 \times 3120 =$ 1248	1.872	3.120
- Baugebiet 2	$0,3 \times 6.200 =$ 1.860 + 50 % v. 1860 = 930 2.790	3.410	6.200
- Baugebiet 3a	$(0,6 \times 3.720 =$ 2232) bei Überschreitung GRZ bis 0,8 : $0,8 \times 3720 =$ 2.976	744	3.720
- Baugebiet 3b	$(0,6 \times 3.300 =$ 1980) bei Überschreitung GRZ bis 0,8: $0,8 \times 3.300 =$ 2.640	660	3.300
- Baugebiet 3c	$0,6 \times 5.980 =$ 3.588	2.392	5.980
Gesamt entspricht	21.022 38,15 %	34.078 61,85 %	55.100 100 %

In der Planzeichnung wurde der vorhandene Großbaumbestand dargestellt (Stieleiche, Linde, Birke), sie sollen erhalten bleiben, textliche Festsetzungen zum Schutz des Großbaumbestandes wurden getroffen. Zum Schutz der Stieleiche an der Gallentiner Chaussee (zwischen Polizeiposten und Seniorenclub) wurde die Wegeführung und die Grundstücksgrenze versetzt, so daß der Kronentraufbereich von Versiegelung freigehalten wird. Die vorhandenen Grünflächen wurden als Bestandserhaltung ausgewiesen. Ebenso wurden Pflanzgebote festgesetzt. Durch die Reduzierung der Flächenversiegelung und o.g. Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen. Ebenso erfährt das Landschaftsbild eine Aufwertung.

6. Flächenbilanz/Finanzierung

Größe des Plangebietes insgesamt	ca.	5,51 ha	(100,0%)
öffentliche Verkehrsflächen gesamt	ca.	0,446 ha	(8,09%)
davon:			
- Mischverkehrsfläche		350 qm	
- Fuß- und Radwege		1.850 qm	
- Bahnhofsvorplatz (ohne Grün)		1.650 qm	
- Parkplatz (ohne Grün)		610 qm	
öffentliche Grünflächen gesamt	ca.	1,372 ha	(24,90%)
davon:			
- Parkanlage		12.660 qm	
- Begrünung Parkplatz und Bahnhofsvorplatz		1.060 qm	
Erhaltungs- und Denkmalsbereiche (ohne Grün)	ca.	1,395 ha	(25,32 %)
davon:			
- Amt (Bettenhaus Wasserheilanstalt)		1.080 qm	
- Seniorenclub		760 qm	
- Wasserturm		1.710 qm	
- Rosensteig (Bahn- arbeiterhäuser)		10.400 qm	
<u>Nettobauland</u>	ca.	<u>2,297 ha</u>	<u>(41,69%)</u>

Immissions- schutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes nördlich der Bahnanlagen und des Bahnhofes wirken Lärmimmissionen auf das Gebiet. Ein Lärmschutzgutachten wurde erarbeitet. Im Text -Teil B- wurden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Festsetzung zum Lärmschutz getroffen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich, die Einhaltung der Schallschutzforderungen gemäß DIN 4109 ist durch passive Schallschutzmaßnahmen im Hochbau nachzuweisen.

Boden- denkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die

Fundstelle zu sichern. Der Beginn der Erdarbeiten bzw. Erschließungsarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege 4 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Soziale Maßnahmen Der Bereich des Rosensteiges wird erhalten. Die Darlegung sozialer Maßnahmen gemäß § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen durch den B-Plan zu erwarten sind.

Bodenordnung Die vorhandenen Eigentumsverhältnisse sollen weitestgehend erhalten bleiben. Die Gemeinde beabsichtigt, die bislang von der Treuhand verwalteten Flächen zu erwerben. Ebenso ist zur Realisierung der Grünanlage (Parkanlage) und Schaffung eines Fußgängerweges östlich des Werkstattgebäudes der Bahn/Parkplatz der Erwerb von Grundstücksflächen des Landes (Innenministerium) und der Bahn AG notwendig.

Finanzierung Das Gebiet ist überwiegend bebaut und erschlossen. Bei Neuerrichtung von Gebäuden ist durch den jeweiligen Bauherren die Erschließung vorzunehmen (z.B. bei Bedarf höherer Anschlußwerte Einleitwerte,....). Die Kosten für die Anliegerpumpwerke liegen nicht vor, sind aber nicht ausschließlich dem Plangebiet zuzurechnen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Bad Kleinen - Mischgebiet "Ortszentrum" (Bahnhofsvorplatz) wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.10.1994 gebilligt.

Bad Kleinen, den 18.10.1994

S. Friesa

Gemeinde Bad Kleinen
Der Bürgermeister

