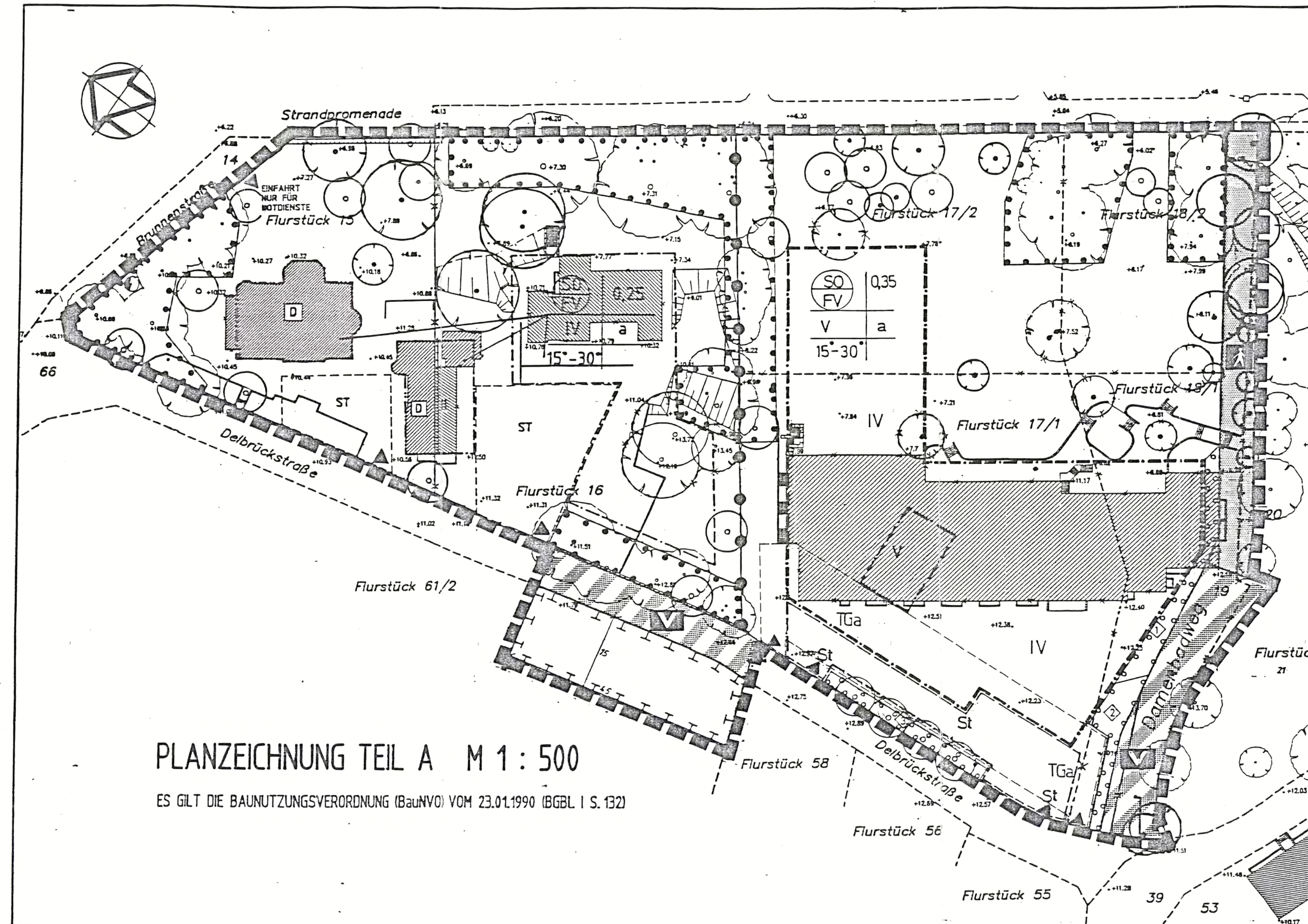


SATZUNG DER GEMEINDE SEEBAD HERINGSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „DELBRÜCKSTRASSE“



PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 500

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- Sondergebiet - Gebiet für den Fremdenverkehr - § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- z.B. 0,35 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO

Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB

- Fläche für Tiefgarage (inkl. Ein- und Ausfahrt)
- Stellplätze ebenerdig

Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

hier: Elektrizität

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Verkehrsbenutzter Bereich

Entwurf § 9 (4) BauGB

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a.b. BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Einzelbäumen

Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Einzelbäumen

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO

Dachneigung

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 3 (6) BauGB

Einzeleinlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Abgrenzung der Einzeleinlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude

Künftig fortfallende Gebäude

Künftig fortfallende Bäume

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

Trennung Baulinie / Baugrenze

Böschung

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das Sondergebiet - Gebiet für den Fremdenverkehr - dient vorrangig der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Ferienwohnungen.

Gemäß § 11 (2) Satz 1 BauNVO sind folgende Arten der Nutzung zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Personalausstattungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 11 (2) Satz 1 BauNVO sind folgende Arten der Nutzung ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) 2 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung sind den zulässigen Arten der Nutzung in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Für Gebäude und Gebäudeteile in Hanglage ist eine Traufhöhe von max. 16,00 m und eine Firsthöhe von max. 20,00 m am tiefstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem gewachsenen Boden sowie eine Traufhöhe von max. 13,00 m und eine Firsthöhe von max. 17,00 m am höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem gewachsenen Boden zulässig (§ 16 (3) BauNVO).

2.2 Für Firstpunkte von Dachaufbauten (hier: Turmaufbauten) ist eine Firsthöhe von max. 23,00 m über dem nächstliegenden angrenzenden Straßenrand der Delbrückstraße zulässig (§ 16 (3) BauNVO).

3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise gilt vor den Außenwänden von Gebäuden eine Tiefe der Abstandslinie von 0,5 H nach Landesrecht. Abweichend von der offenen Bauweise ist zudem ein Gebäudeabmaß über 50,00 m zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

3.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandslinien zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstückseinfriedungen. Ausnahmsweise können Kleinkinderspielflächen, im erforderlichen Umfang auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen nach § 9 (1) 4 BauGB sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO unzulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

4.1 Anzupflanzende Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 cm zu versehen. Ausnahmen sind für Stellplatzanlagen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 cm zulässig.

5.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a.b. BauGB)

5.1 Für die gem. Pl. in der Planzeichnung (Teil A) anzupflanzenden Einzelbäume sind folgende Arten und Mindestqualitäten zulässig:

- Quercus robur Stieleiche
- Fagus sylvatica Rotbuche

Hochstamm 5 x v., mit Drahtbällierung, Breite 200 - 300, Höhe 500 - 700, Stammumfang 35 - 40.

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche ist mit niedrigwachsenden Rotbuchenhecken einzugrünen (Höhe 1,50 - 1,75 m), sodaß Aufenthaltsbäume nicht verschattet werden. Die Flächen sind mit insgesamt 6 großkronigen Einzelbäumen (Rotbuche in o.g. Qualität) nach landschaftsgärtnerischer Angabe zu bepflanzen.

5.2 Für die ersten 3 Stellplätze sind 2 Laubbäume und für je 3 angefangene weitere Stellplätze ist ein weiterer Laubbau zu pflanzen.

Art und Qualität: Fagus sylvatica (Rotbuche), Hochstamm 4 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtbällierung, Stammumfang 20 - 25.

5.3 Stellplatzanlagen und offene Müllsammelflächen sind mit einer Hecke zu umgrünen.

Art und Qualität: Rotbuche, Heckenpflanze 2 x v., aus weitem Stand, mit Ballen, Höhe 150 - 175.

5.4 Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

5.5 Hecken als Grundstückseinfriedung sind in Art und Qualität wie unter 4.3 herzustellen.

5.6 Für eingegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.7 Die vorhandenen 3 Buxus-Sträucher am Villenstandort auf dem Flurstück 15 sind dauerhaft zu erhalten.

5.8 Auf der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 5 großkronige Einzelbäume, Fagus sylvatica (Rotbuche), Hochstamm 5 x v., mit Drahtbällierung, Breite 200 - 300, Höhe 500 - 700, Stammumfang 30 - 35, zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Der in der Fläche vorhandene Bauschutt ist bis ca. 1,00 m Tiefe zu entfernen. Das Gelände ist anschließend entsprechend der vorhandenen Topographie zu planieren. Die Fläche ist tiefgründig aufzulockern und mit Mutterboden 0,50 m stark anzudecken sowie mit Rasen anzulegen.

6.0 Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO)

6.1 Außenfasen sind als Putzfassaden mit einem Anstrich in weißen, matten Farbtönen zu gestalten.

6.2 Dacheindeckungen sind mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen und / oder mit Zinkblech zu gestalten.

6.3 Eingefärbte oder spiegelnde Fensterverglasungen sind nicht zulässig.

6.4 Grundstückseinfriedungen sind als Hecken und / oder als Metall-Zierzäune zu gestalten.

6.5 Die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist mit wassergebundenen und luftdurchlässigen Materialien zu gestalten. Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ist nicht zulässig.

6.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.10.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im öffentlichen Aufstellungsraum vom 15.10.1996 bis zum 20.10.1996 / durch Aushang in der öffentlichen Aufstellungsraum am 15.10.1996 erfolgt.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

3. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist abgesehen worden.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.10.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.10.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.10.1996 bis zum 20.10.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 15.10.1996 im Beleggedruckter Auslegung / in der Zeit vom 15.10.1996 bis zum 20.10.1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

7. Der katastrale Lagebestand am 15.10.1996 wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der lagerscheinartigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbestimmung der Prüfung nur für die, da die rechtverordnende Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgewiesen werden.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.10.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.10.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.10.1996 gebilligt.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

10. Nach der Genehmigung des Bebauungsplans als Satzung ist der Bebauungsplan durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.10.1996 geändert worden und hat daher erneut öffentlich ausliegen. Die Entwürfe des geänderten Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.10.1996 bis zum 20.10.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 15.10.1996 im Beleggedruckter Auslegung / in der Zeit vom 15.10.1996 bis zum 20.10.1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.10.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.10.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.10.1996 gebilligt.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

13. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der Vertagung der Gemeindevertretung vom 15.10.1996 AZ: VL 22/96 - 212 - 213, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

14. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

15. Die Ertelung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.10.1996 in dem öffentlichen Aufstellungsraum der Zeit vom 15.10.1996 bis zum 20.10.1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertagung von Verfahren und Formenschriften und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Rechtsvorschriften (§ 15 Abs. 3 BauGB, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) sowie § 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem 15.10.1996 in Kraft getreten.

Heringsdorf, den 15.10.1996

(Bürgermeister)

14a) Die Nebenbestimmung wurde durch den satzungswidrigen Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.10.1998 erfüllt.

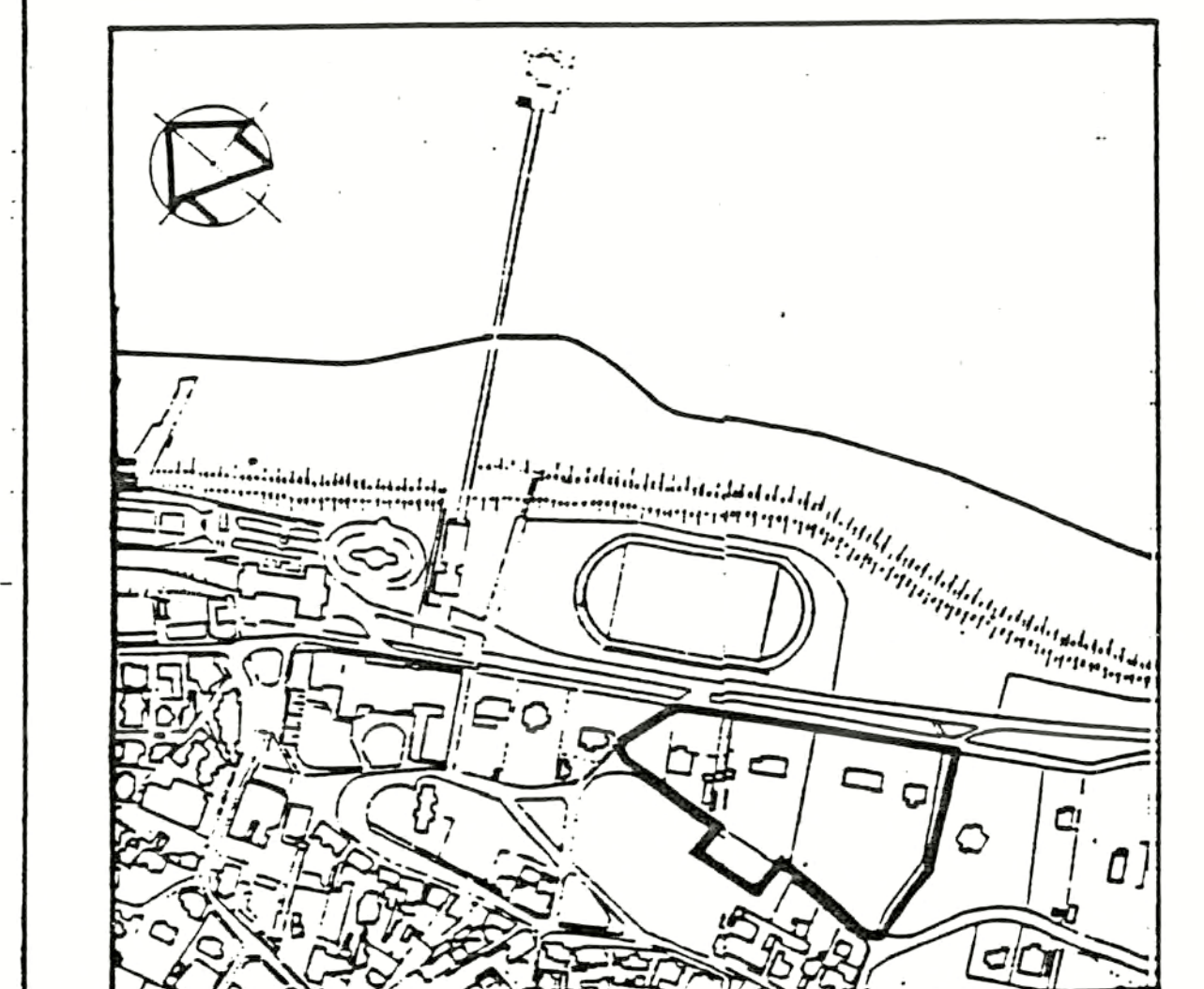
Heringsdorf, den 14.10.1998

(Merkle)

Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur 1. Richtlinie von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum (Investitions- und Wohnbaugesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 i. V. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 25.04.1994 (GVBl. S. 518), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.10.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Delbrückstrasse“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE SEEBAD HERINGSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „DELBRÜCKSTRASSE“

INDEX
A 8.11.1996 Dipl.-Ing. T. Boeckhaus C 17.07.98 Dipl.-Ing. T. Boeckhaus
B 18.11.1996 Dipl.-Ing. T. Boeckhaus

ÄNDERUNGSPLANUNG 4.5.1996
SRB
SCHULZE-ROHR, RUPPRECHT, SCHLICHT
DIPLO.-ING. ARCHITECTEN BDA/IV
STADTPLANER
HELMHOLTZSTR. 2-9, 10587 BERLIN
CHARLOTTENBURG
T: 030/399 42 87 F: 030/391 70 80

PLANUNG JAN./JUN. 1995
ARGE: ARCHITECTEN
SIEVERS + PIATSCHECK + PARTNER HAMBURG
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM EVERS GRUNDMANN GmbH
HAMBURG

Begründung

**zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Seebad Heringsdorf
gem. § 9(8) BauGB**

Stand: September 1994/Januar 1995 / Juni 1995

Arge

**Architekten Sievers + Piatscheck + Partner
Hermann-Maul-Str. 2, 21073 Hamburg**

**Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Grundmann GmbH
Weidenallee 26 a, 20357 Hamburg**

Inhalt:

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

- 1.1 Plangeltungsbereich /
Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung
- 1.3 Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung /
Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan
 - 1.3.1 Einfügung in die überörtliche Planung
 - 1.3.2 Einfügung in die örtliche Planung
 - 1.3.3 Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan
- 1.4 Rechtsgrundlagen

2.0 PLANUNGSZIELE

3.0 DIE PLANUNG IM EINZELNEN

- 3.1 Städtebauliche Planung
- 3.2 Grün- und Freiflächenplanung
- 3.3 Verkehrsplanung
- 3.4 Ver- und Entsorgung

4.0 BODENORDNUNG

5.0 KOSTEN

Anlage:

- Grünordnungsplan

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Plangeltungsbereich / Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt westlich des Ortskernes der Gemeinde Seebad Heringsdorf, zwischen der Delbrückstraße, der Brunnenstraße, dem Damenbadweg und der Strandpromenade. Er ist in der Planzeichnung (Teil A) durch eine unterbrochene, schwarze Linie kenntlich gemacht. Seine Größe umfaßt ca. 2,1 ha.

Das Umfeld des Plangebietes ist gekennzeichnet durch den Promenadenbereich und ein historisches Potential von Gebäuden (freistehenden Villen), die in eine parkartige Landschaft mit altem Baumbestand eingestreut sind.

Neben der Villenbebauung sind zudem der benachbarte Kurhotelkomplex sowie die Seebrücke als baulich prägend zu bezeichnen.

Die Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebietes wird durch Einrichtungen des Fremdenverkehrs, durch Schank- und Speisewirtschaften, durch Facheinzelhandelsläden sowie durch das Wohnen bestimmt.

Südwestlich des Plangebietes erstreckt sich eine öffentliche Parkanlage, nordöstlich befindet sich ein Dünengürtel entlang der Ostseeküste.

Auf den Flurstücken 15 und 16 befinden sich zwei Villen nebst Nebengebäuden (Remisen). Beide Villen wurden zuletzt als Erholungsheime genutzt und stehen jetzt weitestgehend leer.

Die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 17/1 und 18/1 ist durch einen neuzeitlicheren Hotel- und Gaststättenkomplex (ehemals Erholungsheim) gekennzeichnet.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Der Plangeltungsbereich wurde bereits im Rahmen des Beschlusses der Gemeinde Seebad Heringsdorf vom 27.08.1992 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Delbrückstraße" berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 wurden folgende Ziele verfolgt:

- a) Erreichung einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung, die bei Neu- und Umbaumaßnahmen nach § 34 BauGB nicht ausreichend gesichert werden kann;
- b) der Charakter des Gebietes - Baugebiet der Gründerzeit - soll erhalten bzw. langfristig wieder hergestellt werden;
- c) der überdurchschnittliche Anteil an Freiflächen und Grünanlagen soll erhalten bleiben;
- d) Gewährleistung einer angemessenen, sozialgerechten Bodennutzung und Berücksichtigung des Wohnungswesens sowie des Fremdenverkehrs- und Kurwesens bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungs- bzw. Nutzungsstrukturen;

Zwischenzeitlich sind für den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4 konkrete Entwicklungsabsichten eingetreten, die eine städtebauliche Ordnung sowie eine Koordinierung der öffentlichen und privaten Belange erforderlich machen. Insofern wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 ist der entsprechende Plangeltungsbereich aus dem Bebauungsplan Nr. 2 herausgenommen worden.

1.3 Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung / Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan

1.3.1 Einfügung in die überörtliche Planung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern teilte mit Schreiben vom 14.12.1994 u.a. folgendes mit:

Entsprechend dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern liegt das Plangebiet in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und wird entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Diese Lage prädestiniert den Ort in seiner Zentralitätsfunktion (Unterzentrum mit Teilfunktion) und bereits intensiv genutzten touristischen Einrichtungen und langer touristischer Tradition für eine behutsame Weiterentwicklung ihrer Aufnahmekapazitäten. Dabei erfolgt die Schwerpunktsetzung auf eine qualitative Anhebung des Beherbergungsstandards sowie auf Maßnahmen mit dem Ziel der Saisonverlängerung. Die erkennbare Größenordnung der Beherbergungsbettenkapazitäten werden grundsätzlich unter Berücksichtigung der bisherigen Gesamtbettenkapazitäten und infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde als raumverträglich gewertet.

1.3.2 Einfügung in die örtliche Planung

Die örtlichen Planungsziele der Gemeinde Seebad Heringsdorf sind in einer Räumlichen Entwicklungsplanung aus dem Jahr 1993 dargelegt worden. Diese Räumliche Entwicklungsplanung wurde zwecks Absicherung der gemeindlichen Entwicklung der nachfolgenden Bauleitplanung vorangestellt. Die Ergebnisse der Räumlichen Entwicklungsplanung sollen in den aufzustellenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan übernommen werden.

Folgende Zielsetzungen der Räumlichen Entwicklungsplanung sind für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 und dessen Umfeld relevant:

- Sicherung des Strandpromenandenbereiches an der Delbrückstraße als Fremdenverkehrszone mit hohem Grünanteil
- Umnutzung bestehender Erholungsheime, Hotels, Pensionen usw. zu zeitgemäßen Fremdenverkehrseinrichtungen
- Wahrung des Charakters der freistehenden, villenartigen Bebauung
- Reaktivierung und Gestaltung der Strandpromenade
- Förderung der Saisonverlängerung
- Versorgung mit Hotels unterschiedlicher Standards / Qualitätsansprüche
- weitestgehende Verkehrsberuhigung des Bereiches zwischen der B 111 und der Strandpromenade / Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus den verkehrsberuhigten Zonen durch das Abfangen des Verkehrs an Parkplatzstandorten in der Nähe der B 111
- Schaffung einer autofreien Zone für den Bereich der Delbrückstraße
- Umnutzung des vorhandenen Sportplatzes an der Strandpromenade für Erholungsnutzungen
- Entwicklung von ruhigen Erholungszonen im Strandbereich östlich der Delbrückstraße

Die, mit dem Bebauungsplan Nr. 4 verfolgten Planungsabsichten gehen mit den allgemeinen Zielsetzungen der Räumlichen Entwicklungsplanung weitestgehend konform.

1.3.3 Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 4 wird aufgrund des o.g. Planungserfordernisses aufgestellt. Nach dem Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn dieser für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, und wenn er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Wie bereits oben beschrieben, gehen die, mit dem Bebauungsplan Nr. 4 verfolgten Planungsabsichten mit den allgemeinen Zielsetzungen der Räumlichen Entwicklungsplanung weitestgehend konform. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung liegen für den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes noch folgende Vorgaben der Räumlichen Entwicklungsplanung zugrunde:

- a) gem. dem räumlichen Leitmodell ist eine Fremdenverkehrszone mit hohem Grünanteil / Schwerpunkt Hotels, Pensionen, Gaststätten, Ferienwohnungen etc. und
- b) gem. dem Nutzungskonzept (Siedlungsflächen) ist ein Besonderes Wohngebiet / Standort Kur zu entwickeln.

Der vorliegende Bebauungsplan greift das o.g. räumliche Leitmodell insofern auf, als daß, eine auf den Fremdenverkehr ausgerichtete Nutzung etabliert werden soll. Aus diesem Grund wird die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet - Gebiet für den Fremdenverkehr - festgesetzt. Die Ausweisung eines Besonderen Wohngebietes würde dem Wohnen eine prädestinierte Stellung einräumen, was jedoch der aktuellen beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegensteht.

Die derzeitige Entwicklung des Plangebietumfeldes wird durch den vorhandenen, intensiv genutzten Kurhauskomplex und durch den Seebrückenstandort geprägt.

Dieser Bereich soll deshalb städtebaulich durch eine intensive Fremdenverkehrsnutzung abgerundet werden. In östlicher Richtung des Plangebiets soll dann die Durchmischung von Wohnen und Fremdenverkehrseinrichtungen angestrebt werden.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Heringsdorf hat am 13.10.1994 beschlossen, den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der jeweils gültigen Fassung.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde die Arbeitsgemeinschaft Architekten Sievers + Piatscheck + Partner in Hamburg und Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Grundmann GmbH in Hamburg beauftragt.

Der Grünordnungsplan wurde von dem Landschaftsarchitekturbüro Hess in Norderstedt erarbeitet.

Als Planungsgrundlage dient ein Katasterplan im Maßstab 1 : 500 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.Ing. Twesten, Lüneburg, mit Stand vom 12.04.1994.

Das im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich erfaßte Teilstück des Flurstückes 61/2 liegt im Sanierungsgebiet "Ortskern Heringsdorf".

2.0 Planungsziele

Folgende Planungsziele liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Planungsrechtliche Ausweisung eines örtlichen Bereiches für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und für Ferienwohnungen sowie für ergänzende, gästeorientierte Nutzungsarten
- Erhaltung der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Baustrukturen auf dem Flurstück 15
- Planungsrechtliche Sicherung grünordnerischer Belange und hier insbesondere der Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes

Konkreter Zweck der Planung ist die Sicherung einer Fremdenverkehrszone mit hohem Grünanteil, unter der Prämisse der Verbesserung des örtlichen Hotelangebotes (gehobene Kategorie) sowie mit Ferienwohnungen in fremdenverkehrsbezogen prädestinierter Lage.

3.0 Die Planung im Einzelnen

3.1 Städtebauliche Planung

Das Plangebiet stellt einen der wenigen Standortmöglichkeiten in zentraler und ostseenahe Lage des Gemeindegebietes für die Neuschaffung von gewerblich genutzten Fremdenverkehrseinrichtungen (insbesondere auch eines Großhotels) dar.

Aus diesem Grunde wurde das Plangebiet u.a. auf die Neueinordnung von baulichen Anlagen sowie auch auf die Erhaltung baulicher Anlagen geprüft.

Hierbei spielte insbesondere die Berücksichtigung folgender Belange eine wesentliche Rolle:

- Denkmalschutz
- Ortsbild
- Fremdenverkehrsentwicklung
- wirtschaftliche Entwicklung des Seebades

Die Gemeinde gewichtet im wesentlichen zugunsten der Belange - Fremdenverkehrsentwicklung und wirtschaftlicher Entwicklung -, um ein lebendiges, zukunftsorientiertes Seebad weiterentwickeln zu können. Dabei werden jedoch die Belange - Denkmalschutz und Ortsbild - nicht vernachlässigt, sondern durch die planungsrechtlich mögliche Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude, die Erhaltung des Parkcharakters der Baugrundstücke und die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sowie durch baugestalterische Festsetzungen berücksichtigt.

Die Gründe für die bauliche Größenordnung des angestrebten Hotelbetriebes werden im weiteren Text der Begründung erläutert.

Auf dem Flurstück 15 befindet sich eine denkmalgeschützte Villa, die für eine Ferienwohnnutzung prädestiniert ist.

Darüber hinaus ist die, auf dem Flurstück 15 gelegene denkmalgeschützte Remise an der Grenze zum Flurstück 16 für eine Ferienwohnnutzung geeignet.

Eine Umnutzung der o.g. Gebäude sichert den Fortbestand dieser ortsbildprägenden Bebauung.

Die vorhandene Villa auf dem Flurstück 16 und die Remise im Anschluß an die denkmalgeschützte Remise auf dem Flurstück 15 verfügen über eine schlechte Bausubstanz. Deshalb ist hier der Abbruch der Gebäude vorgesehen. Zwecks Wahrung des freistehenden Villencharakters sollen auf dem Flurstück 16 zwei sogenannte Stadtvillen entstehen. In den Stadtvillen wird die Schaffung von Ferienwohnungen angestrebt.

Darüber hinaus soll die abgängige Remise durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt werden, der der Kubatur der denkmalgeschützten Remise auf dem Flurstück 15 angeglichen wird. Würde kein Abriß angestrebt werden, so hätte die bestehende, ortsbildstörende bauliche Anlage Bestandsschutz. Der geplante Neubau führt insofern zu einer verbesserten städtebaulichen Situation. In dem Neubau können ebenfalls Ferienwohnungen vorgesehen werden.

Die zukünftige Baumaßnahme ist mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Das Angebot von Ferienwohnungen bietet dem Urlaubsgast eine Unabhängigkeit gewährende Unterkunftsform, die tendenziell immer häufiger nachgefragt wird. Die Gemeinde Seebad Heringsdorf kann somit die Angebotsvielfalt an verschiedenartigen Unterkunftsformen erhöhen.

Planungsmäßig gelten die Flurstücke 15 und 16 als ein zukünftiges Baugrundstück mit einer Größe von 7.956 qm. Gemäß der festgesetzten GRZ von 0,25 können rd. 1.990 qm der Grundstücksfläche zukünftig überbaut sein. Für Anlagen und Einrichtungen gem. § 19 (4) Baunutzungsverordnung kann eine Überbauung im Rahmen der festgesetzten Zulässigkeit erfolgen.

Die derzeitige Hotelnutzung auf den Flurstücken 17/1, 17/2, 18/1 und 18/2 läßt bereits eine einheitliche Nutzung der o.g. Flurstücke erkennen. Somit gelten auch die o.g. Flurstücke planungsmäßig als ein zukünftiges Baugrundstück mit einer Größe von 10.634 qm. Gemäß der festgesetzten GRZ von 0,35 können rd. 3.720 qm der Grundstücksfläche zukünftig überbaut sein. Für Anlagen und Einrichtungen gem. § 19 (4) Baunutzungsverordnung kann ebenfalls eine Überbauung im Rahmen der festgesetzten Zulässigkeit erfolgen.

Auf dem Hotelgrundstück befindet sich ein ca. 80,00 m langer Gebäudekomplex, der aufgrund seiner äußeren Gestaltungsform als ortsbildstörend bezeichnet werden muß, aber Bestandsschutz hätte. Somit wird auch hier der Abbruch angestrebt. Die derzeitige Hotelnutzung ist an diesem Standort prädestiniert. Deshalb wird ein Hotelneubau der gehobenen Kategorie angestrebt. Um ein funktionstüchtiges Hotel errichten zu können, muß der Baukörper zwangsläufig größer als eine kleinteilige Villenbebauung sein. Der Standort läßt eine Bettenkapazität von rd. 400 Betten zu. Diese Bettenkapazität gewährleistet einen Ganzjahresbetrieb, da u.a. hotelinterne Einrichtungen, wie z.B. Schwimmbad, Sauna usw. geschaffen werden können. Insofern kann eine Anhebung des Beherbergungsstandards sowie eine Saisonverlängerung erreicht werden. Die Möglichkeit der Schaffung eines Hotelbetriebes der gehobenen Kategorie im Bereich der Strandpromenade führt ebenfalls zu einer verbesserten Angebotsvielfalt im Seebad Heringsdorf.

§ 11 (2) Satz 1 der Baunutzungsverordnung erfordert neben der Festsetzung der Zweckbestimmung als Sondergebiet auch die Festsetzung der Art der Nutzung, die in dem Sondergebiet zulässig ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß das festgesetzte Sondergebiet ein "eigenes Gesicht" erhalten muß, wobei die Gemeinde im vorliegenden Fall auf ein nicht einheitlich strukturiertes Sondergebiet (z.B. nur Hotels) abzielt.

Das deshalb festgesetzte Sondergebiet - Gebiet für den Fremdenverkehr - dient vorrangig der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Ferienwohnungen. Diese Arten der Nutzungen sind allgemein zulässig.

Darüber hinaus sind Personalwohnstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zugeordnet sind, allgemein zulässig. Da die o.g. Personalwohnstätten und Wohnungen nur einen ergänzenden Charakter haben sollen, ist die Unterordnung in Grundfläche und Baumasse festgesetzt worden.

In Ergänzung der o.g. allgemein zulässigen Nutzungsarten sollen zudem gästeorientierte Nutzungen im Plangebiet etabliert werden können. Als gästeorientierte Nutzungsarten sind deshalb Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a (3) 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit ist gewährleistet, daß diese Nutzungsarten kein Übergewicht in der zukünftigen Nutzungsstruktur des Plangebietes erhalten werden. Die festgesetzte Unterordnung in Grundfläche und Baumasse zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten unterstreicht, daß sich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten auch baulich unterzuordnen haben.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sollen insbesondere die fremdenverkehrsbezogene Nutzungsstruktur im Kurhotel- und Seebrückenbereich im attraktivitätssteigernden Sinne bereichern. Damit entspricht die Planung auch dem räumlichen Leitmodell der Entwicklungsplanung aus dem Jahr 1993 (s.o.); die Planung fügt sich somit in die Gesamtstruktur des Seebades Heringsdorf ein.

Die zulässigen Vergnügungsstätten werden auf die gem. § 4a (3) 2 Baunutzungsverordnung bezogenen Vergnügungsstätten beschränkt. Es sind also nur Vergnügungsstätten zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Damit werden solche Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die aufgrund ihres Störungsgrades die erholungsrelevante Ferienwohn- und Hotelnutzung beeinträchtigen könnten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Abwägung der städtebaulichen Situation und der zukünftigen Entwicklungszielrichtung festgesetzt worden.

Die städtebauliche Neuordnung auf den Flurstücken 15 und 16 ist im Zusammenhang mit den zu erhaltenden Gebäudestrukturen und dem parkartigen Charakter des Baugrundstückes durch eine GRZ von 0,25 und durch max. vier Vollgeschosse bestimmt.

Abweichend von der freistehenden Villenstruktur im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld, soll nur für das angestrebte Hotelgrundstück ein dimensional größeres Bauvorhaben möglich sein. Diese Abweichung liegt zum einen in der bereits vorhandenen Bebauung und zum anderen in der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für dieses Baugrundstück begründet (s.o.). Darüber hinaus baut der vorgesehene Hotelneubau auf einer gewissen "historischen Tradition" auf, da es früher ein Strandhotel mit beträchtlichen Ausmaßen in Heringsdorf gab. Die GRZ ist deshalb mit 0,35 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt auch hier auf vier Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

Die Viergeschossigkeit orientiert sich an den vorhandenen Villen im Umfeld des Plangebiets, die aufgrund ihrer hohen Innenraumstrukturen eine Gebäudehöhe erreichen, die der visuellen Viergeschossigkeit nahe kommt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wird ein ebenerdiges Bauen nicht möglich sein. Die zukünftige Bebauung wird deshalb hangabwärts, in Richtung Strandpromenade, mit Sockelgeschossen ausgeführt werden müssen, so daß auch die Trauf- und Firsthöhe höher festgesetzt werden muß.

Zwecks Verhinderung einer ortsbildstörenden baulichen Höhenentwicklung sowie im Hinblick auf die vorhandenen Baumhöhen ist für Gebäude und Gebäudeteile am tiefstgelegenen Schnittpunkt mit dem gewachsenen Boden (Bereich Strandpromenade) eine Traufhöhe von max. 16,00 m und eine Firsthöhe von max. 20,00 m festgesetzt; am höchstgelegenen Schnittpunkt mit dem gewachsenen Boden (Bereich Delbrückstraße) soll die Traufhöhe max. 13,00 m und die Firsthöhe max. 17,00 m betragen. Die Firsthöhe der denkmalgeschützten Villa auf dem Flurstück 15 hat vergleichsweise eine Firsthöhe von ca. 17,00 m.

Zu den charakteristischen Eigenschaften der traditionellen Seebäderarchitektur gehören auch Turmaufbauten. Dieses Gestaltungselement soll auch bei einer Neubebauung realisiert werden können. Aus ortsbildbezogenen Gründen ist die Firsthöhe des Firstpunktes jedoch auf 20,00 m über dem nächstliegenden angrenzenden Straßenniveau der Delbrückstraße beschränkt.

Die Bauweise ist entsprechend der zukünftigen baulichen Entwicklungszielrichtung als abweichende Bauweise festgesetzt. In Abwägung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung in Verbindung mit den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung eines Standortes für Fremdenverkehrseinrichtungen kann für die Abstandflächen vor den Außenwänden der Gebäude eine Tiefe bis zu 0,5 H nach Landesrecht gelten und die Gebäudelänge darf 50,00 m überschreiten.

Im Zusammenhang mit der Unterschreitung der Abstandflächen ist insbesondere den Bestimmungen des Brandschutzes Rechnung zu tragen. Die Einhaltung dieser Bestimmungen bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Eine ausreichende Belüftung und Belichtung von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen ist im Rahmen der hochbaulichen Umsetzung des Bebauungsplanes zu gewährleisten. Aufgrund der offenen baulichen Randstrukturen im Umfeld des Plangebietes sind hierfür weitreichende Ansatzpunkte vorhanden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen bzw. Baulinien definiert. Die Festsetzung von Baulinien im Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Baustruktur soll die Bedeutung dieser Gebäude planungsrechtlich kenntlich machen.

Die zukünftige Neubebauung wird auf die, durch Baugrenzen festgesetzten Bereiche beschränkt. Für die vorgesehenen Stadtvillen ist ein lagebestimmendes Baufenster ausgewiesen, in dessen Rahmen eine straßen- bzw. promenadenparallele Bebauung möglich ist. Darüber hinaus wird durch ein Baufenster der Remisenanbau berücksichtigt.

Für den vorgesehenen Hotelneubau ist ein u-förmiges, lagebestimmendes Baufenster ausgewiesen. Dadurch wird ein zusammenhängender Baukörper ermöglicht, der jedoch promenadenseitig in zwei Gebäudeteile gegliedert werden muß, so daß die Bemessung der Baukörper längsseits der Strandpromenade der historischen Strukturen angepaßt sein wird.

Die ausgewiesenen Baufenster sind flächenmäßig so festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) Baunutzungsverordnung, die dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung in den Abstandflächen zulässig sind, innerhalb dieser Baufenster etabliert werden können, so daß über die eigentliche Grundfläche der Hauptgebäude hinaus überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden müssen. In diesem Zusammenhang sind die o.g. Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für unzulässig erklärt worden. Lediglich Grundstückseinfriedungen und Kleinkinderspielflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Einschränkung von Standorten für bauliche Nebenanlagen soll verhindern, daß das Orts- und Landschaftsbild, welches durch eine Bebauung in parkartiger Landschaft gekennzeichnet ist, nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden bzw. Nebeneinrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beeinträchtigt wird.

Die flächenbezogene Einschränkung von Stellplätzen und Garagen soll ebenfalls der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes dienen. Es sollen insbesondere die promenadenseitigen Grundstücksbereiche vom ruhenden Verkehr freigehalten werden. Dementsprechend bezieht sich die flächenbezogene Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die straßenseitigen Grundstücksbereiche.

Die bauliche Gestaltung im Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an der Strandpromenade und im Randbereich des Ortskernes von wesentlicher Bedeutung. Deshalb werden in dem vorliegenden Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen sollen, daß sich die zukünftige Bebauung in das Ortsbild einfügt.

Die Außenfassadengestaltung ist als ortstypische Putzfassade festgesetzt, wobei die Farbgebung in weißen Farbtönen zu gestalten ist.

Die vorgesehene Dachstruktur soll der flachgeneigten Dachstruktur der Seebäderarchitektur angepaßt werden. Die Dacheindeckung mit Dachsteinen und / oder Zinkblech stellt eine dem flachgeneigten Dach angepaßte Dacheindeckung dar.

Einfriedungen, Befestigungen und die Freiflächengestaltung der Grundstücke sind der ortstypischen Situation anzupassen. Es sind deshalb entsprechende baugestalterische Festsetzungen getroffen worden.

3.2 Grün- und Freiflächenplanung

Zwecks Berücksichtigung der grünordnerischen Belange ist für den vorliegenden Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet worden.

Die Zielsetzung der Grünordnung für den Bebauungsplan Nr. 4 wird folgendermaßen bestimmt:

- Sicherung des vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestandes sowie standortangepaßte Neuanpflanzungen in relevanten Bereichen
- Verhinderung von Grundwasserabsenkungen
- Erhaltung des Parkcharakters an der Strandpromenade im Zusammenhang mit dem weitestgehenden Ausschluß von baulichen Nebenanlagen bzw. -einrichtungen sowie Stellplätzen und Garagen
- "Renaturierung" einer bauschuttbelasteten Fläche

Die bodenrechtlich mögliche Absicherung der grünordnerischen Belange ist im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt.

Die Ziele und Maßnahmen sind in dem beiliegenden Grünordnungsplan erläutert worden.

In dem Grünordnungsplan werden zudem die Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung getroffen.

3.3 Verkehrsplanung

Oberstes Ziel des gemeindlichen Verkehrskonzeptes soll die Sicherung des Erholungs- und Freizeitwertes in der Gemeinde sein. In diesem Zusammenhang soll die Delbrückstraße, mit Ausnahme der Andienung von Einrichtungen und für Not- und Rettungsfahrten, als autofreie Zone gestaltet werden. Der ruhende Verkehr der Urlaubsgäste soll an Parkplatzstandorten an der B111 abgefangen werden.

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebietes bleibt somit über die Delbrückstraße gesichert, soweit es sich um die notwendige Andienung der Baugrundstücke und den Einsatz von Not- und Rettungsfahrzeuge handelt.

Zur Andienung zählt auch der Urlaubsgästekverkehr, der zwecks Übernahme der Unterkunft die entsprechende Fremdenverkehrseinrichtung anfahren muß.

Die Unterbringung der Pkw soll dann jedoch an einem Parkplatzstandort an der B 111 (es werden derzeit Vorbereitungen für den Bau eines Parkhauses an der B 111 getroffen) erfolgen. Ein entsprechendes Serviceangebot soll die Erreichbarkeit sichern.

Die überschlägig ermittelte Stellplatzanzahl (priv. Stellplätze) für das Plangebiet beträgt rd. 250 Stellplätze. Hierbei ist im wesentlichen die Ferienwohn- und die Hotelnutzung berücksichtigt.

Die konkrete Stellplatzzahl ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und dient dann als Grundlage für die Ermittlung des Geldbetrages (Ablösebetrages) gegenüber der Gemeinde.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für den kurzfristigen Parkraumbedarf jeweils straßenseitige Grundstücksflächen vor, die für den Bau von Stellplatzanlagen genutzt werden können.

Aus orts- und landschaftsbildgestalterischen Gründen werden die notwendigen Ein- und Ausfahrtsbereiche an der Delbrückstraße im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Damit wird eine ungeordnete, straßenseitige Zufahrtsanordnung verhindert, die sich störend auf die Gestaltungszielrichtung der Delbrückstraße auswirken könnte. Für Notdienste ist eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit (Feuerwehrezufahrt) von der Brunnenstraße festgesetzt.

Der ehemalige Damenbadweg, der parzellenmäßig noch nachvollziehbar ist, soll wieder als öffentliche Fußwegeverbindung gestaltet werden. Die Zielsetzung hierbei ist die Wahrnehmung jeder sich bietenden Möglichkeit einer Anbindung der Strandpromenade an die landseitige Siedlungsstruktur.

Zwecks Erschließung des östlich angrenzenden Flurstücks 21 ist ein Teil des Damenbadweges als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen. Das Flurstück 21 ist lediglich über den Damenbadweg erschließbar, da die südlichen Grundstücksflächen aufgrund der vorhandenen Topographie sowie des vorhandenen Baumbewuchses keine Zufahrtsmöglichkeiten eröffnen. Zum Schutz der Einzelbäume am südlichen Damenbadweg ist die Verkehrsfläche auf das Flurstück 18/1 ausgedehnt worden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Gas, Elektrizität, Müll, Telefon usw.) wird durch die jeweiligen Träger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften vorgenommen.

Die wasserbezogene Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Ückeritz.

Die Gasversorgung wird durch die Gasversorgung Vorpommern GmbH Greifswald vorgenommen.

Die HEVAG Greifswald übernimmt die Versorgung mit Elektrizität.

Für die telefonkommunikative Erschließung ist die Telekom Neubrandenburg zuständig.

Die Müllabfuhr erfolgt unter der Regie der Gemeinde Seebad Heringsdorf.

4.0 Bodenordnung

Zur Umsetzung der bauleitplanerischen Absichten werden bodenordnende Maßnahmen notwendig, die auf freiwilliger Basis angestrebt werden.

5.0 Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Maßnahmen werden der Gemeinde Seebad Heringsdorf voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

- Kosten für Maßnahmen im Rahmen der Grünordnung rd. 65.000,- DM

Die erforderlichen Mittel werden über den Kommunalhaushalt bereitgestellt.

Vermerk:

Der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Seebad Heringsdorf für das Gebiet Delbrückstraße / Brunnenstraße ist mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.03.97 gebilligt worden.

Gemeinde Seebad Heringsdorf, 7.04.97

(Bürgermeister)

