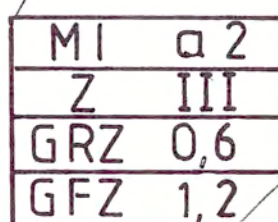


Teil A Planzeichnung



HOTEL Hotelneubau

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5

„Forum Usedom“

der Gemeinde
Seebad Heringsdorf

Gemeinde Seebad Heringsdorf
Seestraße 13
17420 Seebad Heringsdorf

Juli 2002

zu BVerwG

H

4 BN 25.13

Beifakte... H

zu 3K 10.11
des OVG M-V

Inhaltsübersicht

- 1.) Vorbemerkung
 - 1.1) Allgemeines
 - 1.2) Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes
 - 1.3) Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 1.4) Einfügung in die Raumordnung und in die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde Seebad Heringsdorf
 - 1.5) Besitz- und Eigentumsverhältnisse
- 2.) Anlaß und Ziel der Planaufstellung
- 3.) Beteiligung der Bürger
- 4.) Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange
- 5.) Öffentliche Auslegung
- 6.) Festsetzungen
- 7.) Textliche Festsetzungen
- 8.) Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 9.) Berücksichtigung von Natur und Landschaft
- 10.) Hinweise
- 11.) Verfahren

1.) Vorbemerkungen

1.1) Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Heringsdorf hat in ihrer Sitzung am 15.12.1994 beschlossen für den unter Punkt 1.2 bezeichneten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung

Nr. 5 „Forum Usedom“

1.2) Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanbereiches

Das Bebauungsplangebiet Nr. liegt in der Gemarkung Heringsdorf und umfaßt die Flurstücke 1 (teilw.), 2, 3, 4 und 5 der Flur 4 und die Flurstücke 2/2 (teilw.) und 4 (teilw.) der Flur 3.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes umfaßt ca. 1,16 ha.

Der genaue Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung eindeutig hervor.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde und grenzt direkt an die Promenade. Es wird durch die Seestraße und die Kulmstraße erschlossen und über diese beiden Straße an den innerörtlichen Verkehr angeschlossen.

1.3) Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden verbindlichen Bauleitplan handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet. Verbindliche Festsetzungen älterer Bebauungspläne sind somit nicht zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat eine Räumliche Entwicklungsplanung als Vorbereitung für die Bauleitplanung erstellen lassen. Die dort angesprochenen Zielsetzungen sollen die Grundlage für den Flächennutzungsplan bilden.

Die Planungen für diesen Bebauungsplan beziehen sich auf die Räumliche Entwicklungsplanung.

1.4) Einfügung in die Raumordnung und in die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde Seebad Heringsdorf

Vorpommern (LROP) vom 16. Juli 1993 wird unter Punkt 6.1 Allgemeines in Satz (7) ausgesagt, daß die Insel Usedom und somit die Seebäder Heringsdorf, Ahlbeck und Bansin, die gemeinsam die Funktion eines Unterzentrums wahrnehmen, zu den Räumen mit besonderer natürlicher Eignung für den Fremdenverkehr und Erholung gehören.

Die Gemeinde befindet sich im Raum mit besonderer Eignung für den Fremdenverkehr und Erholung. Touristische Großvorhaben sollen sich dabei auf Standorte mit bestehenden intensiven Fremdenverkehrsnutzungen konzentrieren.

Ortsentwicklung der Bauleitplanung eine Räumliche Entwicklungsplanung der Bauleitplanung vorangestellt. Die Ergebnisse der Räumlichen Entwicklungsplanung sollen in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan übernommen werden.

Die Räumliche Entwicklungsplanung trifft für den Planbereich folgende Ausweisungen:

„Der Ortskern Heringsdorf (Kulmstraße, Seestraße, Friedensstraße); hier befindet sich der Hauptversorgungsbereich mit Geschäften, Rathaus, Post und anderen zentralen Einrichtungen; die Bebauungsstruktur wird insbesondere im Bereich Friedensplatz durch repräsentative Gebäude der Seebäderarchitektur mit überwiegend klassizistischen Elementen geprägt; die Bebauungsdichte ist hier am höchsten; städtebauliche Mängel bestehen in der fehlenden Gestaltqualität des öffentlichen Raumes...“

„Der Ortskern ist als zentraler Versorgungsschwerpunkt zu stärken“.

„Hier besitzt die Ausrichtung des Angebotes auf den Fremdenverkehr einen klaren Vorrang. Seestraße, Kulmstraße und Friedenstraße sind als zentrale Versorgungsbereich in Nutzungs-, Gestaltungs-, und Aufenthaltsqualität aufzuwerten und in Teilen als Fußgängerzone zu gestalten“.

„Ebenso ist das kulturelle Angebot auszubauen (Kino, Theater, Festspiele, Kasino).“

Die o.g. Zielsetzungen sollen im Bebauungsplan durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit den zulässigen Nutzungen Verwaltung, Vergnügungsstätten (Spielkasino), Läden, Veranstaltung (Tagung, Kongreß, Theater, Bankett, Tanz), Festsaal, Kino, Übernachtung (Aparthotel) und Restauration sowie der Ausweisung angrenzender Mischgebiete Rechnung getragen werden. Die Planungen passen sich in die Räumliche Entwicklungsplanung ein.

1.5) Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Kulturhauses sowie die Promenade befinden sich im Eigentum der öffentlichen Hand.

Die restlichen Flurstücke gehören privaten Eigentümern.

2.) Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Die Insel Usedom und mit ihr die Seebäder Ahlbeck, Bansin und Heringsdorf sieht seine wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten hauptsächlich im Fremdenverkehr. Der Tourismus befindet sich nach der Wende im Umbruch. War er vor der Wende staatlich und zentralistisch organisiert, so wird er jetzt auf mehr oder weniger privatwirtschaftlich organisiert. Dies zeigt sich gerade in den Seebädern durch zahlreiche Neubauten und Renovierungen von Pensionen und Hotels.

Bei der Schaffung der Infrastruktur - eine Aufgabe der Kommunen - sind erste Maßnahmen wie der Bau der Ostseetherme in Heringsdorf /Ahlbeck begonnen worden. Dies allein reicht jedoch nicht aus.

von historischer Bedeutung für Heringsdorf, sondern nach Aussage der Denkmalpflege ist es das kleinste der herausragenden Bauten neben Murchin und Zinnowitz in Vorpommern.

Nach Einstufung des Landesamtes für Denkmalpflege, als obere Denkmalschutzbehörde, ist das Kulturhaus als Baudenkmal anzusehen. Es wurde als solches in der Planzeichnung festgesetzt. Somit sind alle baulichen Veränderungen, auch was Neu- oder Umbauten in unmittelbarer Nähe betrifft, mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalpflege abzustimmen. Auf die Festsetzung von gestalterischen Festsetzungen wurde aus diesem Grunde verzichtet. Die Abstimmung des Vorentwurfes mit der Denkmalpflege hat im Verfahren zur gemeinsamen Veränderung des Entwurfes geführt, der jetzt die Grundlage für die öffentliche Auslegung bildet.

Das „Kulturhaus“ enthält eine Vollbühne und einen Veranstaltungssaal für ca. 700 Personen. Es soll sich um das im weiten Umkreis am besten erhaltenen Kulturgebäude handeln, so daß es sich als zentrale Spielstätte für den Bereich Usedom und darüber hinaus für Theatervorführungen und Konzerte in besonderem Maße eignet.

Durch die Rekonstruktion und Wiedereröffnung des Kulturhauses würde Usedom touristisch erheblich aufgewertet und in Anknüpfung an die alte Tradition eine beträchtliche Festigung des Standortes bedeuten.

Ziel ist es, das Kulturhaus in ein über den Raum wirkendes Veranstaltungszentrum zu verwandeln, das wegen der ihr eigenen Identität zum unverwechselbaren Wahrzeichen für Usedom werden soll.

Ziel ist weiterhin, in Verbindung mit dem Kulturhaus auch andere Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanbereiches zur Ergänzung des Kulturhauses zuzulassen. Neben einem Theater- bzw. Festsaal, Kino soll in dem Gebäude auch das vormals vorhandene Spiel- kasino wieder eingerichtet werden, ergänzt durch Übernachtungsmöglichkeiten und Restauration sowie Flächen zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes für die Gemeindeverwaltung.

aus Gewerbe, Handel und Wohnen vor. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes will die Gemeinde die bereits vorhandenen Strukturen auch weiterhin planerisch absichern.

Die Gemeinde hatte zuerst einen Aufstellungsbeschluß für einen V+E Plan gefaßt. Die seinerzeit nicht gesicherte finanzielle Abwicklung war für die Gemeinde der Grund anstatt eines V+E Planes einen Bebauungsplan zu erarbeiten, um auf jeden Fall die städte- baulichen Zielsetzungen planungsrechtlich abzusichern.

3.) Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde Seebad Heringsdorf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen einer Bürger- versammlung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Die Bürgerversammlung hat am 12. Januar 1995 stattgefunden.

4.) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, werden frühzeitig gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt. Das erfolgt durch Zusendung des Planentwurfes und der Begründung. Auf der Grundlage des § 4 Abs 1 Satz 3 setzt die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

5.) Öffentliche Auslegung

Die Gemeinde hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 5 gemäß § 3 Abs. 2 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens 1 Woche vorher ortsüblich (im Heringsdorfer Anzeiger) mit dem Hinweis darauf, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Während der Auslegung wurden von einem Anlieger Änderungswünsche zur Lage der Baugrenzen und der Geschossigkeit vorgebracht. Die Gemeinde hat diesen Anregungen entsprochen und in die Planungen einbezogen.

6.) Festsetzungen

Festsetzungen wurden getroffen um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, unter der Berücksichtigung der angrenzenden und vorhandenen Nutzungen, Rechnung zu tragen.

um den in § 1 (6) BauGB genannten privaten und öffentlichen Belangen Rechnung zu tragen.

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung. Sie wurden auf der Grundlage der Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) getroffen.

b) Erhalt der Buche am Kulturhaus

Während der wiederholten Auslegung sind aus der Bevölkerung Hinweise zur Erhaltung der Buche eingegangen. Auf Vorschlag des Investors hat mit dem STAUN und der unteren Naturschutzbehörde ein Ortstermin stattgefunden. In diesem Gespräch haben die Beteiligten festgelegt, zum Schutz des Baumes in dem Bebauungsplan eine baufreie Zone mit einem Radius von 3,00 m ab Stammitte einzutragen. Den Beteiligten ist dabei klar, daß eine Garantie zur Erhaltung des Baumes - aufgrund der u.g. Umstände - trotz sorgfältiger Vorgehensweise nicht gegeben werden kann. Die einzelnen Maßnahmen zum Schutz und der Pflege des Baumes werden mit dem STAUN und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Gemeinde Heringsdorf hat sich mit diesen Einwendungen zum Erhalt der Buche auseinandergesetzt und in die Abwägung einbezogen.

Der Wurzelbereich der Buche ragt bis in die denkmalgeschützte Treppe hinein und dieser sensible Flachwurzelbereich wird bei notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung, Sanierung oder Erneuerung der Treppe gestört. Selbst wenn die Geometrie im Umfeld der Buche nicht verändert wird, ergeben sich durch die Sanierung der Anlage und die anschließende Bebauung hydrologische Veränderungen im Umfeld der Buche, die auf Dauer den Bestand der Buche in Frage stellen.

Die Gemeinde ist dem Vorschlag des Investors, des STAUN und der unteren Natur- zum Kulturhaus und zur Treppenanlage festgelegt, mit dem Ziel, den Baum zu erhalten.

Das Abwägungsergebnis hat die Gemeinde den Einwendern mitgeteilt, ohne sie jedoch nochmals zur Stellungnahme aufzufordern. Aus diesem Grunde wurde das Verfahren nach § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die dabei eingegangenen Einwendungen haben keine neuen Erkenntnisse ergeben, so daß die Gemeinde an der bisherigen Festsetzung festhält.

c) Lage und Höhe des Hotels

Die Gemeinde Heringsdorf hat sich mit den Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 5 „Forum Usedom“ bezüglich der Lage und Höhe des Gebäudes und einer damit evtl. verbundenen Sichtbeschränkung und der Auswertbarkeit der anliegenden Grundstücke auseinandergesetzt und in die Abwägung einbezogen.

Die Anregungen der Anlieger wurden dergestalt berücksichtigt, daß die an die Flurstücke 6/2 und 5 angrenzende, als IV-geschossig ausgewiesene überbaubare Fläche, insgesamt parallel um 20 m in nordöstlicher Richtung (in Richtung Kulturhaus) verschoben wurde.

Die nordwestliche Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen der III- und IV-geschossigen Bauweise verläuft somit auf der Höhe der Grenze zwischen den Flurstücken 6/2 und 5. Bezüglich der Höhen wird im Bereich der Flurstücke 6/2 und liegt somit unter der mittleren Geländehöhe des Grundstückes, das in Ihrem Eigentum steht.

Um den Belangen der Anlieger im Bezug auf volle Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung zu tragen, wird die Baugrenze zwischen den Flurstücken 6/4, 6/3 (vormals vereinigt in 6/2) und 5 auf der nicht überbauten Grundstücksfläche beginnend in einem Abstand von 14 m ab Vorderkante des bestehenden Gebäudes Kulmstraße 31 um 3 m auf das Flurstück 5 verschoben. Die Grenzabstände gemäß Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern unterliegen im Bebauungsfall der Bauaufsicht.

Das Abwägungsergebnis hat die Gemeinde den Einwendern mitgeteilt, ohne sie jedoch nochmals zur Stellungnahme aufzufordern. Aus diesem Grunde wurde das Verfahren nach § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. BauGB durchgeführt.

Die Einwender Kaiser und Radtke sind auch weiterhin der Meinung, daß sie in ihren Rechten beeinträchtigt sind.

Über die Lage und Höhe des geplanten Gebäudes wurden die Anlieger mehrfach in Kenntnis gesetzt. Sie haben sich ebenfalls an einem Modell davon überzeugen können, daß das Gebäude nicht über die mittlere Geländehöhe (gemäß Lageplan der Vermesser Thomas und Splonskowski, Aurich, liegt die mittlere Geländehöhe auf dem Grundstück Kaiser zwischen 14.21 und 14. 13 m über HN, bei Radtke an der Treppe bei 14,74 m HN) hinausragt. Dies ist allen Anliegern, so auch den Anliegern Radtke und Kaiser, verdeutlicht worden, so daß es über den Begriff mittlere Geländehöhe keine unterschiedlichen Auffassungen geben kann.

Den Anliegern sind in der Zusammenkunft 21.10.1995 alle Unterlagen zum besseren Verständnis überreicht worden. Aus diesen Plänen geht eindeutig hervor, daß das Gebäude nicht die oben nochmals beschriebene Geländehöhe überschreitet.

Bezüglich der Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksfläche wird auf die Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen. Die gemäß Bau-nutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl für das Sonstige Sondergebiet werden nicht überschritten. Laut Landesbauordnung kann in einem Sondergebiet der Grenzabstand auf 3 m zugelassen werden. Dieser Abstand soll jedoch nicht ausgenutzt werden, sondern auf 4 m von der Grundstücksgrenze Kaiser und Radtke eingehalten werden. Ein weiteres Hinausschieben des Grenzabstandes kann nicht im Sinne der Anlieger sein, da sich dadurch der Blickwinkel von den Grundstücken auf die Ostsee stärker einschränkt.

d) Erschließung des Hotels

Die Anlieger haben, wie bereits mehrfach erwähnt, ausreichend Gelegenheit gehabt sich über die Planungen zu informieren. Dies gilt auch für die geplante Erschließung auf dem Grundstück Kulmstraße 31.

Die Gemeinde bleibt bei ihrem Erschließungskonzept, daß die Anbindung über die Kulmstraße 31 sowie über den Verbindungsweg entlang der Promenade zuläßt. Die Zuwegung über die Kulmstraße 31 trägt zur Verringerung der Belastung des Verbindungsweges, der heute als Zufahrt zum Kulturhaus und vom Bauhof sowie von der HEVAG zur Wartung der Trafostation genutzt wird, bei, was den Interessen der Anlieger entgegenkommt. Auf dem Grundstück Kulmstraße 31 wird lediglich die Zufahrt zu den Stellplätzen angelegt. Aufgrund der abfallenden Höhenlage zwischen dem Parkdeck und der anliegenden Kulmstraße ist es geplant, die Zufahrt zu den Stellplätzen tieferzulegen. Die eigentlichen Stellplätze werden nur innerhalb der Gebäude angelegt, so daß von ihnen keine negativen Wirkungen gegenüber den Grund-

stücken Kaiser und Radtke ausgehen. Zusätzlich zu den bestehenden Garagen auf den Grundstücken Radtke und Kaiser soll zur Abschirmung eine geschlossene Einfriedigung auf der Grundlage des § 6 Abs. 11 Nr. 2 Landesbauordnung M-V errichtet werden.

Nach Auflage 1 durch die Landesregierung war zu verdeutlichen, daß oberirdische Stellplätze nicht zulässig sind.

Die Gemeinde beschließt folgende neue Festsetzung:

Notwendige Stellplätze gem. Landesbauordnung ,sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Ist dies nicht möglich, sind diese abzulösen. Oberirdische Garagengeschosse sind nicht zulässig. Als Bezugsebene gilt für landseitig gelegene Gebäudeteile die mittlere Geländehöhe vor den Gebäuden Kulmstraße 31 und 32 mit + 12.20 m HN, für seeseitig gelegene Gebäudeteile gilt die mittlere Höhe der Strandpromenade von + 4,20 HN. Die Höhen beziehen sich auf Oberkante Fertigfußboden.

Bebauungsplan Nr. 5 „Forum Usedom“ eine Zufahrt über die Kulmstraße 31 festgesetzt.

Die besondere Bedeutung des Forum Usedom macht die unmittelbare Angliederung einer begrenzter Anzahl von Stellplätzen (80) unverzichtbar. Die Zu- und Abfahrt hierzu muß und soll über die Kulmstraße erfolgen. Zur Vermeidung von Störungen sollen Stellplätze nur innerhalb des Gebäudes angeordnet werden.

Die Entwicklungsplanung der Gemeinde geht davon aus, daß die Erreichbarkeit der heutigen und geplanten Nutzungen im Ortskern gewährleistet werden muß. Von daher bleibt die Kulmstraße die Erschließungsstraße für den Ortskern.

Dabei spielt es nur eine untergeordnete Rolle, an welcher Stelle die Stellplätze geschaffen werden.

Die Anzahl der Fahrten bleibt auch dann gleich, wenn von einem außerhalb gelegenen Parkplatz ein Zubringerdienst eingerichtet würde. Aus diesem Grunde ist die Erschließung so zu legen, daß die Anlieger möglichst wenig betroffen werden.

Die Situation stellt sich wie folgt dar:

Die heutige Verkehrsbelastung der Kulmstraße beträgt in der Hauptsaison zwischen

09.00 Uhr - 10.00 Uhr - 100 Pkw-E

15.00 Uhr - 16.00 Uhr - 180 Pkw-E

(Zählungen vom 18.08.1995).

In dem Forum sind 80 Stellplätze vorgesehen, die überwiegend dem Hotel zuzuordnen sind.

Geht man davon aus, daß die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei Hotelgästen in Heringsdorf 6,8 Tage beträgt, werden max. 15 Gäste täglich an- und abreisen.

Dabei stellt die Abreise den ungünstigeren Belastungsfall dar, weil sie sich auf einen Zeitraum von 2-3 Stunden konzentriert, d.h., daß in der Spitzenzeit mit max. 8 Abfahrten zu rechnen ist.

Rechnet man hinzu, daß einige Gäste Tagesausflüge mit dem eigenen Pkw unternehmen wollen, so erhöht sich die Spitzenbelastung auf höchstens 20 Ein- oder Ausfahrten in der Spitzenstunde.

Bezogen auf die heutigen Verkehrsbelastung beträgt die Zunahme folglich auch unter ungünstigsten Annahmen höchstens 20 %. Diese Zunahme liegt weit unterhalb der Merkbarekeitsschwelle, da erst eine Verdoppelung des Verkehrs eine Erhöhung des Verkehrslärmes um 3 dB (A) bewirkt.

e) Aufgrund des Wunsches der Hotelgäste des Hotels Maritim Kaiserhof wünscht der Betreiber zur Sicherstellung der langfristigen Belegung und damit Sicherung des Betriebes die Errichtung einer gläsernen "Veranda" auf dem Dachgeschoß in einem an das bestehende Kulturhaus angrenzenden Bereich.

Dieser Wunsch entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde, allerdings legt die Gemeinde aus gestalterischen Gründen Wert auf eine Ausführung in Form von nichtspiegelnden Glasflächen im obersten Geschoß und auf Begrenzung der Firsthöhe. Dem wird durch die weiteren textlichen Festsetzungen Rechnung getragen.

7.) Textliche Festsetzungen

SO - Sonstiges Sondergebiet

Veranstaltungs- und Begegnungszentrum

Zulässig sind:

Räume für Verwaltung, Vergnügungsstätten (Spielkasino), Läden, Veranstaltung (Tagung, Kongreß, Theater, Bankett, Tanz), Festsaal, Kino, Übernachtung (Aparthotel) und Restauration.

Mi - Mischgebiet

Die Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Begründung:

Mit dem Ausschluß von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten beabsichtigt die Gemeinde Seebad Heringsdorf flächenintensive und verkehrserzeugende Nutzungen an dieser Stelle im Ortskern auszuschließen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Mineralölprodukten und Gartenbauartikeln ist an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde sichergestellt.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätte im Mischgebiet in unmittelbarer Nähe zu den Vergnügungsstätten im angrenzenden „Kulturhaus“ soll eine Anhäufung dieser Einrichtungen mitten im Ortskern verhindern.

abweichende Bauweise a 1

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

abweichende Bauweise a 2

In der abweichenden Bauweise können bauliche Anlagen ohne seitlichen oder mit einem bis auf 1.5 m verminderten Grenzabstand errichtet werden.

Begründung:

Die Gemeinde Heringsdorf hat von der Möglichkeit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht, um durch die Zulassung verminderter Grenzabstände die derzeit vorhandene Bebauungsstruktur auch im Neubaufall zu ermöglichen.

Die Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m unterstützt das Bestreben der Gemeinde für den Bereich des Kulturhauses die o.g. baulichen Anlagen zur Verbesserung der Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Stellplätze

Notwendige Stellplätze gem. Landesbauordnung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Ist dies nicht möglich, sind diese abzulösen. Garagengeschosse sind gem. § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung ermöglicht die Gemeinde im Bebauungsplanbereich die Errichtung einer begrenzten Anzahl von Stellplätzen, die notwendig sind, um die Andienung der bestehenden Läden, des Gesamtbereiches des Kulturhauses, mit Verwaltung, Kasino, etc. sicherzustellen.

8.) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Seestraße und die Kulmstraße über das innerörtliche Straßennetz erschlossen und an den überörtlichen Verkehr auf der Bundesstraße B 111 angebunden.

Die Anbindung für den Fußgänger und Radfahrer ist außerdem über die am „Kulturhaus“ vorbeiführende Promenade sichergestellt.

Ruhender Verkehr

der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen werden können, abgelöst und für die Finanzierung von Parkieranlagen in Randbereichen des Ortskernes benutzt werden.

Dies entspricht auch der Räumlichen Entwicklungsplanung, die unter der Rubrik Verkehr als Zielsetzung die Ballung des Ruhenden Verkehrs für Gäste mit Dauerparken im Bahnhofsbereich konzentrieren will.

„Hier ist eine bewachte Gemeinschaftsstellplatzanlage für Hotel- und Pensionsgäste denkbar, die gemeinsam betrieben und unterhalten werden soll. Hier können ebenfalls Stellplätze für Kurzparker und Strandbesucher angeboten werden. Die Bedienung der Stellplätze kann z.B. durch ein Busshuttle erfolgen, der von den Hotels und Pensionen gemeinsam betrieben wird.“

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in dem Bebauungsplangebiet ist bereits heute gesichert. Neue baulichen Anlagen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

Abwasserentsorgung

Die bestehenden Gebäude sind bereits an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Für geplante Neubauten wird der Anschluß ebenfalls Pflicht.

Abfallentsorgung

Die ordnungsgerechte Entsorgung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die HEVAG/Hansegas.

Fernmeldeeinrichtungen

Die notwendigen Fernmeldeanschlüsse werden von der Telekom bereitgestellt.

Brandschutz

Soweit nicht vorhanden werden die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes (z. B. Hydranten) in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

9.) Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil der überplanten Flächen ist bereits heute durch die Anlagen des Kurgartens versiegelt. Für einen kleinen Teilbereich kommt es zur Versiegelung bisher nicht bebauter Flächen. Dieser Eingriff ist auszugleichen.

Beurteilung des Eingriffs

Die Gemeinde Heringsdorf beabsichtigt, die baulichen Anlagen um das Kulturhaus zu erweitern.

Die Außenanlagen des Kulturhauses sind im Bereich der Promenade durch eine strenge architektonische Grün- und Wegegestaltung geprägt. Dieser Bereich wird durch die Hochbaumaßnahme kaum berührt. Betroffen sind jedoch:
Bereich 1:

Die in Richtung Seestraße liegenden terrassenartigen Anlagen (mögliche bauliche Nutzung rd. 1.000 qm) und ein prägender Einzelbaum. Die Terrassen sind gepflastert, jedoch schadhaft und durch aufkommende Ruderalfluren (Gräser und Kräuter) und Gehölzsämlinge unterbrochen.

Ein Laubbaum (Rotbuche) befindet sich im Bereich des Eingangs zum Kulturhaus. Der Kronendurchmesser beträgt rd. 10-15 m = rd. 122 qm. Als Ausgleichsmaßnahme sind im Geltungsbereich Bäume anzupflanzen, die bei der Pflanzung insgesamt diese Kronenfläche ergeben. So sind es bei einer Kronenbreite von 3 m = 7 qm als Beispiel 17 Bäume.

Bereich 2:

Rückwärtiger Erschließungsweg in nördlicher Richtung (mögliche bauliche Nutzung rd. 1500 qm): Dieser Bereich ist überwiegend unversiegelt. Hier führt ein Sandweg zum Gebäude, der von Rasen-, Ruderalflächen und Siedlungsgehölzen begleitet wird.

Vor dem Gebäude befindet sich ein größerer Platz mit schadhaftem, mit Gräsern durchwachsenem Plattenbelag (rd. 500 qm).

Eingriffsbewertung:

Sämtliche Grünstrukturen haben mit Ausnahme der Rotbuche nur eine sehr geringe floristische und faunistische Bedeutung. Für Arten- und Lebensgemeinschaften ist daher keine Kompensation erforderlich.

Das Ortsbild wird eher negativ geprägt. Durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen nach Bauabschluß kann die Situation aufgewertet werden, so daß für das Landschaftsbild ebenfalls keine Kompensation erforderlich ist.

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden jedoch die Schutzgüter Boden und Wasser durch zusätzlich Versiegelungen (rd. 1.500 qm) negativ beeinflusst. Die vorgesehene Dachbegrünung kann für das Schutzgut Wasser als Kompensationsfläche angerechnet werden, da hier durch Regenrückhaltung die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser gemindert ist.

Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind erforderlich und möglichst ortsnahe und zeitgleich durchzuführen. Hierzu bieten sich Gestaltungsmaßnahmen im Bereich der Promenade an.

Konzept zur Umgestaltung als Kompensation

Die vorhandenen Plattenbeläge sollten aufgenommen werden und neue Wege wasserdurchlässig hergestellt werden (z.B. mit Sandmergelgemisch). Beete sollten mit mehrjährigen pflegeleichten Wildstauden bepflanzt werden. Dies verringert den Düng- und Pflegeaufwand. Der Boden wird durch Humusbildung verbessert.

Laubbaumneupflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen wie Rotbuchen (*Fagus sylvatica*), Linden (*Tilia cordata*) und Stieleichen (*Quercus robur*) vorzunehmen.

Die Laubbaumneupflanzungen sind als Ersatzmaßnahme für den Rotbuchenverlust anzusehen.

Nach gründlicher Überprüfung der Belange kommt die Gemeinde zu dem Entschluß, daß die Rotbuche an dem Standort nicht erhalten werden kann. Die Gemeinde verfolgt aus städtebaulicher Sicht die Schließung des Platzes in der Ortsmitte als vordringliches Ziel. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll diese städtebauliche Zielsetzung in dem Bereich um das Kulturhaus planungsrechtlich abgesichert werden. Die Schließung des Platzes soll u.a. mit der Sanierung, Erhaltung und Ergänzung des Ensembles um das Kulturhaus erreicht werden. Dazu bedarf es der Verlängerung der vorhandenen Bebauung in der bestehenden Bauflucht. Den Belangen des Naturschutzes nach Erhaltung der Buche stehen diese Zielsetzungen teilweise entgegen. Es ist abzuwägen, ob trotz dieser Zielsetzungen der Erhalt der Buche gesichert werden kann. Die Buche befindet sich in unmittelbarer Nähe zur historischen Treppe. Ihr Wurzelwerk reicht bis an das Mauerwerk heran. Das Mauerwerk der historischen Treppenanlage ist stark baufällig. Dabei ist nicht nur das Mauerwerk an sich locker und beschädigt, sondern auch die die Böschung sichernde Stützwand, die in den Platz hineinreicht, an deren Rand die Buche steht. Zur Sicherung der Treppenanlage, die derzeit in keinem funktionellen Zusammenhang mit der Nutzung des Kulturhauses steht und eher einen städtebaulichen Mißstand darstellt, sind bauliche Aktivitäten im Bereich der Buche unumgänglich.

Die Buche, als Flachwurzler, ist besonders anfällig gegen jede Veränderung im Wurzelbereich. Soll der Bestand des Baumes auf Dauer gesichert werden, so ist eine Veränderung im Wurzelbereich zumindestens im Radius der Kronenbreite zu

Dies steht im Widerspruch entweder

- zur Erhaltung,
- zur Sanierung
- oder zur Erneuerung der Treppenanlage. Selbst wenn die o.g. Geometrie im Bereich der Buche nicht verändert wird, werden die hydrologischen Verhältnisse durch die Sanierung der Anlage und der anschließenden Bebauung so verändert, daß eine Sicherung der Buche auf Dauer nicht gewährleistet werden kann.

Unter diesen Gesichtspunkten hat die Gemeinde abzuwägen zwischen der Sicherung und Erhalt des Baudenkmals Kulturhaus mit seinen baulichen Veränderungen wie die Errichtung des Rathauses, Schaffung von Räumlichkeiten für die Kurverwaltung, der Umgestaltung der Dachansicht durch die Überbauung der Treppenanlage mit einem Glasdach zu einem multifunktionalen überdeckten Platz als Zugang und Foyer zur Stadthalle, dem geplanten Kasino, dem Kurbereich und dem Rathausbereich, die die Entwicklung des Seebades Heringsdorf mit den Einrichtungen am historischen Standort auf Dauer sichern sollen. Die zuvor genannten Maßnahmen wurden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalpflege einvernehmlich abgestimmt.

Unter Abwägung der konkurrierenden Sachverhalte beschließt die Gemeinde die Buche aufzugeben und legt als Ersatzmaßnahme eine Fläche von mindestens 500 m² für die Pflanzung von z.B. 17 Einzelbäumen mit einer Kronenbreite von 3 m als Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Gemarkung Gothen, Flur 3, fest.

10.) Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. M-V Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 „Forum Usedom“ befindet sich in einem Gebiet flüssiger gasförmiger Kohlenwasserstoffe.

11.) Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Forum Usedom“ hat mit der Entwurfsbegründung in der Zeit vom 22.05.1995 bis 22.06.1995 öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan wurde ergänzt auf Grund des Beitrittsbeschlusses der Gemeindevertretung Heringsdorf vom 09.11.1995 zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen der Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.10.1995 AZ. VIII 270-512.113-59.030(5).

Zugleich hat die Gemeindevertretung Heringsdorf in ihrer Sitzung am 09.11.1995 eine weitere Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der Begründung und die Durchführung eines eingeschränkte Verfahrens gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde Seebad Heringsdorf die von der Planänderung betroffenen Bürger unter Setzung einer Frist zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Änderung des Bebauungsplanes in ihren Belangen berührt sein könnten, wurden durch Anschreiben der Gemeinde vom 14.11.1995 beteiligt. Die Gemeinde hat den Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe ihre Stellungnahme eine Frist gesetzt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Heringsdorf in ihrer Sitzung am 14.12.1995 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Die Genehmigung der Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von 20.12.1995 AZ. VIII 270-512.113-59.030(5) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Nach Genehmigung des B-Planes vom 20.12.1995, AZ. VIII 270-512.113-59.030(5) ist der B-Plan geändert worden.

Die Gemeindevertretung hat in seiner Sitzung am 20.06.2002 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 17.07.2002 bis 19.08.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB während folgender Zeiten: Mo.-Fr. 8-12 Uhr, Mo., Mi., Do. 13-16 Uhr und Di, 13-18 Uhr, im Gemeindehaus öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der von den Änderungen/Ergänzungen berührten Träger Öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 25.07.2002.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der TÖB am 29.10.2002 geprüft.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) nach Prüfung der Anregungen und Hinweise in ihrer Sitzung am 29.10.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß vom 29.10.02 gebilligt.

Seebad Heringsdorf, den 30.10.2002



.....
Bürgermeister