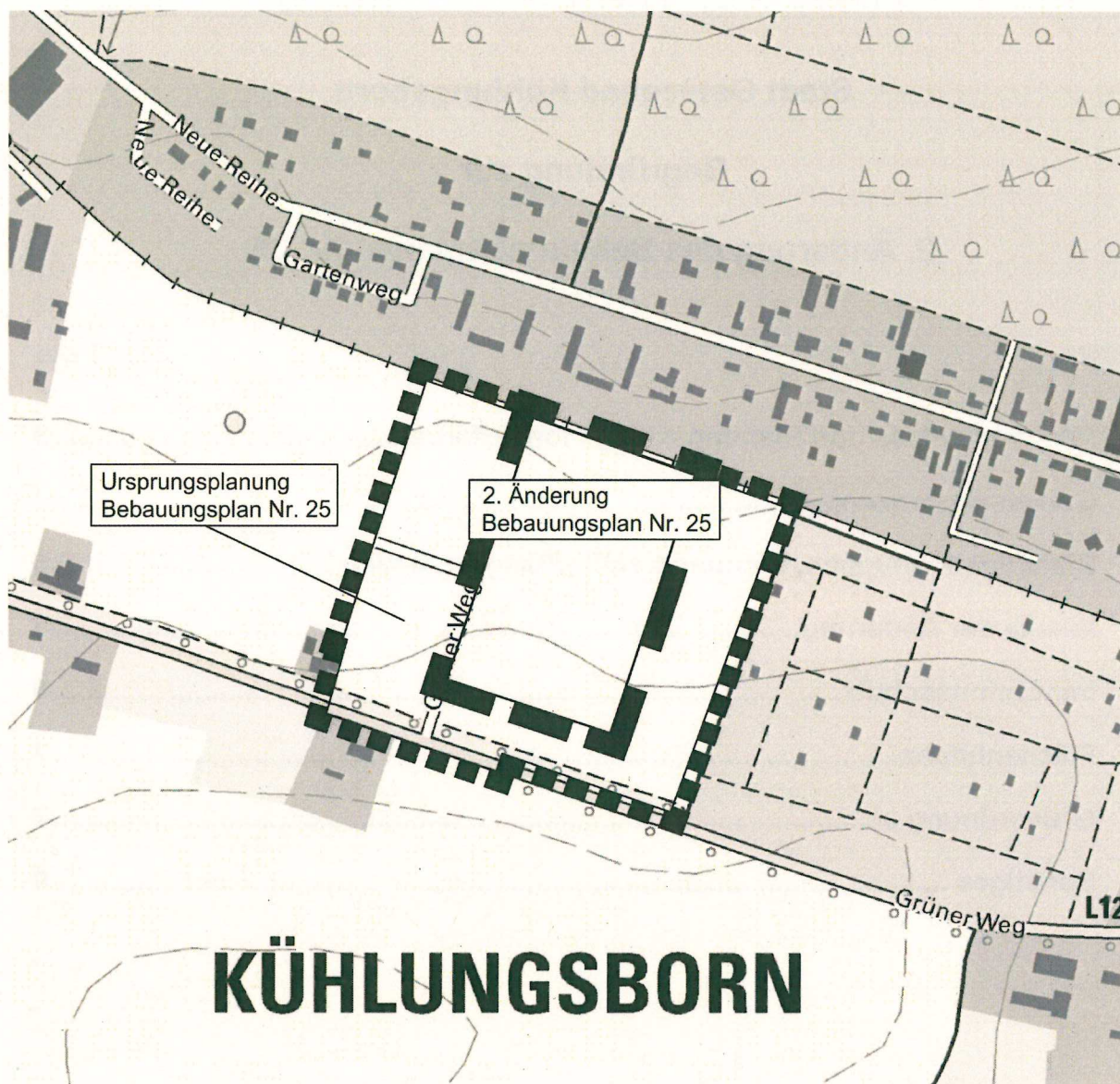




Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © Geo Basis - DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

gelegen zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis,
umfassend einen Teilbereich der Ursprungsplanung

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

28.02.2019

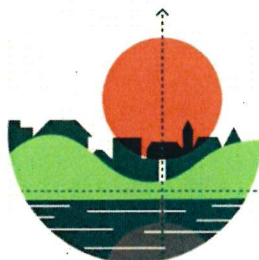
Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren	3
2. Gebietsabgrenzung	4
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen	5
4. Inhalte der Änderung.....	5
5. Immissionsschutz.....	6
6. Flächenbilanz.....	7
7. Grünordnung	7
8. Sonstiges	9

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

Info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren

Der Planungsanlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ergibt sich aus dem Wunsch der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, im vorgesehenen Bereich der Sportplatzanlage nicht nur eine Rasenspielfläche, sondern eine Sportanlage mit Laufbahn und Tribüne zu ermöglichen und den dafür notwendigen Platz im Bebauungsplangebiet vorzuhalten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 ist bereits ein Baufeld für den Bau eines Sportplatzes festgesetzt. Nunmehr ergibt sich durch die veränderte Planung jedoch ein größerer Platzbedarf, weshalb das Baufeld erweitert werden soll. Alternative Standorte können für die Planung ausgeschlossen werden, weil im Bebauungsplan Nr. 25 bereits Flächen für Sport- und Freizeitanlagen vorgesehen sind und sich an anderer Stelle im Stadtgebiet keine alternativen Flächen befinden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Die vormals geplante Nutzung wird auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Statt zwei Baufeldern für eine Sportplatzanlage sowie weitere touristische bzw. Sport- und Freizeitanlagen soll zukünftig ein größeres Baufeld für eine ausreichend große Sportanlage geschaffen werden. Daher handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die einen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 neu ordnet, jedoch nicht grundsätzlich ändert.

Der seit Ende 2011 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 beinhaltet im Wesentlichen folgende Planungsziele:

- den Neubau einer Jugendherberge,
- den Neubau von Sport- und Freizeitanlagen, Hallen und Freizeitanlagen zur Mehrzwecknutzung, z.B. Fußballschule, Trendsportarten, Musikveranstaltungen, Bootslager,
- die Neuanlage von Parkplatzflächen sowie
- mehrere Maßnahmenflächen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde 2016 aufgrund dringenden Bedarfs eine Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

Die Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen, die von den Änderungen betroffen sind, wird unter Punkt 6 dieser Begründung erläutert.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am 27. September 2018 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. Oktober 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Ebenso am 27. September 2018 wurde der Entwurf der Planung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung fand zwischen dem 29. Oktober 2018 und dem 30. November 2018 im Bauamt der Stadt Kühlungsborn statt. Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Im gleichen Zeitraum wurde auch die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Seitens des Landkreises Rostock wurde darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Lärmkontingente nicht entsprechend der Ursprungsplanung festgesetzt werden können. Durch eine erneute Überprüfung der Lärmkontingente wurden im Rahmen der Abwägung neue Lärmkontingente für die Sportplatzanlage festgesetzt. Diese werden im Kapitel 5 näher erläutert. Außerdem wurde seitens des Amtes für Straßenbau und Verkehr angeregt, zwischen dem Fahrbahnrand der Planstraße C und dem SO 5 einen Sicherheitsstreifen mit einer Breite von 0,50 m statt 0,25 m anzulegen. Dieser Hinweis wurde beachtet und in der Planzeichnung entsprechend angepasst.

2. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt zentral im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 und umfasst die vormals festgesetzten Baugebiete 3 und 5, Abschnitte der Planstraße C/Ringstraße und der Planstraße B östlich des Baugebietes 5 sowie das Regenrückhaltebecken im Norden.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Schmalspurgleise der Bäderbahn,
- im Osten durch das Baugebiet 4 und das Gewerbegebiet Nr. 6,
- im Süden durch die Planstraße C und die angrenzende Parkplatzfläche und
- im Westen durch bereits zum Teil realisierte Abschnitte der Planstraße B.

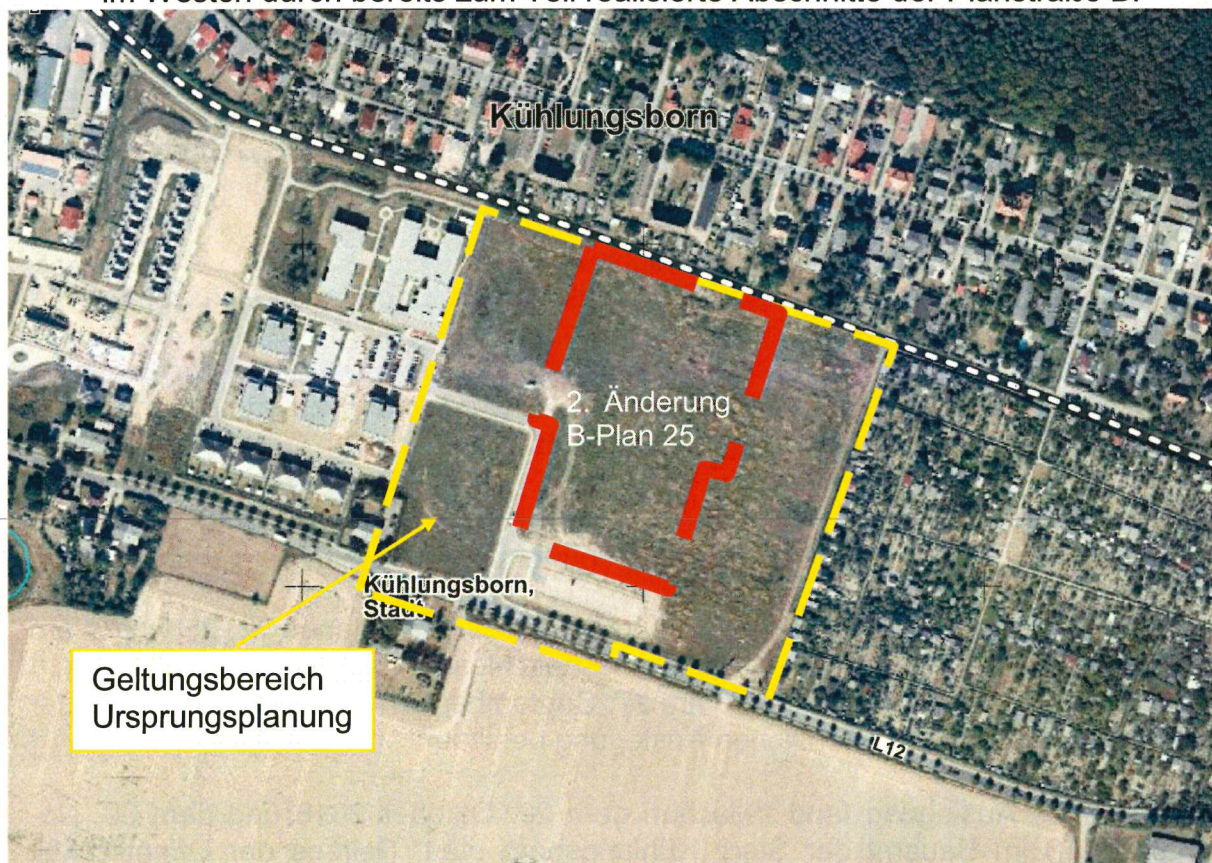


Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, © GeoBasis DE/M-V 2018.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 25 ist seit Ende 2011 rechtswirksam und hat seitdem eine Änderung widerfahren. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde am 20. April 2017 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung steht derzeit noch aus. Im Osten des Plangebietes wurde eine Teilfläche des sonstigen Sondergebietes Nr. 4 gemäß § 11 BauNVO in ein Gewerbegebiet gemäß § 6 BauNVO umgewidmet, um einem ortsansässigen Unternehmen die Erweiterung des Betriebsstandortes zu ermöglichen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 als Sondergebiet Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen dargestellt. Die Festsetzungen der geplanten Änderung weichen somit nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn, Stand: 2010, die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE/M-V 2018 sowie eigene Erhebungen verwendet.

4. Inhalte der Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den zentralen Teilbereich der Ursprungssatzung. In diesem Bereich soll das vormals geplante Baugebiet Nr. 5 nach Norden erweitert werden, um Platz für eine große Sportanlage zu ermöglichen. Um dieses Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes zu realisieren, fällt das vormals festgesetzte Baugebiet Nr. 3 ersatzlos weg. Außerdem werden die Planstraßen B und C an das vergrößerte Baugebiet Nr. 5 angepasst, indem sie nach Norden verlängert bzw. verlagert werden.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird im Zentrum des Geltungsbereiches ein vergrößertes Baufeld Nr. 5 festgesetzt. Dieses dient weiterhin der Umsetzung einer Sportanlage. Zulässig sind gemäß Ursprungsplanung:

- eine Sportplatzanlage,
- eine Kunstrasenspielfläche,
- funktionsbezogene Gebäude (z.B. Tribünen, Sanitärräume) und Anlagen (z.B. Beleuchtungs- und Fahnenmasten, Anzeigetafeln, Ballnetz).

Diese Festsetzung wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt. Zulässig sind nun neben einer Sportanlage auch die notwendigen Parkplätze für den Sportplatzbetrieb. Dadurch kann gewährleistet werden, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ein ausreichend großer Platz für den Bau einer modernen Sportanlage vorgehalten werden kann. Das Baugebiet Nr. 3 war ursprünglich für touristische Mehrfachnutzung sowie Sport- und Freizeitanlagen vorgesehen. Der Wegfall dieses Baufeldes ist aufgrund der ähnlichen Nutzung unproblematisch.

Die Planstraßen verlaufen, wie in der Ursprungsplanung, um das Baufeld herum. Die Planstraße B im Osten des Baugebietes wird entsprechend nach Norden verlängert, die Planstraße C/Ringstraße wird nach Norden verlagert, sodass weiterhin eine Umfahrung der Sportplatzanlage, unter anderem auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge möglich ist. Seitens des Amtes für Straßenbau und Verkehr wurde im Rahmen der TÖB-Beteiligung angeregt, zwischen dem Fahrbahnrand der Planstraße C und dem SO 5 einen Sicherheitsstreifen mit einer Breite von 0,50 m statt 0,25 m anzulegen. Dieser Hinweis wurde beachtet und in der Planzeichnung entsprechend angepasst.

Zusätzlich wird die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" im Norden des Plangebietes entsprechend des berechneten Bedarfes vergrößert. Im Rahmen der voranschreitenden Erschließungsplanung für das Bebauungsplangebiet Nr. 25 ergab sich nunmehr ein gesteigerter Bedarf, dies wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der Ursprungsplanung unverändert übernommen. Die ursprünglichen städtebaulichen Ziele gelten somit unverändert fort. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf maximal 0,8 begrenzt. Weitere Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften wurden für das Baugebiet Nr. 5 nicht getroffen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

5. Immissionsschutz

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich im Rahmen der Abwägung erneut mit den Lärmkontingenten auseinandergesetzt und das Büro LS Lärmschutz Seeburg, Rostock für eine Überprüfung der Lärmkontingente beauftragt. Aufgrund der neuen Flächengröße des SO 5 ergeben sich folgende zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) für die Bereiche a und b:

Tab. 1: Emissionskontingente des B-Plans Nr. 25 und 2. Änderung. Quelle: LS Lärmschutz Seeburg, Rostock, 2018.

Fläche			Schallemissionen					
Bezeich- nung	Nutzung	Größe [m²]	IFSP [dB(A)/m²]			L _{WA} [dB(A)]		
			Tag a.R.	Tag i.R.	Nacht	Tag a.R.	Tag i.R.	Nacht
B25								
SO 3	Sport	5.151	62	59	50	99,1	96,1	87,1
SO 5	Sport	18.278	62	61	0	104,6	103,6	0
B25 2. Änderung								
SO 5a	Sport	6.491	61	58	49	99,1	96,1	87,1
SO 5b	Sport	18.418	62	61	0	104,7	103,7	0,0

Die Fläche SO 5a ist 1 340 m² größer als die Fläche SO 3. Bei gleichem Schallleistungspegel der Fläche müssen die IFSP um 1 dB vermindert werden. Die Änderungen der Flächengröße SO 5b gegenüber der Fläche SO 5 sind schalltechnisch nicht relevant. Bei gleichem IFSP ändert sich der Schallleistungspegel der Fläche um 0,1 dB. Diese Änderung ist hinsichtlich der Beurteilung als nicht relevant einzustufen. Die IFSP müssen nicht geändert werden.

6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 hat eine Größe von etwa 3,3 ha. Die Flächen unterteilen sich wie folgt:

Tab. 2: Flächenmaße innerhalb des Plangebietes, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Sonstiges Sondergebiet SO 5	24 900 m²
Verkehrsflächen	2 950 m²
Planstraße B	1 100 m²
Planstraße C/Ringstraße	1 850 m²
Grünflächen	2 050 m²
Öffentliche Parkanlage Nr. 8	1 000 m²
Private Maßnahmenfläche Nr. 9	630 m²
Private Maßnahmenfläche Nr. 10	420 m²
Versorgungsanlage Regenrückhaltebecken	3 200 m²
Summe Geltungsbereich	33 100 m²

7. Grünordnung

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 umfassend geprüft. Mit der hier betrachteten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt eine teilweise Überplanung bzw. Umwidmung von Grün- und Maßnahmenflächen mit anderen Zweckbestimmungen. Diese sind nachfolgend erläutert:

Für das Baugebiet Nr. 3 wurden die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" Nr. 6 und Nr. 7 mit einer Größe von je 675 m² als Ausgleich festgesetzt. Diese entfallen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 zugunsten einer größeren Sportanlage. Außerdem wird mit Umsetzung der 2. Änderung die Parkanlage Nr. 8 verkleinert.

Für das Baugebiet Nr. 5 wurden in der Ursprungsplanung die Maßnahmenflächen Nr. 9 und Nr. 10 als Ausgleichsflächen festgesetzt. Aufgrund der Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens, wird die Maßnahmenfläche Nr. 9 nunmehr verkleinert. Die Ausgleichsfläche Nr. 10 verändert sich nicht. Dadurch ergibt sich folgendes Kompensationsdefizit:

Tab. 3: Berechnung des entstehenden Kompensationsdefizites

	m²KFÄ
Naturnahe Parkanlage Nr. 6	- 675
Naturnahe Parkanlage Nr. 7	- 675
Naturnahe Parkanlage Nr. 8	- 5 916
Maßnahmenfläche Nr. 9	- 3 205
Kompensationsdefizit	- 10 471

Das so entstandene Kompensationsdefizit ist auf der städtischen Sammelausgleichsfläche am Gnittbarg zu ersetzen. Diese Sammelausgleichsfläche wurde bereits im Ursprungsplan für einen Teil des Kompensationserfordernisses genutzt. Im Ursprungsplan wurde eine Wertstufe von 2 und Kompensationswertzahl von 2,0 sowie ein Leistungsfaktor von 1,0 angewandt. Dies wird auf die 2. Änderung übertragen.

Tab 4.: Externer Ausgleich

Kompensations- maßnahme	Fläche in m²	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Kompensations- flächenäquivalent (in m²)
Externe Maßnahme (Gnittbarg)	5 236	2,0	1,0	10 472

Für diese Maßnahme wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche östlich des Gnittbarges an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn in einer Größe von 5 236 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und als eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln. Um eine vollständige Verbuschung der Fläche zu verhindern, ist die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

Die weiteren umweltrelevanten Festsetzungen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen gelten auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 fort.

Artenschutzrechtlichen Belange

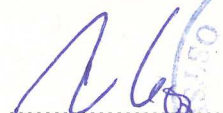
Die Belange des Artenschutzes sind von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht betroffen.

8. Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen sowie die sonstigen Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 25 gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 20.03.2019


.....
Kozian, Bürgermeister



