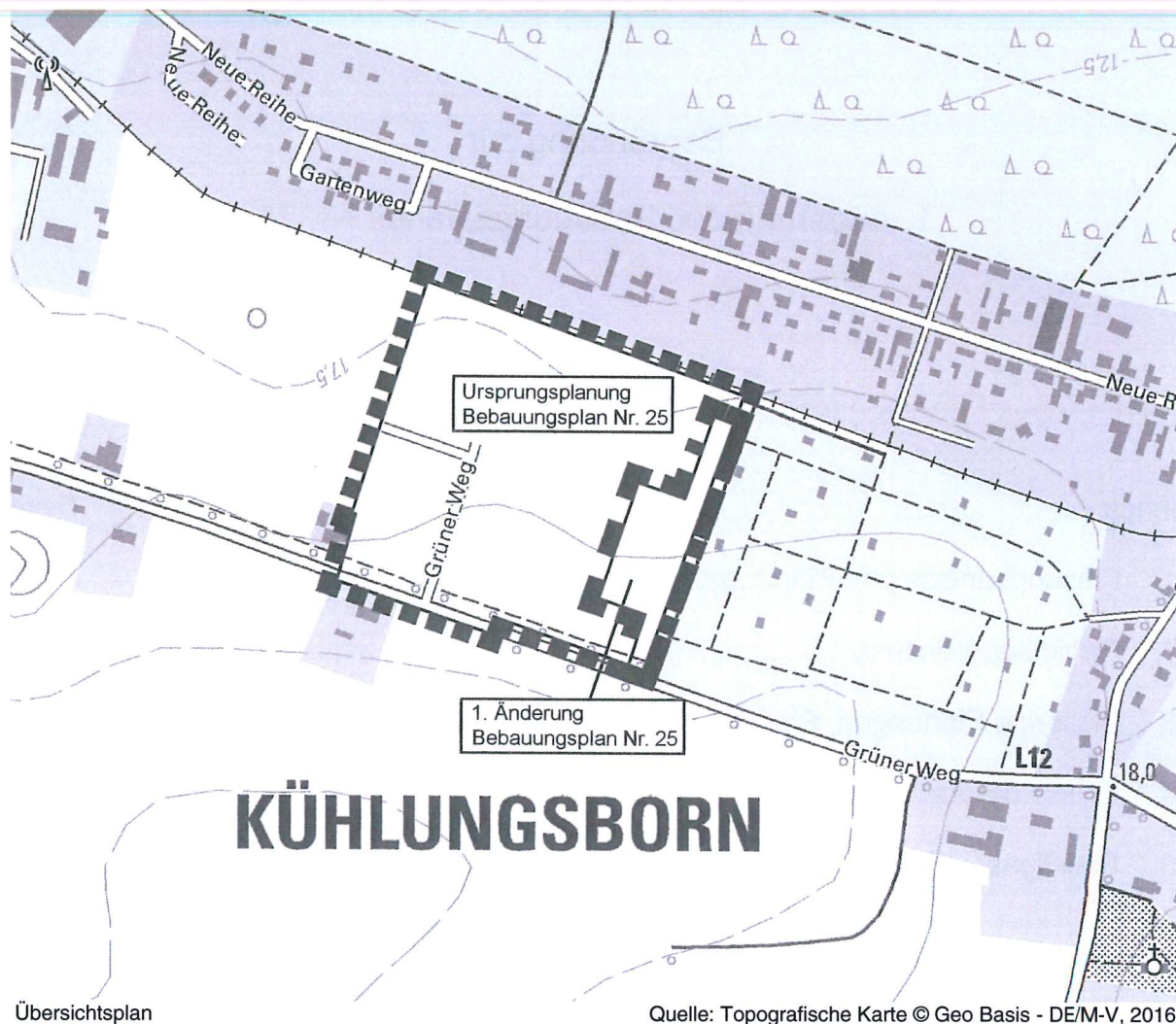




Übersichtsplan

Quelle: Topografische Karte © Geo Basis - DE/M-V, 2016

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25

"Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

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

Begründung

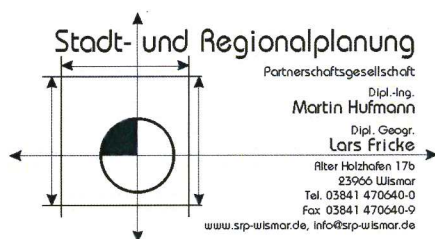
Satzungsbeschluss

20.04.2017

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung	3
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen	4
4. Inhalte der Änderung	6
5. Sonstiges.....	8

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Planungsanlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 folgt aus dem Wunsch eines ortsansässigen Unternehmens, seinen Betriebsstandort zu erweitern. Es handelt sich um ein Unternehmen, das im Wesentlichen Dienstleistungen für Schwertransporte und Baustelleneinrichtungen erbringt (keine Spedition). Auf der Grundlage der Ausprägung der gewerblichen Tätigkeit und des Flächenbedarfs von ca. 5.000 m² wurden geeignete Flächen im Gemeindegebiet gesucht. Alternative Standorte sind nicht vorhanden bzw. lassen sich aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht kurzfristig realisieren. Es sollen im Wesentlichen Verwaltungsräume und Lagerhallen bzw. Lager- und Arbeitsflächen sowie untergeordnet dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnungen entstehen.

Eine Fläche, die den Anforderungen des Betriebes sowie den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt entspricht und auch kurzfristig verfügbar wäre, wurde im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 am Grünen Weg gefunden.

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

- den Neubau einer Jugendherberge,
- den Neubau von Sportplätzen und Freizeitanlagen, Hallen und Freianlagen zur Mehrzwecknutzung, z.B. Fußballschule, Trendsportarten, Musikveranstaltungen,
- Bootslagerhallen,
- Stellplatzflächen.

Die Ursprungsplanung hat den Zweck, solche Angebote für den Tourismus zu schaffen, die es in Kühlungsborn noch nicht gibt und die wegen ihrer spezifischen Ausprägung nicht für Innenstadtlagen geeignet sind. Auf der stadteigenen 8,2 ha großen Fläche an der Ortsumgehung sollen großflächige Gebäude und Anlagen mit Synergieeffekt entstehen können. Dabei sollten durch die Ortsrandlage mögliche Konflikte mit empfindlichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die geplante Unternehmensansiedlung ist daher mit den o.g. Nutzungen kompatibel. Für touristische Vorhaben verbleiben ausreichend große Flächen im übrigen B-Plan-Gebiet.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 umfasst für die Gewerbeansiedlung eine südliche Teilfläche des Sondergebietes Nr. 4 im östlichen Plangebiet. Darüber hinaus sollen in diesem Zusammenhang veränderte Festsetzungen für die östliche Grünfläche in Abgrenzung zur Kleingartenanlage getroffen werden. Die Grünfläche ist daher ebenfalls Bestandteil der 1. Änderung.

2. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt östlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 zwischen der festgesetzten Planstraße C / Ringstraße und der Kleingartenanlage. Es umfasst einen Teil des Flurstücks 485/10, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn und ist 8930 m² groß, davon 5040 m² Gewerbegebiet und 2890 m² Grünfläche.

Lage des Plangebietes:



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 (© Geo Basis - DE/M-V, 2016)

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 25 ist seit Ende 2011 rechtswirksam. Er hat seitdem keine Änderungen erfahren. Für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Planes ist im Ursprungsplan ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Touristische Mehrfachnutzung, Sport- und Freizeitanlagen" festgesetzt. Zulässig sind:

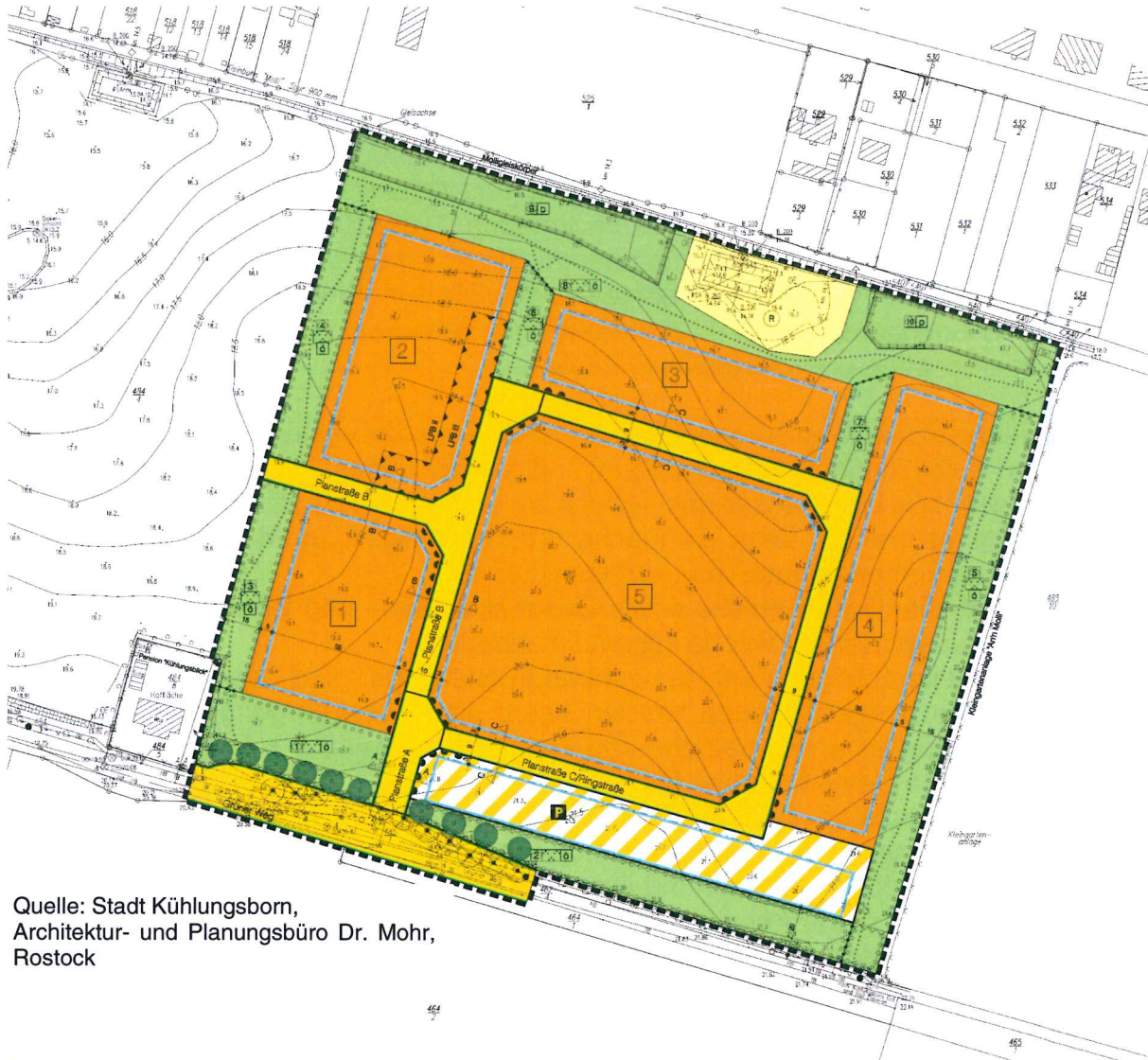
- Gebäude für touristische Mehrfachnutzungen,
- Sport- und Freizeitanlagen,
- Stellplatzanlagen sowie
- Bootshallen mit kleinen Service-Einrichtungen im Gebäude mit maximal 200 m² je Service.
- Ausnahmsweise zulässig sind 4 Wohnungen für Aufsichts- Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 als Sondergebiet dargestellt. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da es sich um eine Bebauungsplanänderung nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwick-

lung) handelt, ist der Flächennutzungsplan zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Grünfläche wurde als öffentliche Parkanlage festgesetzt, die naturnah zu gestalten ist.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25:



Quelle: Stadt Kühlungsborn,
Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr,
Rostock

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25, Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr, Rostock, und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

4. Inhalte der Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst, wie schon dargestellt, einen östlichen Teilbereich der Ursprungssatzung. Von dem betroffenen Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Touristische Mehrfachnutzung, Sport- und Freizeitanlagen" (SO_{Tour} mit der lfd. Nr. 4) wird der südliche Bereich in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO umgewidmet. Für den nördlichen Bereich, außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bleibt die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes bestehen.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von selbständigen Lagerhäusern und selbständigen Lagerplätzen zulässig. Betriebszugehörige Lagedhäuser und -plätze sollen durchaus zulässig sein. Die Stadt will allerdings vermeiden, dass die Fläche durch alleinige Lagerhäuser oder Lagerplätze externer Firmen genutzt bzw. *untemutzt* wird.

Weiterhin sind öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Damit eine Beeinträchtigung von benachbarten Nutzungen und des Charakters des Gesamtgebietes ausgeschlossen werden kann, sind Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) unzulässig.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten (GE) vier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Andere, nicht unternehmensbezogene Dauer- oder Ferienwohnungen sind unzulässig. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass an dieser Stelle bereits in der Ursprungsplanung 4 Wohnungen zulässig waren.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der Ursprungsplanung im Wesentlichen unverändert übernommen. Die ursprünglichen städtebaulichen Ziele gelten somit unverändert fort. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt gemäß Ursprungsplanung 12,0 m über der Oberkante der hergestellten Straße. Die zulässige Höhe ü.HN wird aufgrund der hier anstehenden Geländehöhen von bisher 31,0 m auf 32,0 m erhöht. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf maximal 0,8 begrenzt. Ergänzend wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei begrenzt. Weitere Vollgeschosse würde eine zu starke Höhenentwicklung am Ortsrand von Kühlungsborn bewirken, die nicht mit den umgebenden Nutzungen vereinbar ist.

Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Situation werden keine Änderungen vorgenommen. In den Baugebieten SO 1 - SO 5 und GE 6 der Planzeichnung sowie auf

dem geplanten Parkplatz sind lärmemittierende Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags (werktags sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten) noch nachts überschreiten. Die Regelungen für das Sondergebiet Nr. 4 gelten nun unverändert auch für das Gewerbegebiet (GE). Somit ist der Schutz von benachbarten Nutzungen, wie z.B. der östlich angrenzenden Kleingartenanlage, nach wie vor gewährleistet.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 umfassend und abschließend geprüft. Die ursprünglich für das Baugebiet SO Nr. 4 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme in der östlich angrenzenden Maßnahmenfläche Nr. 5 gilt nunmehr anteilig auch für das Gewerbegebiet. Vorgesehen ist die Anpflanzung von Bäumen als Streuobstwiese. Mit einem Baum je 100 m² Fläche wird ein höherer Anteil an Bäumen realisiert als in der Ursprungsplanung mit einem Baum je 300 m² Fläche innerhalb einer parkartigen Anlage.

Die Festsetzungen zur Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen gelten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.

Es ergeben sich keine wesentlich veränderten Anforderungen an die Erschließungsstraßen, da z.B. Bootshallen bereits vorher zulässig waren. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Straßenbreiten und Schleppkurven nochmals überprüft. Sollte sich zeigen, dass z.B. eine verbreiterte Fahrbahn zweckmäßig ist, ist diese Änderung innerhalb des Straßenquerschnitts möglich, so dass eine diesbezügl. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass am Standort Kühlungsborn der Hauptverwaltungssitz des eingangs genannten Unternehmens, nicht jedoch der Hauptlogistikstandort entstehen soll. Daher ist mit nur geringen Lkw-Verkehren zu rechnen.

Schmutz- und Regenwasserkanäle werden in die auszubauende Planstraße C verlegt. Von der erfolgt die geregelte Ableitung. Das Regenwasser wird über das ebenfalls auszubauende Regenrückhaltebecken im B-Plan 25 zum Nachbargebiet B-Plan 46 abgeleitet. Von dort erfolgt die Überleitung in den Stadtwald, wo sich zusätzliche Retentionsflächen befinden. Diese Entsorgung wurde im Zusammenhang mit der Erschließung aller Baugebiete am Grünen Weg vorbereitet.

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten ausschließlich für das festgesetzte Gewerbegebiet (Baugebiet Nr. 6):

Die Fassaden mehrgeschossiger Gebäude sind unterschiedlich mit hellem Glattputz, Holz und/oder Klinkern zu gestalten. Ein Materialtyp darf das Maximum von 80 % der Fassadenflächen eines mehrgeschossigen Gebäudes nicht überschreiten. Damit soll eine aufgelockerte und hochwertige Fassade mehrgeschossiger Verwaltungsgebäude erreicht werden. Eingeschossige Hallen sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

Aufgeständerte Dach-Solaranlagen dürfen die Höhe der Attika nicht überschreiten. Grundstückseinfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Zäune/Mauern mit außen vorgesetzten Laubholzhecken aus heimischen Arten oder als dauerhaft mit Rankpflanzen begrünte Zäune oder Mauern zulässig. Dabei sind Mauern als Grundstückseinfriedung nur bis zu einer Gesamtlänge je Grundstück von

insgesamt 50 m zulässig. Diese Festsetzungen hat die Stadt erlassen, um eine höherwertige Gestaltung des GE-Grundstücks zu gewährleisten.

Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten und sind einzuhausen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Immissionsschutz.

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

5. Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen sowie die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 25 gelten für die Satzung über die 1. 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.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallender Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen,

Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

16.07.19



Karl, Bürgermeister

Kozian

