

# Gemeinde Ahrenshoop



## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17**

### **"Neubau Künstlerquartier"**

**der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop**  
für das Gebiet ehemaliges Seezeichen in  
Ahrenshoop Dorfstraße,  
Gemarkung Ahrenshoop, Flur 1,  
Flurstücke 92/3, 93/1

Stand Januar 2005



*Hans Cöter*

Investor: CIC City Immobilien Consulting GmbH  
Wallstraße 27  
10179 Berlin

Geschäftsführer:

## 1. Allgemeines

### 1.1 Verhältnis der Gemeinde

Die Gemeinde Ahrenshoop liegt im Norden des Landkreises Nordvorpommern auf der Halbinsel Fischland/Darß/Zingst, zwischen der Ostseeküste im Westen und der Boddenküste im Osten. Die Gemeinde hat zum 31.12.2002 - 837 Einwohner. Das Entwicklungsziel liegt darin, die Kriterien eines Ostseebades im Tourismusschwerpunktraum zu stärken und das kulturell-künstlerische Leben in der Region zu festigen.

### 1.2 Lage Plangebiet

Die Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1:10000 zu entnehmen. Das Grundstück liegt im zentralen Bereich der Ortslage Ahrenshoop westlich der Hauptstraße, zwischen Dorfstraße und Deich. Als angrenzende Gebäude in nördlicher Richtung befinden sich die denkmalgeschützte Bunte Stube und der Kunstkatzen.

Die Fläche selbst war bisher mit einem Gebäude, das als Schank- und Speisewirtschaft "ehemaliges Seezeichen" genutzt wurde, bebaut.

Der Geltungsbereich umfasst folgendes Grundstück:

Gemarkung Ahrenshoop

Flur 1

Flurstück 92/3, 93/1

und hat eine Fläche von 2636,95 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Topographie

Das überplante Gebiet ist fast eben. Die Höhenlage des Grundstücks beträgt ca. 2,70 m über HN.

## 1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 92/3 und 93/1 befinden sich im Besitz des Investors.

## 1.5 Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in zentraler Lage.

Die Liegenschaft wurde zuvor als anziehungsreiches Schank- und Speisewirtschaft, ehemaligen Seezeichen, genutzt.

Das Gelände ist mit einem größeren Komplex (Gebäude, versiegelte Terrasse) bebaut. Die vorhandene Grundflächenversiegelung ist mit 715,45 m<sup>2</sup> errechnet.

## 2. Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Entwicklungsgebot

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Für diesen Bereich weist der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche aus.

Im Künstlerquartier werden 13 Beherbergungseinrichtungen, eine Schank- und Speisewirtschaft (Internet- und Panoramacafe) sowie ein Ausstellungsraum entstehen.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 "Künstlerquartier" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## 3. Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Durch sinnvolle Nachnutzung der brachliegenden Fläche soll erreicht werden, dass der städtebauliche Missstand im zentralen Bereich von Ahrenshoop beseitigt wird.

Mit der Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft (Internet- und Panoramacafe), Künstlerausstellungsraum sowie einer Beherbergungseinrichtung mit 13 Apartments spiegelt sich der Zentrumscharakter eines Tourismusschwerpunktraums nieder. Hierdurch wird den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung in Ahrenshoop nachhaltig bereichert.

Im Vorfeld der Planung waren die Kriterien zum Maß der baulichen Nutzung entscheidend, dass keine Mehrversiegelung statt-

finden soll. Dies wurde mit der vorliegenden Planung auch erreicht.

Bestand alt	715,45 m <sup>2</sup>
Planung Neubau	633,45 m <sup>2</sup>

Jedoch bei der Größe des Baukörpers gab es verschiedene Auffassungen hinsichtlich der Einfügekriterien vom Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, nach § 34 BauGB, da sich auch in der Umgebung größere Baukörper befinden.

Zur planungsrechtlichen Sicherheit und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, ist dieses Bauleitplanverfahren nunmehr beschlossen worden.

#### 4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben "Künstlerquartier" dient der Beherbergung, der Schank- und Speisewirtschaft (Internet- und Panorama- Cafe, Künstlerkneipe) und der Ausstellung von Künstlerprojekten in einer Ausstellungshalle. Die notwendigen Stellflächen werden im westlichen Teil des Geltungsbereiches geschaffen.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der geplante Neubau hat eine Fläche von 633,45 m<sup>2</sup> in zweigeschossiger Bauweise. Durch den unsymmetrischen Baukörper und der Anordnung eines Turmes an der Dorfstraße wird in diesem Bereich eine Dreigeschossigkeit erreicht.

Der Baukörper wurde bewusst in diese Aufteilung gebracht, um nicht zu wichtig in Erscheinung zu treten. Die Firsthöhe liegt demzufolge auch nur bei 9,33 m, bzw. die Oberkante des Turmdaches bei 9,80 m ab OK Dorfstraße.

#### 5. Erschließung

##### 5.1 Verkehrsflächen

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen. Die Stellflächen werden im Bereich zwischen dem geplanten Gebäude und Düne errichtet. Dabei wird der Abstand zum seeseitigen Böschungsfuß der Düne mindestens 20 m betragen. Die Ausnahmegenehmigung durch das STAUN Stralsund liegt bereits vor.

Die Erschließung der Stellplatzflächen verläuft über den öffentlich gewidmeten Strandweg, der in die Dorfstraße einmündet.

## 5.2 Gas-, Wasser-, Elektroversorgung, Löschwasserbereitstellung, Wasser- und Abwasserbeseitigung, Kabelanbindung

Da das geplante Vorhaben sich innerhalb der im Zusammenhang bebautem Ortsteil, nach § 34 BauGB, befindet und die Versorgungsmedien in der Dorfstraße vorhanden sind, ist die gesicherte Erschließung bereits gewährleistet.

Die konkreten Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Abstimmungen mit Versorgungsunternehmen sind im Rahmen der Baumaßnahme vorzunehmen.

Das Regenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden. Der Baugrund besteht überwiegend aus pleistozänen Sanden. Sie werden von Geschiebemergel unterlagert. Die pleistozänen Sande sind bis zu 3,50 m mächtig, bestehen aus fein- mittelkörnigen Sanden mit Grobsand- Feinkieseinlagerungen. Der Grundwasserspiegel liegt bei 0,90 – 1,40 m über NN. Die hydrologischen Verhältnisse erlauben die Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers.

## 5.3 Küstenschutzbereich

Es wird sichergestellt, dass mindestens 20 m vom seeseitigen Böschungsfuß der Düne die Errichtung baulicher Anlagen freigehalten wird.

Die Errichtung der hochbaulichen Anlagen wird erst hinter der 40- m- Linie vorgenommen.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Ahrenshoop. In Verbindung mit § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist eine Eingriffsregelung im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht erforderlich.

Auch dadurch, dass die geplante Bebauung mit nur 633,45 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, gegenüber vorhandener Bebauung mit 715,95 m<sup>2</sup>, eher auf eine Verringerung des Versiegelungsgrades deutet, ist von einer Eingriffregelung abzusehen.

Der vorhandene Baum an der Dorfstraße bleibt erhalten. Während der Bauarbeiten ist dieser zu schützen.

## 7. Immissionsschutz

Die TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG führte für die erforderlichen Stellplätze die schalltechnische Untersuchung der Geräuschimmissionen durch.

Im Gutachten geht man davon aus, dass die angrenzende Bebauung auf den Flurstücken 84 und 96/2 als allgemeines Wohngebiet und die Flurstücke 97 und 98 als Mischgebiet einzustufen sind. Nur an drei Immissionsorten werden die Werte um 1 bzw. 2 dB(A) zum allgemeinen Wohngebiet hin überschritten. Eine Überschreitung an den Mischgebietsstandorten hat hingegen nicht stattgefunden.

Vom TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH&Co.KG wurde die Immissionsproblematik zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet überarbeitet. Aus dieser Präzisierung ist man zu dem Resultat gekommen, dass neben den Stellplätzen zur östlichen Richtung ein 1,0 m hoher und 19 m langer sowie zur südlichen Richtung ein 1,5 m hoher und 39 m langer Lärmschutzwall angeordnet wird. Dadurch werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Für die Außenfassade ist ein baulicher Schallschutz vergleichbar eines Mischgebietes herzustellen.

Im Flächennutzungsplan ist dieser zentrale Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Somit sollte bei der Heranziehung zur Einstufung der angrenzenden Bereiche der Gebietstyp als Mischgebiet eingestuft werden. Hiernach sind keine zusätzlichen Anforderungen notwendig.

## 8. Bodendenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffälligen Bodenverfärbungen entdeckt werden ist die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Verantwortlich ist der Entdecker die den Wert des Fundes erkennen.

Die Hinweise des Bodendenkmalamtes werden auf der Planzeichnung aufgenommen.

## 9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Ahrenshoop. Somit ist vom Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung der Anlage 1 nach nur eine allge-