



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 „Baltic Park“

gelegen in Kühlungsborn-West, umfassend die Villa Baltic sowie die ehemalige
Schwimmbad-Fläche und die Wendeanlage an der Ostseeallee

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 29.11.2022

**Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

- Vorentwurf -

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Gebietsabgrenzung	4
3. Planungsrecht, Plangrundlagen.....	4
4. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16	4
5. Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16.....	5
6. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	9
7. Umweltbelange	10
8. Flächenbilanz	11
9. Sonstiges	11

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

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 28.04.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“ gemäß §§ 1 Abs. 3 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Nach einem langwierigen Abstimmungsprozess einschließlich eines Bürgerentscheides hat sich die Stadt mehrheitlich zur Wiederbelebung der Villa Baltic und einer touristischen Nutzung entschieden. Die Villa Baltic soll dazu - auf den Flächen des ehemaligen Schwimmbades und dem entsprechenden Baufeld im rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 von 2013 - durch einen Hotelneubau und weitere touristische Einrichtungen ergänzt werden.

Die Planungen basieren auch auf dem städtebaulichen Konzept für Kühlungsborn-West vom Nov. 2021 (destination lab, Berlin und Arkitema Architects, Kopenhagen, s. nächste Seiten). Dieses diente der planerischen Erarbeitung von Maßnahmen zur Belebung des Stadtteils Kühlungsborn West. Eine zentrale Maßnahme dazu ist die Aufwertung des Baltic-Parks und die Erhöhung des touristischen Potentials einschließlich der Verknüpfung mit den umgebenden Einrichtungen wie Kolonnaden, Baltic-Platz, Hermannstraße usw.

Da, abweichend vom Aufstellungsbeschluss, für einen öffentlichen Veranstaltungssaal für Kühlungsborn mit bis zu 500 Plätzen in einem separaten Untersuchungsverfahren ein Standort außerhalb des Hotelneubaus gefunden werden soll, umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 in einem ersten Abschnitt die Villa Baltic und das geplante Hotel mit touristischer Infrastruktur sowie zum Teil die neue Wendeanlage an der Ostseeallee, die bereits realisiert wurde und nicht mehr mit den Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes Nr. 16 übereinstimmt.

Damit soll für die zentralen Nutzungen im Baltic-Park das Bauleitplanverfahren mit einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung frühzeitig eingeleitet werden, um eine baldige Sanierung der Villa Baltic realisieren zu können.

Ein beabsichtigter Ideen- bzw. Gestaltungswettbewerb für das Hotel soll zeitnah durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind im weiteren Verfahren in den B-Plan einzuarbeiten.

Sobald ein Platz für die Kühlungsborner Veranstaltungshalle gefunden wurde (innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 16), wird der gesamte Bereich des B-Planes Nr. 16 einschließlich der künftigen Parkgestaltung weiter überplant. Dann werden auch die Verkehrs- und Erschließungsplanung und ein Immissionsgutachten ergänzt.

Zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 16 wird ausdrücklich auf die Ursprungsplanung und die Begründung zum B-Plan Nr. 16 verwiesen, die abgesehen von den vorliegenden Änderungen weiterhin fortgelten und umfangreiche Aussagen zum Baltic-Park und dem sonstigen Geltungsbereich, zur Erschließung, zur Ver- und Entsorgung, zum Immissionsschutz, zum Arten- und Baumschutz usw. enthalten.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB. Trotzdem sind die Umweltbelange wie z.B. Baum- und Artenschutz angemessen zu berücksichtigen.

Auszüge aus dem „Städtebaulichen Konzept Kühlungsborn-West“, Nov. 2021



Ist-Zustand



Planung

(destination lab, Berlin und Arkitema Architects, Kopenhagen)

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 liegt in Kühlungsborn-West und umfasst die Villa Baltic sowie die ehemalige Schwimmbad-Fläche mit umgebenden Grün- und Vorflächen bis zum Baltic-Platz sowie einen Teil der neuen Wendeanlage an der Ostseeallee. Die Flächen liegen in der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.

3. Planungsrecht, Plangrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),

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

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

Die Planung entspricht mit der vorliegenden Änderung nur noch teilweise der bisherigen Ausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt von 1998. Dort sind die Flächen als Gemeinbedarfsflächen für Gebäude und Einrichtungen für kulturelle Zwecke ausgewiesen. Dieses trifft für die Villa Baltic teilweise zu, war aber auch schon für das Schwimmbad nicht geeignet. Im Verfahren nach § 13a BauGB für B-Pläne der Innenentwicklung wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des B-Plan-Verfahrens im Rahmen einer Berichtigung angepasst und eine Ausweisung von Sondergebieten entsprechend der Bebauungsplan-Änderung vorgenommen.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte Stand 20.1.2006, aktualisiert 21.08.2013, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, Lage- und Höhenpläne Maßstab 1:1000, 1994-97, Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn sowie die Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021 verwendet.

4. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 weist für die Villa Baltic folgende Nutzungen aus:

Im SO 4 - Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur - Villa Baltic - sind zulässig:

- im Kellergeschoss eine öffentlich zugängliche Bar,
- im Erdgeschoss ein öffentlich zugängliches Restaurant und ein Ladengeschäft mit maximal 150 m² Verkaufsfläche,
- im 1. Obergeschoss ein Schulungszentrum bzw. Tagungsräume,
- im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss maximal 19 Hotelzimmer,
- in allen Geschossen erforderliche Neben-, Service- und Betriebsräume.

Dauer- und Ferienwohnungen sind unzulässig.

Damit unterscheidet sich die ehemals beabsichtigte Nutzung nicht wesentlich von der heutigen (vgl. Kap. 5).

Für den Schwimmbad-Neubau im Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO (SO 2) waren folgende Nutzungen geplant:

- ein behindertengerechtes Meerwasser-Schwimmbad,
- ein medizinisches Zentrum mit Arztpraxen,
- ein Veranstaltungs- und Tagungssaal für mindestens 200 Personen,
- gastronomische Einrichtungen,
- maximal 50 Hotelzimmer mit maximal 100 Betten inklusive einer Betreiberwohnung,
- maximal zwei Verkaufsbereiche/Ladengeschäfte mit jeweils maximal 150 m² Verkaufsfläche.

Die Nutzungskonzepte zielten also auf eine intensive touristische Nutzung in diesem zentralen Bereich Kühlungsborns ab.

Verkehrs- und Schallimmissionsuntersuchungen wurden getätigt, die die Besucherverkehre berücksichtigten und die Regelung im Bebauungsplan ermöglichten (vgl. Ursprungsplanung und Begründung dazu). Es wurde der Ausbau der Zufahrt durch den Baltic-Park mit einer Tiefgarage hinter dem Schwimmbad vorgesehen. Die Villa Baltic sollte separat von der Ostseeallee erschlossen und mit einer Tiefgarage südlich der Villa ausgestattet werden. Dazu wurde eine Wendeanlage an der Ostseeallee geplant, die bisher vor dem Beginn des Baltic-Platzes fehlte.

Diese Nutzungskonzepte konnten jedoch von den damaligen Vorhabenträgern bzw. Eigentümern nicht umgesetzt werden. Der Neubau eines Schwimmbades mit Veranstaltungssaal usw. erwies sich auch für die Stadt als unwirtschaftlich und blieb aus, die Villa Baltic war weiterhin dem Verfall preisgegeben.

Die alte Schwimmhalle wurde 2017 mit allen ober- und unterirdischen Anlagen abgerissen. Die Fläche stellt sich heute als altlastenfreie Rasenfläche dar.

Die Wendeanlage an der Ostseeallee wurde inzwischen realisiert und mit einer Abstellanlage für Fahrräder und Motorräder versehen. Der südliche Teil liegt innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 16 und wird geändert. Der nördliche Flächenteil liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 26 „Strandwald“ und bleibt deswegen hier außen vor.

5. Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16

Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Umsetzung der aktuellen städtebauliche Ziele der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Nach langen Jahren des Stillstandes, des Verfalls und des Vandalismus soll das repräsentative, kulturhistorisch wertvolle Gebäude nun saniert und wieder einer Nutzung zugeführt werden. Dazu wurden vom neuen Eigentümer über einen Zeitraum von 2 Jahren Gespräche und Bürgerveranstaltungen durchgeführt, Konzepte erstellt, Varianten diskutiert und schließlich die eingangs genannten Nutzungen beschlossen. Das beräumte Schwimmbadgelände soll neben der Villa Baltic für ein Hotel mit Geschäften in Arkaden und andere öffentliche Nutzungen dienen. Damit soll es auch zur Refinanzierung der außerordentlich erheblichen Sanierungskosten der Villa Baltic beitragen. Die Villa ist denkmalgerecht zu sanieren und verfügt nach heutigen Gesichtspunkten über einen sehr ungünstigen Raumzuschnitt, so dass zwar – mit einem erheblichen Finanzierungsaufwand – repräsentative Räume geschaffen werden können, eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung jedoch nicht gegeben ist. Allein die Schäden durch Vandalismus werden auf ca. 2 Mio. € beziffert.

Um das Gebäude erhalten zu können, das auch vom Hausschwamm und Durchrostung an tragenden Stahlelementen befallen ist, ist eine baldige Sanierung unumgänglich. Daher wird, wie eingangs erwähnt, der vorliegende Bereich der 1. Änderung als vorgezogener Teil der Gesamtüberarbeitung des B-Plans 16 behandelt.



Villa Baltic, Blick vom Baltic-Platz (2019)



Villa Baltic aus Richtung Westen, Rasenfläche des ehemaligen Schwimmbades (2022)



Parkseite



Spuren des verheerenden Vandalismus im Innern der Villa Baltic



Auf weitere Ausführungen zur kulturhistorischen Bedeutung der Villa Baltic einschließlich des einzigartigen Interieurs und der ehemaligen Gestaltung des Baltic-Parks wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die einschlägigen Publikationen und die städtebaulichen Konzepte in diesem Zusammenhang verwiesen. Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, Baurecht für die geplanten Nutzungen zu schaffen.

Die Villa Baltic soll entsprechend Ihrer Bedeutung öffentlich zugänglich werden. In den Obergeschossen sind darüber hinaus ergänzende Nutzungen für das benachbarte Hotel ange-dacht.

Das Sonstige Sondergebiet „Touristische Infrastruktur - Villa Baltic“ (SO 4) dient der touristi-schen Nutzung der Villa Baltic.

Zulässig sind:

- im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss öffentlich zugängliche Restaurants, Cafés oder Bars sowie Tagungs- oder Ausstellungsräume,
- im Kellergeschoss eine öffentlich zugängliche Bar,
- im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss ergänzende Hotelzimmer des benachbarten Hotels aus dem SO 2,
- in allen Geschossen erforderliche Neben-, Service- und Betriebsräume, außerhalb des Erd-geschosses auch für das benachbarte Hotel aus dem SO 2.
- ein eingeschossiges Gebäude südlich des Baltic-Platzes als Service-Point für die Villa Bal-tic. Dieser soll u.a. für die geplante Außengastronomie vor der Villa genutzt werden.

Das Hotel und die Villa sollen durch einen möglichst transparent gestalteten Verbindungsgang miteinander verbunden werden, der sich in den festgesetzten Baugrenzen ablesen lässt.

Die zulässige Grundfläche beschränkt sich mit 750 m² auf die denkmalgeschützte Villa Baltic und den Service-Point. Die festgesetzten Grundflächen dürfen in den SO 2 und SO 4 durch Zufahrten, Wege, Stellplatzflächen, Platzbereiche, Flächen für die Außengastronomie usw. bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Damit sollen in den eng gefassten Baufeldern die notwendigen Außenanlagen untergebracht werden können.

In den SO 2 und SO 4 dürfen zusammen max. 120 Hotelzimmer mit max. 240 Betten errichtet werden. Dabei sind im SO 4 max. 15 Hotelzimmer zulässig.

Das Sonstige Sondergebiet „Touristische Infrastruktur - Hotel“ (SO 2) dient der Errichtung ei-nes Hotels und weiterer touristischer Einrichtungen. Zulässig sind: ein Vollhotel, ein Wellness-bereich, Gastronomische Einrichtungen und Ladengeschäfte.

Es ist angedacht, das Hotel im Erdgeschoss mit Arkadengängen zu umgeben, in denen sich die Geschäfte befinden. Allerdings soll in einem Ideenwettbewerb über die Gestaltung ent-schieden werden.

Ein Vollhotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine täglich besetzte Rezeption, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen wie z.B. Wellness für Gäste, Dienstleistungen für Gäste und mindestens ein Restaurant angeboten sowie Personal- und Nebenräume vorgehal-ten werden. Küchen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind unzulässig. Ferienwohnun-gen oder Aparthotels sind nicht gewollt, um einen klassischen Hotelbetrieb als wichtige Infra-struktureinrichtung für Kühlungsborn zu erhalten.

Dauer-, Zweit- und Ferienwohnungen sind daher unzulässig mit Ausnahme jeweils einer Woh-nung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber oder Betriebsleiter im SO 2 und im SO 4.

Im Erdgeschoss sind öffentlich zugängliche gastronomische Betriebe, Räume für kulturelle Veranstaltungen, eine Galerie sowie Ladengeschäfte mit maximal 120 m² Verkaufsfläche je Ladengeschäft zulässig. Damit soll eine kleinteilige Ladenstruktur gewährleistet werden. Ho-telzimmer sind im Erdgeschoss unzulässig. Darüber hinaus sind im Erdgeschoss für das Hotel der Empfangsbereich und ein Wellnessbereich zulässig.

Im II. – IV. Geschoss sind Hotelzimmer zulässig. Außerdem sind in allen Geschossen erfor-derliche Neben-, Service- und Betriebsräume zulässig.

Im SO 2 erfolgt eine Beschränkung auf vier Vollgeschosse, wobei das vierte Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist. Diese Festsetzung dient dazu, eine Höhenbeschränkung ein-zuführen und eine visuelle Beschränkung auf drei Vollgeschosse + Dach zu erreichen.

Gleichzeitig ist die zulässige Firsthöhe mit 16 m deutlich niedriger als die der Villa Baltic mit 20 m.

Die vorgesehene Grundfläche für den Gebäudekomplex liegt wie bisher beim Schwimmbad bei 2500 m².

Zu den öffentlichen Bereichen und zum Hotel gehören Außenanlagen. Dazu zählen Zufahrten mit Wendeanlagen, Stellplätze, Flächen für Außengastronomie, Plätze, Wege usw. Unter dem Hotel ist eine Tiefgarage vorgesehen, um den Stellplatzbedarf erfüllen zu können. Daher wird festgesetzt, dass die festgesetzten Grundflächen durch Zufahrten, Wege, Stellplatzflächen, Platzbereiche, Flächen für die Außengastronomie sowie Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Diese Anlagen sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16 gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort. Insofern ist zum Planverständnis die Ursprungsfassung des B-Plans Nr. 16 mit Begründung zu beachten.

6. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Poststraße und die Ostseeallee gesichert. Die Villa Baltic wird über die neue Wendeanlage der Ostseeallee vor dem Baltic-Platz erschlossen. Von dort soll, wie bisher, eine private Zufahrt zur Villa mit einer Wendeanlage östlich der Villa führen. Diese Wendeanlage kann im Vergleich zur bestehenden Wendeanlage künftig kleiner ausgeführt werden, da die Anlieferung nicht durch größere Lkw erfolgen und das Müllfahrzeug auf der Ostseeallee wenden kann. Die Anlieferung der Villa Baltic erfolgt von Süden.

Vor der Villa soll ein einladender Platz mit einer Außengastronomie nach dem historischen Vorbild gestaltet und die Villa fußläufig vom Baltic-Platz aus erschlossen werden.

In der Stellplatzsatzung der Stadt Kühlungsborn ist u.a. geregelt, wie viele Stellplätze auf den Grundstücken entsprechend der Nutzung zu errichten sind. Die notwendigen Stellplätze für die Nutzungen der Villa sollen abgelöst bzw. mit in der Tiefgarage des SO 2 untergebracht werden. Eine Ablöse z.B. für das Restaurant oder die kulturellen Nutzungen ist vertretbar, da auch andere zentrale Nutzungen in erster Reihe, wie z.B. die Konzertgärten, nicht über eigene Stellplätze verfügen.

Das geplante Hotel, gastronomische Betriebe und Läden im SO 2 werden, wie auch das Appartementhaus Meeresblick und die frühere Schwimmhalle, laut Plan bisher von der Poststraße über die Zuwegung im Park erschlossen. Diese ist zwar durch die begleitende Allee beengt, aber auch gestalterisch hochwertig. Im rechtskräftigen B-Plan 16 wurde geregelt, dass der südliche Teil des gepflasterten Weges innerhalb der Allee auf ein Maß von 5,0 m zu verbreitern ist. Ein paralleler, separater Fußweg soll außerhalb der bestehenden Allee in die Parkflächen integriert werden. Zur Müllentsorgung soll die vorhandene, öffentliche Wendeschleife zwischen Gegenkolonnaden, Haus am Park und Meeresblick genutzt werden, die bereits als Erschließung für die genannten Anlieger und zur Müllentsorgung dient. Südlich des Hotels ist eine Wendeanlage für Lieferfahrzeuge vorgesehen.

Die nötigen Stellplätze für das SO 2 sollen innerhalb einer Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex untergebracht werden. Diese darf aufgrund der benötigten Größe einschließlich der Zufahrt die Baugrenzen überschreiten.

Die konkrete Verkehrserschließung ist im weiteren Verfahren zu überprüfen.

Die Errichtung von Garagen und Carports und Nebengebäuden ist in den SO 2 und SO 4 unzulässig. Solche Gebäude würden das Erscheinungsbild empfindlich stören. Nebenanlagen wie z.B. Außengastronomie, Skulpturen, Brunnen usw. sind aber zulässig.

Die medientechnischen Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine Veränderung oder Beeinträchtigung. Die geregelte Ver- und

Entsorgung ist durch die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Es wird auf die Begründung zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 verwiesen.

Die beteiligten Erschließungsträger sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

7. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zur Änderung des Bebauungsplanes die zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB wurde die Einschätzung erlangt, dass die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Naturschutzrechtlich sind der Artenschutz und gesetzlich geschützte Bäume zu betrachten.

Artenschutz:

Im Gebäudebestand der Villa Baltic sind derzeit keine geschützten Fledermaus- oder Brutvogelquartiere bekannt. Vor Beginn der Sanierung ist die Villa artenschutzfachlich zu untersuchen und zu bewerten. Mögliche erforderliche CEF-Maßnahmen sind danach bei Bedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock festzulegen.

Baumschutz:

Der vorhandene Baumbestand wird weitestgehend erhalten. Im Rahmen der fortgesetzten Planung ist die Wiederherstellung der ehemaligen Allee von der Poststraße aus zur Villa Baltic vorgesehen (vgl. Abb. auf S. 3).

Der Erhalt und der Ausgleich von Bäumen ist in der Festsetzung 7.1 der Ursprungsplanung geregelt:

Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Innerhalb der Parkanlage ist durch den Erhalt und durch Neuanpflanzungen gemäß Pflanzliste dauerhaft ein Bestand von mindestens einem Baum je 100 m² Fläche abzusichern. Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.

Vermeidungsmaßnahme: Zur Vermeidung von Schäden an erhaltenswerten Einzelbäumen, sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen. Der Baumbestand am/im Baufeld ist während der

Baumaßnahmen durch einen mindestens 2,0 m hohen Bauzaun ab Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) zu schützen.

Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 16 gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Planes unverändert fort. An dieser Stelle wird auf die Ursprungssatzung des B-Planes Nr. 16 und die Begründung verwiesen.

8. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt rund 1,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 "Baltic-Park"	Flächengröße ca. in m²
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO):	
SO 2 - Touristische Infrastruktur – Hotel	5737
SO 4 - Touristische Infrastruktur – Villa Baltic	2953
Summe	8690
Öffentliche Verkehrsfläche Wendeanlage Ostseeallee	250
Öffentliche Grünflächen Parkanlage Baltic Park	2766
Σ	11706

9. Sonstiges

Die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 16 gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert fort.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Kozian, Bürgermeister