


A. Kuhn
Bürgermeister


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Seeheilbad Zingst
-- **Wohnanlage Klaus Störtebeker** --

01. Allgemeine Erläuterungen:

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst ist ein Ort an der Ostseeküste und auf der Halbinsel Zingst gelegen. Sie befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordvorpommern, hat zum gegenwärtigem Zeitpunkt 3 240 Einwohner und ist hauptsächlich vom Tourismus geprägt.

02. Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet befindet sich direkt in der Ortsmitte und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch Wiesen- und Gartenflächen
- im Osten durch die Störtebeker Straße
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung und
- im Westen durch Wiesen- und Gartenflächen

03. Das Baugebiet:

- Gemeinde Zingst; Gemarkung Zingst; Flur 3;
- Flurstücke 96; 97; 98/1; 98/2; 98/4; 98/5; 98/13; Teil v. 98/20

04. Größe des Planungsgebietes:

- 96	1 330,00 m ²
- 97	870,00 m ²
- 98/1	870,00 m ²
- 98/2	3 830,00 m ²
- 98/4	1 530,00 m ²
- 98/5	582,00 m ²
- 98/13	188,00 m ²
- Teilfläche von 98/20	ca. 14,00 m ²

Gesamtgröße 9 214,00 m²

- Verkehrsflächen	ca. 1 436 m ²
- öffentliche Grünflächen	ca. 180 m ²
- Baulandflächen	ca. 7 584 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	9 200 m ²

05. Vorbereitender Bauleitplan:

Der Gemeinde Zingst liegt ein teilgenehmigter vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan - vor. Das Planungsgebiet ist eine Teilfläche einer ausgewiesenen Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Die künftig beabsichtigte Art der baulichen Nutzung der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 13 entspricht daher den Zielen des Flächennutzungsplanes und verletzt in den Kapazitäten das abgestimmte Maß des Flächennutzungsplanes nicht. Das Planungsgebiet ordnet sich in das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB ein.

06. Planungsziele:

Zur Abdeckung des Wohnungsbedarfes beabsichtigt die Gemeinde Seeheilbad Zingst, das Baurecht für die Errichtung von Wohnungen und die dazugehörige stadt- und verkehrstechnische Erschließung zu schaffen.

In den Baufeldern A und B soll aus städtebaulichen Gründen durch die Festsetzung eines geringeren Maßes der baulichen Nutzung (max. 1 Wohnung pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) eine kleinere Baumasse als im Baufeld C gesichert werden.

Die künftigen Baugrundstücke sollen auf Grund der Nachfrage sowohl als Wohnbauland für Zingster als auch für zuziehende Bauwillige als sehr hochwertiges Bauland zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig soll der städtebauliche Missstand, der durch das Vorhandensein baulicher Reste eines ehemaligen Ferienheimes aus der Zeit vor der Wende in Form großer Betonflächen beseitigt werden.

Die nunmehr durch Abbruch (als Vorbereitung dieser Bebauung im Zuge der Bauleitplanung) der vormals sehr großen Baumasse entstandene freie zentrumsnahe Grundstücksfläche in der Ortsmitte soll einer im gemeindlichen Interesse liegenden Nutzung zugeführt werden.

Am 24.09.2003 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Zingst der entsprechende Aufstellungsbeschluß mit dem Ziel gefaßt, unter vor genannten Gesichtspunkten das Bau-recht zur Bebauung der vor beschriebenen Fläche zu schaf-fen.

07. Planungsgrundsätze:

Die zu überplanende Fläche befindet sich in Mitten des Or-tes Zingst und stellt sich nach Abbruch des seit Jahren leer stehenden und desolaten Gebäudekomplexes als ungeord-nete Freifläche dar.

Zur Sicherung einer nachhaltigen geordneten städtebauli-chen Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB macht sich die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitpla-nes, hier Bebauungsplan Nr. 13 - Wohnanlage „Klaus Stör-tebeker“ erforderlich.

Es soll erreicht werden, daß

- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Boden-nutzung geschieht,
- daß die speziellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Zusammenhang mit der langsam steigenden Bevölkerungs-zahl der Gemeinde und deren Willen nach Erwerb von Ei-gentum fördert,
- die Weiterentwicklung des zentrumsnahen Ortsbildes im Zusammenhang mit den traditionellen Bauweisen und Ma-terialien unterstützt wird und
- Wohnbaulandflächen in hervorragenden Lagen mit entspre-chem Ambiente, wie es vielfach ernsthaft und verstärkt gewünscht wird, zur Verfügung gestellt werden,

08. Topographie des Geländes:

Bei der Fläche des Planungsgebietes handelt es sich um eine relativ ebene Fläche. Das örtlich aufgenommenen Hö-hennetz des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur U. Zeh, 18 317 Kückenshagen, weist Höhen von 1,58 m bis 2,02 m aus. Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung dokumentiert.

Die überplante Fläche ist also gut bebaubar.

09. Eigentumsverhältnisse:

Die Fläche des B - Plangebietes ist sowohl privates als auch kommunales Eigentum.

10. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens:

Aufgrund der unter Punkt 9 dargestellten Eigentumsverhältnisse sind zur Umsetzung der B - Planung bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Es handelt sich im Einzelnen um Maßnahmen nach Baugesetzbuch der §§ 45 - 84.

11. Städtebauliche Entwicklung:

11.1 vorhandene Situation

Die vorhandene städtebauliche Situation ist geprägt durch die das Planungsgebiet umgebene historisch gewachsene bauliche Umwelt.

Die umgebene Bebauung ist charakterisiert durch kleinteilige Wohnbebauung in eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern, wobei sich lediglich im Süden ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus befindet.

Auf der dem Baugebiet gegenüberliegenden Straßenseite sind etwas größere Baumassen vorhanden.

11.2 Städtebauliche Zielstellung

- Die beabsichtigte Bebauung soll in den Baufeldern A und B aus von Einzel - und Doppelhäusern bestehen, um so eine kleinteilige Bebauung in diesen Bereichen zu schaffen. An der Störtebeker Straße (Baufeld C) sollen zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes durch die Festsetzung eines anderen größeren Maßes der baulichen Nutzung als in den Baufeldern A und B größere Baukörper ermöglicht werden.

- Mit einer Dacheindeckung aus Naturrohr und der Anordnung von Krüppelwalmen entspricht die festgesetzte Bebauung sowohl mit Ihre Baumasse und Gestalt der Gestaltungsabsicht zur Schaffung eines unverwechselbaren und typischen Gesamtbildes und Erlebnisbereiches in der Ortsmitte der Gemeinde Zingst. Sie wertet diesen Bereich wesentlich auf und schafft eine für die Gemeinde Zingst typische nachhaltige städtebauliche Ordnung.

- Die relativ große Spanne der festgesetzten Dachneigungen soll es den Planern ermöglichen, im freien Entwurf für den Ort typische Gebäude zu konzipieren, aber auch die Möglichkeit der

gestalterischen Auseinandersetzung mit steileren Dachneigungen und so in der Ortsmitte vielfältig gestaltete Baukörper gestatten.

- Zusätzlich wird durch die öffentliche Straße und den öffentlichen Fußweg eine weitere innerörtlich fußläufige Verbindung geschaffen, die außerhalb des Planungsgebietes in Richtung des Zentrums fortgeführt wird.
- Ein wesentlicher Vorteil bei Realisierung der geplanten Bebauung ist die Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes, der durch das bis vor kurzem vorhandene ehemalige Ferienheim charakterisiert war und von dem noch heute große Teile als versiegelte Flächen vorhanden sind. Sie werden im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens beseitigt und einer geordneten Flächennutzung zugeführt.

12. Maß der baulichen Nutzung:

Mit den inhaltlich in den Punkten 12.1 bis 12.3 genannten und erläuterten Festsetzungen wird eine ordnungsgemäße, nachhaltig wirkende städtebauliche Entwicklung entsprechend den beabsichtigten Zielen gesichert.

12.1 Grundflächenzahl

Entsprechend dem Planungserfordernis und der beabsichtigten städtebaulichen Zielstellung werden die Grundflächenzahlen in Abhängigkeit von einer max. zu versiegelnden Fläche und den bebaubaren Flächen festgesetzt.

Sie sind in der Planzeichnung festgesetzt und können dort entnommen werden.

12.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässigen Firsthöhen unterliegen städtebaulichen Gesichtspunkten und Planungsabsichten.

Sie beziehen sich auf das örtlich festgelegte Höhennetz, dessen Bezugspunkt auf der Planzeichnung dokumentiert ist.

12.3 Vollgeschoße

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde mit II für die Baufelder A und B und mit III für das Baufeld C festgesetzt.

Dabei ist auf der Grundlage der gesetzlichen Regeln das 2. bzw. das 2. und 3. Vollgeschoß das ausgebaute Dachgeschoß des Satteldaches.

13. Art der baulichen Nutzung:

Die in der Planzeichnung - Teil A - dargestellten und benannten Baufelder sollen zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 Abs.1 BauNVO entwickelt werden.

Um der wirtschaftlichen Bedeutung des Tourismus für die Gemeinde Zingst gerecht zu werden, sollen ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr.1 BauNVO zugelassen werden.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Sie werden in diesem Gebiet aufgrund der örtlichen Situation nicht benötigt und sind in vertretbarer Entfernung innerhalb des Ortes vorhanden.

Die Festsetzung zu der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Baufeldern unterliegt städtebaulichen Gesichtspunkten.

Das heißt, daß an der Störtebeker Straße wegen Wirkung für den öffentlichen Straßenraum von der Baumasse her gesehen größere Baukörper als unabdinglich erforderlich sind.

Die zulässigen Wohngebäude des dahinter befindlichen Plangebietes sollen dagegen von kleinerer Gestalt sein.

14. Immissionsschutz:

Der Schallschutz wird nach Schallschutzstufen der gültigen DIN und VDI 4100 für Wohngebäude ausgeführt.

Die Wohnanlage liegt an einer ruhigen, wenig befahrenen Straße im Hintergelände als auch an einer Nebenstraße im schalltechnischen Sinne mit Zielverkehr, so daß keine besonderen Vorkehrungen wegen eines erhöhten Außenlärmpegels getroffen werden müssen.

Der Verkehr entspricht dem wie in einer Wohn- und Spiel- bzw. innerörtlichen Gemeindestraße. Daher ist kein erhöhtes Lärmaufkommen für die umliegende Bebauung des hinteren Wohngebietes zu erwarten bzw. keine Schallschutzmaßnahmen für das an der Störtebeker Straße befindliche Baufeld erforderlich.

15. Altlasten:

Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt auf dem Planungsgebiet nicht bekannt.

16. Natur- und Landschaftspflege:

Nach der Entsiegelung und Beräumung der Flächen des Geltungsbereiches des Bauungsplanes Nr. 13 wird das Gelände neu modelliert und geordnet.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Grünflächen mit ortstypischen Baum- und Strauchpflanzungen geschaffen.

Der dazu erarbeitete GOP berücksichtigt die natürliche Situation mit allen Erfordernissen. Die aus diesem Plan resultierenden Maßnahmen werden im Planteil A - Planzeichnung - und Teil B - Text - festgesetzt.

17. Verkehrserschließung:

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen wird eine ordnungsgemäße Erschließung des B - Plangebietes sichergestellt.

Die Straßenquerschnitte werden so dimensioniert, daß sie den Nutzungsanforderungen genügen.

17.1 Öffentliche Erschließungsstraßen

Das Planungsgebiet ist über die Störtebekerstraße zu erreichen. Die Wohnstraße - Planstraße B - erhält dort ihre Anbindung. Sie ist eine Gemeindestraße und als eine öffentliche verkehrsberuhigte Verkehrsfläche festgesetzt.

17.2 Innere Erschließungsstraße

Die innere Erschließungsstraße - Planstraße A - entspricht einer Wohnstraße und ist als gleichfalls eine Gemeindestraße und auch als öffentliche verkehrsberuhigte Verkehrsfläche festgesetzt.

Aufweitungen des öffentlichen Verkehrsfläche gestatten Begegnungsfälle mit verminderter Geschwindigkeit von PKW und LKW. Die innere Erschließungsstraße soll nach Fertigstellung durch entsprechende Beschilderung als Einbahnstraße beschildert werden.

17.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr stehen auf den Grundstücken selbst vor den Carports (oder Garagen) zusätzliche Flächen zur Verfügung, da durch eine entsprechende Festsetzung Carports (oder Garagen) erst in einem Abstand von 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen.

Da es sich bei dem Planungsgebiet um ein Gebiet mit wenig Verkehrsaufkommen handelt, werden öffentliche Parkplätze nur in geringem Maße (6 Stück) festgesetzt.

17.4 Verkehrsberuhigter Bereich

Die gesamten inneren Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche festgelegt. Hier benutzen die Fußgänger und der Fahrzeugverkehr gleichberechtigt gemeinsam die Fahrbahn. Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend dieser Anforderung nach den geltenden Richtlinien ausgebaut.

17.5 Fußweg

Der Fußweg - Planstraße C - ist ein öffentlicher Weg, erhält einen Ausbau nach Regelquerschnitt und gestattet in Verbindung mit der Planstraße B ein Durchqueren des Planungsgebietes. Er wird außerhalb des Planungsgebietes in Richtung des Zentrum weitergeführt.

18. Stadttechnische Erschließung:

18.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung geschieht von der Störtebeker Straße aus über eine Versorgungsleitung DN 100.

18.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über die Wasserversorgungsleitung und konkret durch die Anordnung von 2 Stk Überflurhydranten innerhalb des Planungsgebietes gesichert. Sie erfolgt entsprechend der baulichen Nutzung und der zu erwartenden Brandgefahr.

18.3 Schmutzwasserkanalisation

Die Ableitung der Abwässer geschieht über die Schmutzwasserkanalisation mit einer Nennweite 200.

18.4 Regenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen wird über die mittig in der Fahrbahn anzuordnende Rinne mit unterirdischer Versickerung mit einem Reserverüberlauf in den Vorfluter abgeleitet.

Auf den Grundstücken selbst wird das Niederschlagswasser in Sickermulden geleitet.

18.5 Straßenbeleuchtung

Es werden 8 Straßenlampen im privaten Straßenraum angeordnet und über ein Kabel NYY-15 x 10 versorgt.

18.6 Abfallentsorgung

Der anfallende Haus- und Sperrmüll wird nach Satzung über

die Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern ordnungsgemäß entsorgt und deponiert.

Wenden und Zurückstoßen ist dabei nicht erforderlich, da das Baugebiet ringförmig erschlossen ist.

18.7 Gasversorgung

Die Versorgungsleitung DN 80 wird von der Störtebeker Straße in der inneren Erschließungsstraße verlegt.

18.8 Versorgung mit Elektroenergie

Die Erschließung wird ab der Transformatorenstation „Zingst Mitte“ mit dem Standort nordöstlich des Planungsgebietes erfolgen.

18.9 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Versorgungsleitung wird durch den Versorger Telekom gesichert.

18.10 TV - Erschließung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird über ein Koaxial-Kabel 75 OHM und einer SAT - Anlage gesichert

Alle Versorgungsmedien werden in den Straßenräumen der Verkehrsflächen an den durch die DIN vorgesehenen Lagerten angeordnet.

Die konkrete Netzgestaltung erfolgt in jedem Fall erst nach Genehmigung des Bebauungsplanes.

19. Kostenschätzung (brutto):

19.1 Verkehrserschließung	121 000,00 €
19.2 Stadttechnische Erschließung	250 000,00 €
19.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen	32 000,00 €
19.4 Nebenkosten	311 000,00 €
19.5 Gesamtkosten	714 000,00 €

Die Kosten zur Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektroenergie und Fernmeldetechnik werden nach der gängigen Praxis durch die betreffenden Versorgungsunternehmen auf der Grundlage von Erschließungsverträgen mit der Gemeinde übernommen und sind hier nicht aufgeführt.

Seeheilbad Zingst, den 13.01.2004

.....
Der Bürgermeister der Gemeinde Seeheilbad Zingst

