

Gemeindeverwaltung Zingst

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 - "Strandstraße, Seestraße, Klosterstraße

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage und bisherige Nutzung des Plangebiets
2. Bisheriger Rechtszustand
3. Anlaß und Ziel der Planung
4. Grünordnung
5. Vorgesehene Festsetzungen
6. Inhalt des Planes (Flächengliederung)
7. Erschließung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung
8. Bodenordnende Maßnahmen

1. Lage und bisherige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Bereich der Strandstraße-Seestraße im Zusammenhang der bebauten Ortsteile von Zingst. Es umfaßt Teile der bewaldeten Dünenzone und des Deiches mit dem Hauptdeichübergang und die Anbindung an die Seebrücke sowie dem ehemaligen (und zukünftigen) Kurhaus sowie Grundstücke westlich und östlich der Strandstraße bzw. Klosterstraße.

Genutzt werden die Grundstücke östlich der Strandstraße-Klosterstraße für touristische Zwecke (Kurverwaltung, Kioske, Imbissläden, Kinderspielplatz u.a.). Diese Einrichtungen sind z. T. nur provisorisch und erneuerungsbedürftig,

Die Grundstücke westlich der Strandstraße liegen z. T. brach und werden in der Saison für Spiel- und Parkplatzflächen genutzt.

Die Flächen zwischen Seestraße und Strand sind hauptsächlich schützenswerte Deich- und Dünenzonen, in denen Anlagen und Einrichtungen für den Küstenschutz und den Badebetrieb liegen. In Fortsetzung der Strand- bzw. Klosterstraße führt der Hauptdeichübergang zum Strand und zur Seebrücke, an dem Kioske und das ehemalige Kurhaus (westlich bzw. östlich) bestehen.

2. Bisheriger Rechtszustand

Für die Fläche des Plangebiets existiert bisher kein beschlossener Bauleitplan. Da die Gemeinde Zingst bislang keinen genehmigten Flächennutzungsplan hat, wird der vorliegende Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, bei dem § 8 Abs. 4 BauGB in der Fassung des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen ist.

Die Gemeinde beabsichtigt für die Gebiete südlich der Seestraße im Flächennutzungsplan Mischgebiete darzustellen. Die gewollte städtebauliche Entwicklung sieht für diesen Bereich eine allgemeine strukturelle Verbesserung und Verdichtung durch Einrichtungen u.a. für den Fremdenverkehr (Beherbergungsbetriebe, Wohnungen, Läden, Gastronomie, Kurverwaltung, Kurhaus, Kurpark usw.) vor sowie den Erhalt der Dünen- und Deichbereiche mitsamt deren Einrichtungen für den Badebetrieb (DLRG, WC u.a.).

Der Bebauungsplan übernimmt diese Entwicklungsabsichten durch entsprechende Festsetzungen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen wesentliche Aussagen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen werden.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Die Gemeinde Zingst hat das städtebauliche Ziel, eine örtliche Hauptachse zwischen dem Hafen an der Boddenseite und dem Hauptdeichübergang mit dem zukünftigen Haus des Gastes und der Seebrücke zu schaffen. Diese Achse soll als "Flanierzone" ausgebaut werden, entlang dieser Flaniermeile ist eine Bebauungsdichte und Baulückenschließung vorgesehen.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 5 ist für diese Achse ein wichtiger Teilabschnitt, der bislang städtebaulich sehr unbefriedigend ist, da auf den Grundstücken südlich der Seestraße sowie am Hauptdeichübergang zum überwiegenden Teil nur provisorische und erneuerungsbedürftige Gebäude bzw. (westlich der Seestraße) brachliegende Grundstücke bestehen.

Unbefriedigend sind auch die Verkehrsverhältnisse auf der See- und Strandstraße, auf denen der Fahrverkehr bislang Vorrang hat, welches - zumal in der Saison - zu erheblichen Problemen führt. Diese Flächen sollen neu geordnet werden mit dem Ziel, eine dem Hauptdeichübergang sowie der daran anschließenden Fußgängerzone angepaßten Grundstücksnutzung und -bebauung herbeizuführen.

Einzelziele der Planung sind daher im wesentlichen:

- die Festsetzung der Grundstücksnutzungen und der überbaubaren Flächen, mit dem Ziel der Bebauungsverdichtung und Schwerpunktbildung;
- die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen, die dem Fremdenverkehr dienen (Kurverwaltung, Haus des Gastes);
- die Festsetzung von verkehrsberuhigten Fahrstreifen auf Strand- und Seestraße;
- die Festsetzung von Fußgängerbereichen;
- die Sichtung der Deich- und Dünenzonen, einschl. deren Bepflanzung;
- die Schaffung eines Vorplatzes vor dem ehemaligen Kurhaus am Hauptdeichübergang;

- Festsetzungen zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes;
- Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen bzw. nicht überbaubaren Flächen;
- Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen.

4. Grünordnung

1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Die Ermittlung des Eingriffs und des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Schleswig-Holsteinischen "Maßstab zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung". In der folgenden Flächenbilanzierung werden nur die Flächen berücksichtigt, die von der vorliegenden Planung überbaut bzw. verändert werden (Teilbereich 2 und 3).

Flächenbilanzierung:

Bestand:

Naturnahe Flächen	4.000 m ²
Gewerblich/intensiv genutzte Flächen	11.300 m ²
Versiegelte Flächen	<u>4.700 m²</u>

Summe Fläche 20.000 m²

Planung:

Naturnahe Flächen	2.230 m ² (-1.770 m ²)
Nicht überbaute Flächen	4.125 m ²
Versiegelte/teilversiegelte Flächen	<u>13.645 m²</u> (+3.945 m ²)

Summe Fläche 20.000 m²

Es erfolgt eine Abnahme der naturnahen Flächen um 1.770 m² und eine Zunahme der versiegelten bzw. überbauten Fläche von 3.945 m².

Das entspricht einer Eingriffsfläche von 10.645 m², die für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes zugrunde zu legen ist.

Über den Eingriff, der durch die Bebauung hervorgerufen wird, hat die Gemeinde nach § 8a NatschG in der Abwägung zu entscheiden. Ein Ausgleich hat nach Möglichkeit innerhalb des beplanten Gebietes zu erfolgen.

Da die Bebauung auf versiegelten/befestigten Flächen stattfindet, die im bebauten Zusammenhang der Ortschaft Zingst liegen, mit erheblichen negativen Auswirkungen, ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:0,7 als ausreichend anzusehen. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sollen mindestens mit Grünland, das nachhaltig extensiv genutzt wird, entwickelt werden. Das entspricht bei einer Eingriffsfläche von 10.645 m² einer Ausgleichsfläche von ca. 7.450 m².

Darüber hinaus werden 24 Bäume entnommen, die im Verhältnis von 1:1 (Stammumfang STU 1 m) bzw. 1:2 (STU 1 m) im Geltungsbereich nachzupflanzen sind. Weiterhin werden 13 Bäume innerhalb des Plangebietes verpflanzt.

2. Ausgleichsmaßnahmen:

Neben den Vermeidungsmaßnahmen (Anordnung von Stellplätzen in einer Tiefgarage, keine Beeinträchtigung naturnaher Flächen) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Anlage von naturnahen Teichen bzw. Entwässerungsmulden zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers.
- Anlage eines Schichtholzhabitats entlang von Grundstücksgrenzen
- Entwässerungsmulden und naturnahen, extensiv gepflegten Randflächen.

Bilanzierung Ausgleichsmaßnahmen:

Wie erläutert, ist die geplante Bebauung im Verhältnis 1:0,7 auszugleichen, es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 7.450 m². Die im Geltungsbereich des B-Planes vorgeschlagenen Maßnahmen werden im folgenden aufgelistet. Sie werden teilweise mit einem höheren Faktor in Ansatz (x 2 bzw. x 3) gebracht, da diese Maßnahmen über die nachhaltige extensive Nutzung von Grünland hinausgehen.

Für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen werden die jeweiligen Flächen mit der "ökologischen Wertigkeit" multipliziert. Die Summe ist die anzurechnende Ausgleichsfläche

Vorgeschlagene Maßnahmen:

	Faktor
1. Findlings-/Schichtholzhabitat	600 m ² x 2 = 1.200 m ²
2. Teich	1.000 m ² x 3 = 3.000 m ²
3. Naturnahe Randflächen	1.175 m ² x 2 = 2.350 m ²
4. Entwässerungsmulden	600 m ² x 1,5 = <u>900 m²</u>

Summe Ausgleichsmaßnahmen 7.450 m²

Auf den angegebenen Flächen findet gegenüber der Bestands-situation eine Aufwertung statt:

Vorher: Überwiegend gewerblich oder intensiv genutzte Flächen.

Nachher: Grünfläche mit Teichen, Findlings-/Schichtholz-habitat und naturnahen Randflächen.

Ausgleichsbedarf:	7.450 m ²
Ausgleichsmaßnahmen	7.450 m ²

Wie diese Flächenzusammenstellung zeigt, ist ein Ausgleich mit den vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungs-bereiches erfolgt.

5. Vorgesehene Festsetzungen

Die bereits dargestellten städtebaulichen und stadt-gestalterischen Zielsetzungen der Gemeinde lassen sich am besten dadurch verwirklichen, daß die privaten Grundstücke südlich der Seestraße als Mischgebiete festgesetzt werden. Auf diese Weise sind hier sowohl gewerbliche Einrichtungen wie Läden,

Gastronomie und Beherbergungsbetriebe zulässig, als auch Wohnungen. Dabei ist vorgesehen, daß die Erdgeschoßzonen weitgehend den gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden, während in den darüberliegenden Geschossen die Wohnnutzung untergebracht wird. Insgesamt sollen nach den Planungen des vorgesehenen Investors 153 Appartements entstehen.

Die Gemeinde hat im Laufe des Planungsprozesses erwogen, ob sie statt des Mischgebietes ein Sondergebiet festsetzen soll, weil die Nutzung der Appartements voraussichtlich überwiegend als "Ferienwohnungen" erfolgen wird. Sie hat jedoch von dieser Festsetzung Abstand genommen, weil die Festsetzung "Mischgebiet" der städtebaulichen Situation besser gerecht wird.

Die Appartements sind vom Investor so vorgesehen, daß sie sowohl hinsichtlich ihrer Grundrisse als auch hinsichtlich ihrer Ausstattung in vollem Umfang zum dauernden Wohnen geeignet sind. Sie werden in Form des Wohnungseigentums an Einzeleigentümer veräußert und langfristig sicherlich auch von einigen dieser Eigentümer als Erstwohnung genutzt, woran die Gemeinde durchaus Interesse hat. Innerhalb der ersten 5 Jahre sind die Wohnungseigentümer allerdings aufgrund des Fördergebietgesetzes verpflichtet, die Wohnungen zu vermieten, wobei im Interesse des Fremdenverkehrs in der Gemeinde an eine gewerbliche Vermietung gedacht ist. Diese stellt allerdings keinen klassischen Beherbergungsbetrieb mit Hotel-service dar, sondern erledigt im wesentlichen die Aufgaben, die auch ein Eigentümer bei der Vermietung seiner Wohnung zu erledigen hat, nämlich die Schlüsselübergabe, die Reinigung und ggf. die Stellung von Bettwäsche. Die Gemeinde geht davon aus, daß diese Form der Nutzung den Charakter des Mischgebietes nicht der Weise negativ verändert, daß es sich um ein Sondergebiet handeln würde. Sie sieht deshalb von der Festsetzung als Sondergebiet ab, weil eine solche Festsetzung wiederum das gesamte Finanzierungskonzept auf der Basis von Wohnungseigentum und die langfristige Nutzung eines Teils der Wohnungen zum Dauerwohnen in Frage stellen würde.

Um die Belastung dieser Grundstücke mit den erforderlichen Stellplätzen möglichst gering zu halten und um eine gute bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, werden hier Tiefgaragen vorgesehen.

Die Höhenentwicklungen der Gebäude werden - gemäß dem städtebaulichen Ziel hier einen Bebauungsschwerpunkt zu schaffen - auf den Grundstücken südlich der Seestraße auf zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoß bzw. drei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoß im Bereich des Zugangs zum künftigen Kurpark (s. Plangebiet des B-Planes Nr. 6) festgeschrieben. Festgeschrieben werden auch max. Gebäudehöhen von 12,0 m im Baugebiet 3 und von 14,50 m im Baugebiet 4 (Mittelteil), jeweils bezogen auf die mittlere Höhe des Terrains.

Die bestehenden Gebiete des ehemaligen Kurhauses, geplant als zukünftiges Haus des Gastes sowie des ehemaligen Warmbades, das zur Kurverwaltung umgebaut wurde, werden als Gemeindebedarfsflächen festgesetzt.

Die Deich- und Dünenzonen werden als Hochwasserschutzflächen und Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen werden Einrichtungen für den Badebetrieb und den Naturschutz (DLRG, WC, STAUN) ausgewiesen.

Die Flächen der Strand- und Seestraße werden als sogenannte verkehrsberuhigte Fahrstraßen festgesetzt. Hier sollen bauliche Maßnahmen mit dem Ziel vorgenommen werden, um für Fußgänger und Fahrverkehr eine Gleichberechtigung herbeizuführen. Die Bereiche der Klosterstraße und der Deichübergang werden als reine Fußgängerbereiche, die Wege auf der Deichkrone als Fuß- und Radwege festgesetzt.

Auf den Grundstücksfreiflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen sowie öffentlichen Grünflächen werden Festsetzungen zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes getroffen.

Für entnommene Bäume werden Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich vorgenommen. Ferner werden erhaltenswerte Bäume verpflanzt werden.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage von naturnahen Teichen bzw. flächigen Entwässerungsmulden, die Anlage eines Schichtholzhabitats mit davorliegenden Entwässerungsmulden und naturnahen Randflächen vorgesehen.

Zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers (auch die der Dachflächen) sollen naturnahe Teiche bzw. flächige Entwässerungsmulden angelegt werden.

An den Grundstücksgrenzen werden Flächen zur Anlage eines Schichtholzhabitats mit davorliegenden Entwässerungsmulden und naturnahen Randflächen ausgewiesen. Diese Flächen sollen nur extensiv gepflegt werden.

6. Inhalt des Planes (Flächengliederung)

Die Angaben der folgenden Tabelle sind aufgrund des Baubestands und der Bebauungsentwürfe überschläglich ermittelt worden, wobei die Zahlenangaben lediglich einen Anhalt für eine mögliche städtebauliche Entwicklung geben. Die Stellplatzermittlung erfolgt gem. § 49 der VVBauO.

Baugebiet	Grundstfl. m ²	Betriebe m ² BGF	erf. Stellpl. Anzahl
1. Gemeinbedarfsfl.			
1 Haus des Gastes	2.400	860	15
2 Kurverwaltung	1.159	400	7
2. Mischgebiete			
3	8.250	7.360	101
4	9.420	10.130	113
5	330	100	2
3. Grünflächen			
Öffentl. Parkfl.	1.600	-	-
4. Deichfläche mit DLRG usw.	15.060	130	2
5. Verkehrsflächen			
Verkehrsberuhigte Straßen einschl. Fußwege	3.550	-	-
Fußgängerbereich mit Kiosken	3.080	270	4
Fuß-, Radwege	330	-	-
			<u>249</u>

7. Erschließung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die innerörtliche Fahrverkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Strand- und Seestraße. Diese Straßen sollen zur Verbesserung der Infrastruktur in sog. verkehrsberuhigter Form ausgebaut werden.

Dazu wird es erforderlich, den örtlichen Hauptdurchgangsverkehr aus diesen Straßen herauszunehmen. Die Gemeinde Zingst hat deshalb einen Generalverkehrsplan entwickelt, in dem dafür die Bahnhofstraße und in Weiterführung die ehemalige Bahntrasse vorgesehen ist. Die Planung für dieses Projekt ist mit Erlaß des Wirtschaftsministers vom 30.06.1994 durch die Eingruppierung und Numerierung der Landes-, Kreis-, Gemeinde- und sonstigen öffentlichen Straßen in Mecklenburg-Vorpommern genehmigt. Die vorhandenen Fußgängerbereiche (Klosterstraße, Deichübergang) sind bis auf den vorgesehenen Vorplatz vor dem Haus des Gastes neu erstellt worden. Die Wanderwege auf dem Deich sind ebenfalls intakt.

Ruhender Verkehr:

Für das Plangebiet sind überschlägig ca. 250 Stellplätze erforderlich (s. Tab. Pkt. 4). Diese Stellplätze werden für die Baugebiete 3 und 4 in Tiefgaragen vorgesehen. Für die Gebiete 1, 2 und 5 sind Stellplätze auf dem eigenen Grundstück

nicht möglich und auch städtebaulich unerwünscht. Diese Stellplätze müssen auf den vorgesehenen und vorhandenen Parkplätzen an den Ortszufahrten abgelöst werden (Entfernung bis 300 m).

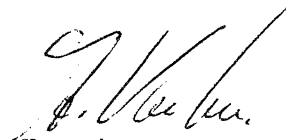
Für die ca. 250 privaten Stellplätze werden gem. LBO ca. 83 öffentliche Parkplätze erforderlich. Es werden im Plangebiet aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Erwägungen nur 10 Parkplätze festgesetzt, um eine zusammenhängende und vom ruhenden Verkehr weitgehend freie verdichtete Bebauung zu erreichen. Diese 10 Parkplätze werden an der Seestraße - der Kurverwaltung zugeordnet - festgesetzt.

Die verbleibenden 73 Parkplätze sind auf den o.g. öffentlichen Parkplätzen an den Ortszufahrten vorhanden (Entfernung bis zu 300 m).

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen privatrechtlicher Verträge auf dem Wege des Kaufs oder des Tausches erfolgt. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde. Für die fußläufige Erschließung des Kurparks hat die Gemeinde einen privatrechtlich abgesicherten Rückübertragungsanspruch.

Zingst, ~~06.03.1995~~


K u h n
Bürgermeister

