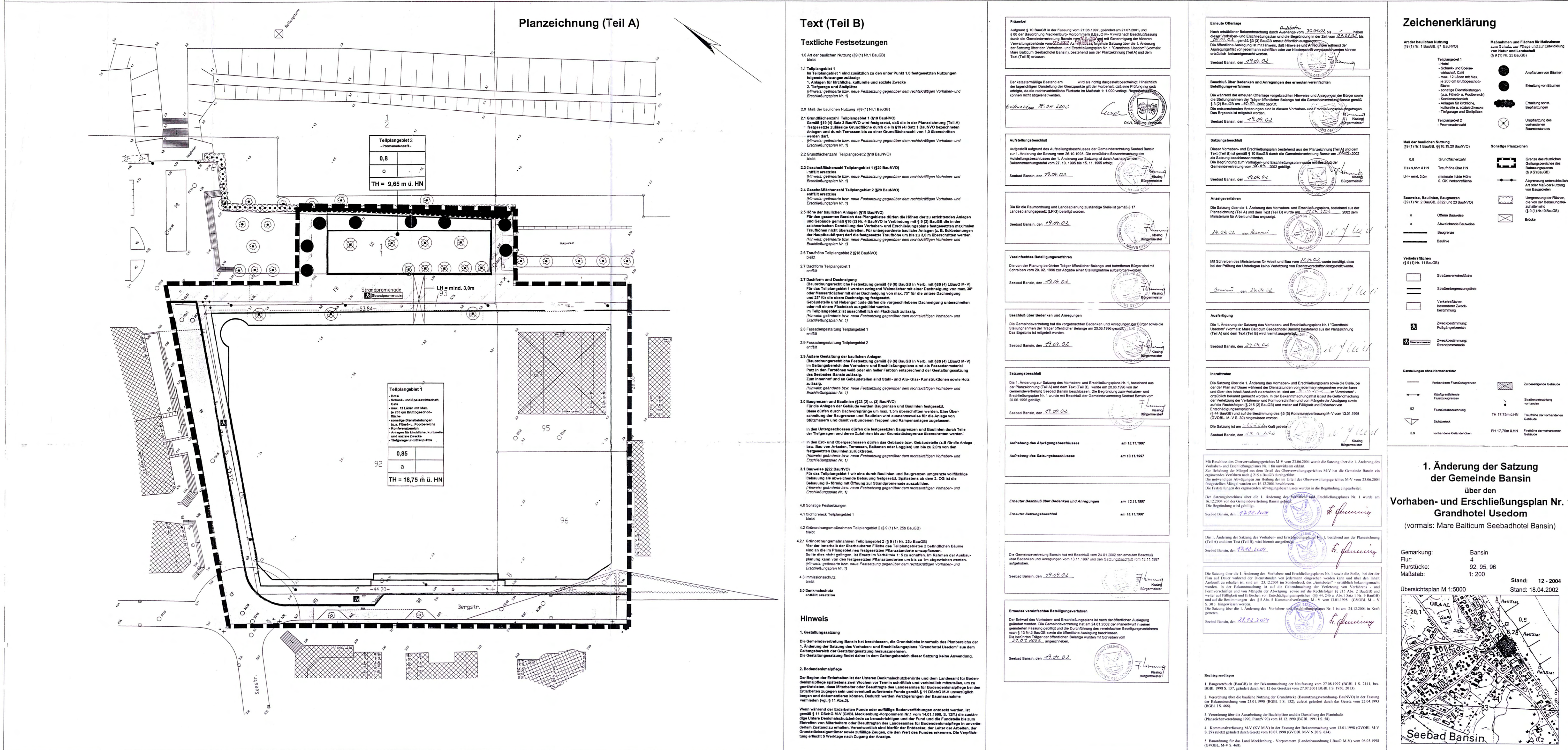


1. Änderung der Satzung der Gemeinde Bansin über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1 Grandhotel Usedom (vormals: Mare Balticum Seebadhotel Bansin)



1. ÄNDERUNG

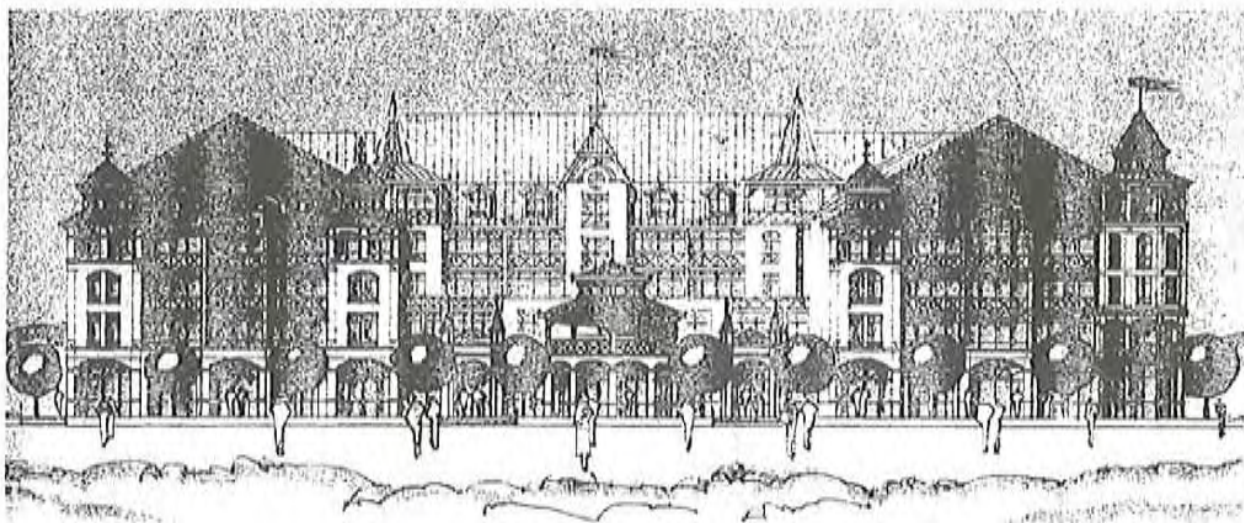
der Satzung über den

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Grandhotel Usedom“

Begründung

Stand 12-2004

*Ergänzungen gegenüber der vorherigen Satzungsfassung von
04-2002 sind in Fettdruck/Kursivschrift hervorgehoben.*



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	3 - 4
1.1 Anlass der Planaufstellung und bisheriges Verfahren	3 - 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse	4
1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet	4
2. Bauvorhaben	5
3. Geänderte bzw. neue Festsetzungen	5 - 17
3.1 Art der baulichen Nutzung	5 - 6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6 - 10
3.3. Bauweise und überbaubare Flächen	10 - 12
3.4 Grünordnungsmaßnahmen	12
3.5 Denkmalschutz	12 - 13
3.6 Gestalterische Festsetzungen und Gestaltungssatzung	13 - 14
3.7 Verkehrliche Erschließung	14 - 17

Anlage

Schalltechnische Begutachtung von 11-2004

Rechnerischer Nachweis des Geräusch- Immissionsschutzes der Nachbarschaft

hier: Geräuschimmissionen infolge der Tiefgarage des Grandhotels

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass der Planaufstellung und bisheriges Verfahren

Die Hotelplanung die der rechtskräftigen Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Mare Balticum Seebadhotel Bansin" (rechtskräftig seit dem 22.07.1993) zugrunde lag wurde nicht umgesetzt.

Seit dem haben mehrere Investoren versucht mit Ihren Planungsvorstellungen einen Hotelkomplex im Plangebiet zu realisieren. Die vom rechtskräftigen Plan in Details abweichenden Planungen sollten im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens mit Aufstellungsbeschluss vom 26.10.1995 umgesetzt werden.

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 wurde bis zum Satzungsbeschluss am 20.06.1996 geführt. Ein Wechsel des Vorhabenträgers und Änderungen der Plangebietsgrenze machte am 13.11.1997 die Aufhebung der bereits gefassten Beschlüsse (Abwägungs- und Satzungsbeschluss) notwendig. Auf Grundlage der in gleicher Sitzung neu gefassten Beschlüsse über Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss am 13.11.1997 sollte das damalige Hotelprojekt realisiert werden.

Ein weiterer Investorenwechsel, verbunden mit Planänderungen und -ergänzungen, führte zur Aufhebung des Abwägungsbeschlusses, des Satzungsbeschlusses sowie des Beschlusses zum Durchführungsvertrag vom 13.11.1997.

Für die geänderte Planung des „Grandhotel Usedom“ fasste die Gemeindevertretung Bansin in ihrer Sitzung am 18.04.2002 die neuen Beschlüsse zur Abwägung, zur Satzung und zum Durchführungsvertrag.

Das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigte mit Bescheid vom 22.04.2002 die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1.

Die Satzung ist am 30.04.2002 in Kraft getreten.

Durch den Eigentümer eines Nachbargrundstückes des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes wurde am 26.11.2003 der Antrag auf Normenkontrolle gestellt.

Das Obergerverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern hat mit Urteil vom 23.06.2004 die Satzung nicht für nichtig, sondern lediglich für unwirksam erklärt und festgestellt, dass die Planmängel in einem ergänzenden Verfahren nach § 215a BauGB geheilt werden können.

Die vom Obergerverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern festgestellten Mängel wurden von der Gemeindevertretung Bansin am 16.12.2004 durch einen Ergänzenden Abwägungsbeschluss zu nachstehend aufgeführten Themenkomplexen geheilt:

- Auseinandersetzung mit den von der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ausgehenden Lärmimmissionen auf der Grundlage eines Schallgutachtens*
- Behandlung der Belange der Abstandsflächen i. V. m. mit den Festsetzungen zum Gebietscharakter, zu Trauf- und Firsthöhen, Grundflächenzahl, Baulinien, Baugrenzen und Bauweise*

Die vom Obergerverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern zum Durchführungsvertrag festgestellten Mängel wurden von der Gemeindevertretung Bansin am 16.12.2004 durch die Aufhebung des alten Vertrages und den Beschluss zum Abschluss eines Durchführungsvertrages mit dem neuen Vorhabenträger geheilt.

Inhaltliche Ergänzungen des Durchführungsvertrages betreffen insbesondere:

- den Nachweis der zivilrechtlichen Rechtsmacht über die Grundstücke im Plangebiet,
- den Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit zur Realisierung der Gesamtmaßnahme und
- die wirksame Fristbestimmung über die Durchführung des Vorhabens.

In der Gemeindevertretersitzung am 16.12.2004 wurde erneut der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Grandhotel Usedom“ wurde gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 nicht verändert.

Das Gelände des geplanten Luxushotels befindet sich direkt an der Seepromenade im Zentrum der Gemeinde Bansin.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 92, 95 und 96 der Flur 4 der Gemarkung Bansin. Darüber hinaus wurden die öffentlichen Verkehrsflächen der Berg- und Seestraße sowie Teile der Strandpromenade mit in das Plangebiet einbezogen. Der Vorhabenträger ist Verfügungsberechtigter der Flurstücke 92, 95 und 96. Die Verfügungsberechtigung über das Teilgebiet 2 -Promenadencafe - wurde über einen Erbpachtvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Seebad Bansin vor Satzungsbeschluss sichergestellt.

1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet

Die ehemalige nicht mehr erhaltenswerte Altbausubstanz auf den Grundstücken wurde mit Ausnahme des Gebäudes Strandpromenade 20 abgerissen.

Die vorgesehene Teilfläche der Strandpromenade zur Errichtung des Promenadencafes ist unbebaut. In den letzten Jahren ist sie unter Einbeziehung der bestehenden Bäume und sonstigen Bepflanzungen in einem Gesamtkonzept für die gesamte Promenade mit einer wassergebundenen Decke umgestaltet worden.

Städtebauliche Zusammenhänge:

Die für das Seebad Bansin typische Parzellenstruktur ist weitgehend abhängig von der ortsüblichen Pensionshaus- Bebauung. Lediglich im Bereich Seestraße/ Bergstraße/ An der Promenade ist schon früher durch den komplex "Meeresstrand" eine höhere städtebauliche Verdichtung und damit eine abweichende Baukörperstellung vorhanden. Im Gegensatz zur Bäderarchitektur handelt es sich hier um einen Gebäudekomplex mit städtischem Charakter.

2. Bauvorhaben

Der Vorhabenträger verfolgt mit seinen Planungen das Ziel, die Baulücke an dem ehemaligen touristischen Zentrum Bansin an der Strandpromenade durch einen neuen Hotelkomplex zu schließen. Entsprechend der historischen Nutzung an dieser Stelle wird hier ein den modernsten touristischen Standards entsprechendes Luxushotel mit Wellness-, Beautybereich, Gastronomie und Shoppinglandschaft sowie kulturellen und sozialen Zwecken dienende Räumlichkeiten entstehen. Diese zentralen Dienstleistungsbereiche stehen nicht nur den Gästen des Hotels sondern allen Urlaubern des Seebades zur Verfügung.

Die derzeitige Planung sieht folgende konkrete Nutzung vor: Die Gästezimmerzahl ist mit ca. 145 geplant. Im Gastronomiebereich werden insgesamt ca. 600 Plätze angeboten. Der Poolbereich umfasst einen Indoor- und Outdoor Pool mit ca. 200 m² Wasserfläche. Die Gesamtnutzfläche der Läden in den beiden Erdgeschosszonen soll ca. 470 m² betragen. Zusätzlich wird im Obergeschoss ein Fitness- und Praxenbereich mit zusammen ca. 290 m² angeboten.

Die Läden sind von Ihrer Branchen- und Sortimentsstruktur auf die touristische Funktion dieses Standortes abgestimmt (Blumen, Geschenke, Life-Style/Boutiquen und Zeitungs-/Tabakwaren). Änderungen der Nutzungen unter Beibehalt der touristischen Funktion sind entsprechend den Anforderungen der potentiellen Nutzer möglich.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die umgebende Bebauung, vor allem in Bezug auf die Verschattung bestehender Pensionsgebäude in der Bergstraße, sind aufgrund der Orientierung zu diesen Gebäuden nicht zu erwarten.

(nähere Erläuterungen unter Punkt 3.3, Absatz Abstandsflächen)

Die städtebaulichen Grundgedanken die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 auf Grundlage und in Abstimmung mit dem Entwurf der Gestaltungssatzung aufgestellt wurden, bleiben auch im Rahmen der 1. Änderung zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 bestehen.

Die hiervon im Rahmen des überarbeiteten Entwurfs im Detail abweichenden Punkte werden nachfolgend im Einzelnen erläutert.

3. Geänderte bzw. neue Festsetzungen

(gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Im Teilplangebiet 1 sind zusätzlich zu den bereits festgesetzten Nutzungen folgende Nutzungen zulässig:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
2. Tiefgarage und Stellplätze

Erläuterung:

Die Zulassung von kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecke dienenden Anlagen entspricht u.a. dem öffentlichen Interesse an diesem zentralen Punkt des Ortes eine Belebung des öffentlichen Lebens herbeizuführen.

Der bisherige Verzicht auf die Festsetzung von Stellplätzen etc. zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Betrieb eines Luxushotels. Da eine oberirdische Unterbringung für die Mehrzahl der Fahrzeuge aus Platz- und gestalterischen Gründen nicht möglich ist, wird zusätzlich eine Tiefgarage festgesetzt.

Feststellungen zum Gebietscharakter

Im ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 von 1993 war als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgelegt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 wurde die Nutzung entsprechend der konkreten Planung angepasst und festgesetzt als:

- Hotel
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafes
- max. 12 Läden mit max. je 200 m² Bruttogeschossfläche
- Sonstige Dienstleistungen (u. a. Fitness- und Poolbereich)
- Konferenzbereich
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Tiefgarage und Stellplätze

Die Gemeinde hat in Abstimmung mit dem Vorhabenträger die Zulässigkeit von Vorhaben genau bestimmen können, da bereits konkrete Bauantragsunterlagen vorliegen und das Planinstrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Möglichkeit der objektkonkreten Festsetzung der Nutzungen und Kapazitäten eröffnet.

Die getroffenen Festsetzungen befinden sich im Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bansin, der für diesen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 BauNVO festlegt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl Teilplangebiet 1 (§ 19 BauNVO)

Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte zulässige Grundfläche durch die in §19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen und durch Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.

Geschossflächenzahl Teilplangebiet 1 (§ 20 BauNVO)

entfällt ersatzlos

Geschossflächenzahl Teilplangebiet 2 (§ 20 BauNVO)

entfällt ersatzlos

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für den gesamten Bereich des Plangebietes dürfen die Höhen der zu errichtenden Anlagen und Gebäude gemäß §16 (2) Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 (2) BauGB die in der zeichnerischen Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzten maximalen Traufhöhen nicht überschreiten. Für untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Eckbetonungen der Hauptbaukörper) darf die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Erläuterung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen. Die Festsetzung dieser Bestimmungsfaktoren, ohne die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, gewährleistet eine ausreichende Bestimmtheit des Maßes der baulichen Nutzung.

Für das Teilgebiet 1 - Hotel etc. - wird als Höchstgrenze eine gegenüber dem rechtskräftigen Plan geringfügig höhere GRZ von 0,85 mit Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Dies dient der Sicherstellung der wirtschaftlichen und funktionalen Anforderungen an ein Hotelprojekt der heutigen Zeit.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,85 überschreitet nur geringfügig die gemäß § 17 (1) BauNVO festgelegte Obergrenze für Sonstige Sondergebiete. Vergleicht man die geplante Überbauung mit den bereits bebauten Grundstücke im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr, so stellt man fest, dass die in Anspruch genommene Grundflächenzahl überwiegend zwischen 0,8 und 1,0 liegt.

Gemäß § 17 (2) Punkt 1 BauNVO können die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.

Die Inanspruchnahme der Ausnahme zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche resultiert aus der städtebaulichen Zielstellung zur Errichtung eines „Grandhotel“ und der Absicht die Stellplätze für das Planvorhaben auf dem Grundstück selbst durch Anlage einer Tiefgarage auszuweisen.

Um die erforderliche Stellplatzanzahl sowie den Zufahrtsbereich unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen für die Anlieferung realisieren zu können, bedarf es einer fast vollständigen Unterbauung des Grundstückes.

Wie in Auswertung des Immissionsgutachtens festgestellt, ist durch die Anlage der Tiefgarage mit keinen erheblichen Lärmbelastigungen für die Nachbarschaft zu rechnen. Zudem würde die oberirdische Anlage der Stellplätze an einem anderen Standort zusätzliche Versiegelungen nach sich ziehen, die in keinem Verhältnis zur geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl stehen.

Die Traufhöhe wird im Bereich des Teilplangebietes 2 mit 18,75 m über HN 1 m höher festgesetzt als im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan. Die neu festgesetzte Traufhöhe liegt jedoch nur geringfügig über der Traufhöhe des ehemaligen Gebäudekomplexes an dieser Stelle.

Um eine fundierte Gegenüberstellung der Höhen vorhandener und geplanter Bebauung zu ermöglichen, wurden die Trauf- und Firsthöhen über HN für die angrenzende Bebauung an der Bergstraße, Seestraße und an der Strandpromenade ermittelt.

Zur sachlichen Beurteilung der Höhenentwicklung wurde die Trauf- und Firsthöhe über dem mittleren Straßenniveau angenommen. Eine entsprechende Empfehlung zur Gegenüberstellung der Trauf- und Firsthöhen in Bezug auf die Geländeoberfläche findet sich auch im Urteil des Oberverwaltungsgerichtes unter Punkt 4.

Danach ergibt sich folgendes Bild:

	Höhe über mittl. Straßenniveau (Angabe ca. in m)	Mittlere Geländehöhe über HN in Objektnähe (Angabe ca. in m)	Traufhöhe Firsthöhe über HN in m
Haus Aegir	5,7	4,5	10,2
Seestraße/Promenade	13,7		18,2
Seestraße 38	9,9 10,5	3,5	13,4 14,0
Seestraße 58	14,5 15,8	3,3	17,8 19,1
Ostseehotel Baltic Bergstraße 7	11,0-13,0 13,0/16,4	3,0	14,0 – 16,0 16,0/19,4
Bergstraße 6	12,7 17,2	2,7	15,4 19,9
Bergstraße 5	8,4 14,5	2,6	11,0 17,1
Bergstraße 40	6,7 7,2	2,6	9,3 9,8
Strandpromenade 19 Villa „Meeresstrand“	11,7 12,4	5,8	17,5 18,2
Ehem. Meeresstrand	14,94	3,0	17,94
	Firsthöhe konnte nicht mehr ermittelt werden		
geplante Bebauung Grandhotel	15,75 22,53	3,0	18,75 25,53

Die optisch wahrnehmbare Höhe für den Fußgänger stellt die Höhe der Traufe über dem mittleren Straßenniveau vor dem jeweiligen Gebäude dar.

Im Ergebnis der Betrachtung der Nachbarbebauung ist daher festzuhalten, dass die geplante Bebauung bezogen auf das mittlere Straßenniveau vor dem jeweiligen Gebäude die Nachbargebäude im Durchschnitt um ein bis zwei Geschosse überragt. Gegenüber dem ehemaligen Objekt „Meeresstrand“ erhöht sich die festgesetzte Traufhöhe nur um 0,81 m.

Die Firsthöhen erschließen sich dem Betrachter aufgrund der geschlossenen Bebauung im Ortskern nur aus weiterer Entfernung, wie z. B. vom Strand.

Hier ist anhand der Bestandsaufnahme festzustellen, dass die geplante Bebauung bezogen auf das mittlere Straßenniveau vor dem jeweiligen Gebäude die Nachbargebäude zwischen 5 - 12 m überragt.

Generell ist die Bewertung von Gebäuden oder Gebäudeteilen hinsichtlich des Rahmens oder der Maßstäblichkeit sehr von der Ansicht des Betrachters abhängig, und so ein sehr subjektives Kriterium für die Einschätzung einer Baumaßnahme.

Der Gemeinde ist bewusst, dass sich der vorgesehene Hotelneubau aufgrund seines Charakters als „Grandhotel“ von der umgebenden Nachbarbebauung abheben wird und die lt. § 6 (5) LBauO M-V regulär vorgesehenen Abstandsflächen zur umliegenden Bebauung nicht eingehalten werden können.

Im Interesse der Entwicklung des unmittelbaren Ortskerns des Seebades Bansin einschließlich des Promenadenbereichs sowie der Seestraße ist die Verwirklichung des Vorhabens aus städtebaulichen Gründen wünschenswert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht unter wirtschaftlich sinnvoller Ausnutzung der Grundstücke die Errichtung eines repräsentativen Hotelbaus, welcher im Ortskern des Seebades die bislang nicht befriedigende Situation durch die vorhandene Parkplatznutzung beenden wird. Die Realisierung des Vorhabens hat daher erhebliche Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Gemeinde Bansin als Seebad und Erholungsort. Die touristische Infrastruktur erfährt eine weitere Bereicherung durch die festgesetzten Nutzungen. Der Betrieb des Hotelbaus wird darüber hinaus eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in einer ansonsten strukturschwachen Region neu schaffen.

Das ehemalige Objekt Meeresstrand zeichnete sich durch eine kompakte durchgängige Bebauung entlang der Seestraße und der Promenade auf einer Länge von 120 m aus.

Aus städtebaulicher Sicht wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan eine Nutzung ermöglicht, welche eine erhebliche Aufwertung des Promenadenbereichs durch die U-förmige Ausführung des Bauvorhabens sowie den geplanten Bau einer Promenadencafés im Teilplangebiet 2 bewirken wird. Damit wird die bisherige durch den Abriss des vormaligen Komplexes verbliebene Lücke im Promenadenbereich geschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient damit maßgeblich der Entwicklung des Seebades Bansin als Urlaubs- und Erholungsort und der Fortentwicklung touristischer Infrastruktur und auch der Versorgung der Wohnbevölkerung durch die Schaffung von Dienstleistungsbereichen und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung und insbesondere im Bereich der Bergstraße ist daher vertretbar, auch wenn die regulären Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die jeweiligen Abstände zwischen den Baulichkeiten stellen in jedem Fall eine ausreichende Belichtung und Belüftung der vorhandenen Gebäude sicher.

Die höhere Grundstücksausnutzung gegenüber den umgebenden Baustrukturen, sowohl in der Flächenausdehnung als auch in der Höhe, entspricht den historischen Grundzügen der damaligen städtebaulichen Planung. Diese Verdichtung im Zentrum des Ortes ist auch noch heute städtebaulich und gestalterisch sinnvoll und wird durch die getroffenen Festsetzungen erhalten.

3.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Teilplangebiet 1 wird eine durch Baulinien und Baugrenzen umgrenzte vollflächige Bebauung als abweichende Bebauung festgesetzt. Spätestens ab dem 2. OG ist die Bebauung U-förmig mit Öffnung zur Strandpromenade auszubilden.

Erläuterung:

Für das Teilplangebiet 1 wurde bisher eine offene Bauweise festgesetzt. Die damaligen Planungen für das Grundstück widersprachen bereits dieser Festsetzung durch abweichende Bauweisen. Gleiches gilt für die aktuelle Planung, die nur über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise zu realisieren ist. Die nun festgesetzte U-förmige Bauweise gewährleistet eine optisch offene Baukörperstellung zur Strandpromenade hin und sichert damit eine Eingliederung in das Gesamterscheinungsbild entlang der Promenade, die durch eine offene Bauweise geprägt ist.

Die für das Seebad Bansin typische Parzellenstruktur ist weitestgehend von der ortsüblichen Pensionshausbebauung geprägt.

Lediglich im Bereich Seestraße/Bergstraße/An der Promenade war durch den Komplex Meeresstrand eine höhere städtebauliche Verdichtung und damit eine abweichende Baukörperkonstellation vorhanden.

Entlang der Seestraße handelt es sich um eine durchgängige städtische Blockrandbebauung.

Mit dem vorliegenden Projekt wird zum einen die historische Quartierstruktur aufgenommen und zum anderen den Forderungen des Rahmenplanes folgend, eine Gliederung der Baukörper in Anlehnung an die Pensionshaustypen vorgenommen.

Der Darstellung einer geschlossenen Bebauung kann von Seiten der Gemeinde gefolgt werden, betrachtet man die Verschiedenartigkeit der Baukörpergestaltung, die Vielfalt von Fassaden, Architekturelementen und Gebäudesprüngen, so ist die Geschlossenheit der Bebauung nur noch Plangraphik, für den Betrachter, und der sollte im Mittelpunkt der Städtebauplanung stehen, entsteht ein belebter Straßenraum.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehene Arrondierung und Hervorhebung des Quartiers nicht mit dem Verlust des Charakters und der Identität des Ortes gleichgesetzt werden kann, sondern für städtebauliche und wirtschaftliche Qualität und dauerhaften Bestand steht.

Betrachtet man weiterhin die bevorstehende Entlastung der Seestraße durch die Badstraße im Süden, mit der Maßgabe den Bereich Seestraße als Fußgängerzone zu entwickeln, so ist dieser Bereich zukünftig im Kontext einer gezielten städtebaulichen Entwicklung zu sehen.

Die Gemeinde sieht in der Realisierung eines auf der Insel Usedom einzigartigen Bauvorhabens eine Chance die städtebauliche Situation am Strandzugang erheblich aufzuwerten, entsprechend der Funktion des Ortes als Seebad und Tourismusschwerpunktraum eine Aufwertung der Infrastruktur in den Bereichen Beherbergung, Einzelhandel, Gastronomie und saisonverlängernde Maßnahmen zu erreichen und als wirtschaftlichen Faktor eine Verbesserung der schlechten Arbeitsmarktsituation zu befördern.

Baugrenzen und Baulinien (§ 23 (2) u. (3) BauNVO)

Für die Anlage der Gebäude werden Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Diese dürfen durch Dachvorsprünge um max. 1,5 m überschritten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien wird ausnahmsweise für die Anlage von Stützmauern und damit verbundenen Treppen und Rampenanlagen zugelassen.

In den Untergeschossen dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Teile der Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zur Grundstücksgrenze überschritten werden.

In den Erd- und Obergeschossen dürfen das Gebäude bzw. Gebäudeteile (z.B. für die Anlage bzw. Bau von Arkaden, Terrassen, Balkonen oder Loggien) um bis zu 2,0 m von den festgesetzten Baulinien zurücktreten.

Erläuterung:

Die überwiegende Festsetzung von Baulinien dient der Sicherung des bestehenden charakteristischen Gebäudegefüges im Seebad und der angrenzenden städtebaulichen Struktur unter Wahrung der ausreichenden Beleuchtung und Belüftung des Neubaus und der bestehenden Bebauung. Die sich dadurch ergebenden geringeren Tiefen der Abstandsflächen stehen im Einklang mit § 6 (15) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, wonach geringere Abstandsflächen dann gelten wenn sich diese durch eine zwingende Festsetzung (hier: Baulinie) in einem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben.

Diese Festsetzung ist darüber hinaus in Anlehnung an die Gestaltungsvorschrift über die Gebäudeabstände (§ 5) in der Gestaltungssatzung der Gemeinde Seebad Bansin getroffen worden.

Gemäß § 6 (5) LBauO M-V beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 1 H, mindestens jedoch 3 m.

In Sondergebieten können geringere Tiefen als nach Satz 1, jedoch mindestens 3 m gestattet werden. Dieser Ansatz wurde gewählt, da die Abstandsflächen ansonsten nicht hätten eingehalten werden können.

Auf der Grundlage der in der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 festgesetzten Baulinien und Baugrenzen i. V. m. der Traufhöhe werden entsprechend der Bauantragsunterlagen die Abstandsflächen mit 0,25 H bemessen.

Für die geplante Bebauung an der südlichen Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 98 und 99 (Bistro und Villa Meeresstrand) wird eine Unterschreitung der Abstandsflächen bis zu 3,0 m zugelassen.

Die Festlegung resultiert aus der vorhandenen städtebaulichen Situation.

Die auf dem Flurstück 98 vorhandene Nachbarbebauung wurde teilweise auf den Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 95 und 96 errichtet.

Die Villa Meeresstrand auf dem Flurstück 99 wurde bis zu 3 m an das Flurstück 95 herangebaut.

Zur Veranschaulichung lag den Gremien zum Beschluss über die Abwägung ein Abstandsflächenplan vor, der den Gemeindevertretern eine umfassende Übersicht zu den ermittelten Abstandsflächen ermöglichte.

Der Abstandsflächenplan wurde als Bestandteil zum Durchführungsvertrag genommen und ist somit bei der Durchsetzung des Vorhabens einzuhalten.

Aus den vorgesehenen Abstandsflächen resultierend ist festzustellen, dass keine erheblichen Schattenwirkungen auf die Nachbargrundstücke fallen werden, da diese ohnehin zur Haupttageszeit im Eigenschatten liegen.

Das Grandhotel liegt in nord-östlicher Ausrichtung zur Bergstraße und hat im Verlauf des Tages geringfügige Schattenwirkungen gegenüber den Nachbarn in der Bergstraße.

Der lange Schattenwurf bei Sonnenaufgang im Nordosten geht in Richtung Nachbarbebauung an der Bergstraße.

Sonnenhöchststand im Süden zur Mittagszeit:

Hier werfen die Nachbarn einen Schatten in Richtung nord, so dass eventl. der untere Teil der Fassade entlang der Bergstraße beschattet wird. Die Nachbarn liegen dann im Eigenschatten.

Bei Sonnenuntergang in Nord-Westen wirft das Grandhotel einen Schatten in Richtung Osten zum Haus Meeresstrand hin. Des weiteren fällt ein Schatten der Objekte entlang der Seestraße auf die Westfassade des Grandhotel.

3.4 Grünordnungsmaßnahmen Teilplangebiet 2 (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Vier der innerhalb der überbaubaren Fläche des Teilplangebietes 2 befindlichen Bäume sind an die im Plangebiet neu festgesetzten Pflanzstandorte umzupflanzen. Sollte dies nicht gelingen, ist Ersatz im Verhältnis 1: 5 zu schaffen. Im Rahmen der Ausbauplanung kann von den festgesetzten Pflanzstandorten um bis zu 1 m abgewichen werden.

Erläuterung:

Die Baumstandorte die im rechtskräftigen Plan als zu erhaltende Bäume festgesetzt wurden, sind bei Verwirklichung der Bebauung im Teilplangebiet 2 nicht zu erhalten. Deshalb wurden neue Pflanzstandorte auf der Strandpromenade vorgesehen, die in Abstimmung mit dem bereits umgesetzten Ausbau der Strandpromenade im südlich angrenzenden Bereich festgesetzt wurden.

Entgegen der bisherigen Planung können durch Verschiebung des Baufeldes des Teilplangebietes 2 darüber hinaus drei bestehende Bäume erhalten werden.

3.5 Denkmalschutz

Die bisherigen Festsetzungen zum Denkmalschutz entfallen ersatzlos.

Erläuterung:

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Mecklenburg/Vorpommern vom 03.05.1993 sollte das Gebäude Strandpromenade 20 erhalten werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat mit Schreiben vom 19.03.2001 mitgeteilt, dass das Gebäude kein Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 DSchG M-V und daher auch nicht in die Liste der Baudenkmale des Landkreises Ostvorpommern eingetragen ist.

Mittlerweile ist die Bausubstanz durch den langen Leerstand so stark geschädigt dass die Integration des Gebäudes in das Gesamtkonzept wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist. Auf einen Erhalt des Gebäudes muss daher verzichtet werden.

3.6 Gestalterische Festsetzungen und Gestaltungssatzung

(Bauordnungsrechtl. Festsetzungen §9 (6) BauGB in Verb. mit §86 (4) LBauO M- V)

Dachform und Dachneigung

Für das Teilplangebiet 1 werden zwingend Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 30° oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von max. 75° für die untere Dachneigung und 25° für die oberer Dachneigung festgesetzt. Gebäudeteile und Nebengebäude dürfen die vorgeschriebene Dachneigung unterschreiten oder mit einem Flachdach ausgebildet werden. Im Teilplangebiet 2 ist ausschließlich ein Flachdach zulässig.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind als Fassadenmaterial Putz in den Farbtönen weiß oder ein heller Farbton entsprechend der Gestaltungssatzung des Seebades Bansin zulässig. Zum Innenhof und an Gebäudeteilen sind Stahl- und Alu- Glas- Konstruktionen sowie Holz zulässig.

Gestaltungssatzung

Die Gemeindevertretung Bansin hat beschlossen die Grundstücke innerhalb des Planbereiches der 1. Änderung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplans Grandhotel Usedom aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung herauszunehmen.

Die Gestaltungssatzung findet daher in dem Geltungsbereich dieser Satzung keine Anwendung.

Erläuterung:

Gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) werden die Bauvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern als Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften verfolgt die Gemeinde Seebad Bansin das Ziel, die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung, insbesondere die Festsetzungen zur äußeren Form der Baukörper, weiterzuführen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt.

Die Festsetzungen dienen alle dem Ziel den Hotelneubau entsprechend den charakteristischen Merkmalen der Seebäderarchitektur im Seebad Bansin zu errichten.

Die Regelungen in der Gestaltungssatzung in ihrer Gesamtheit sind aus den charakteristischen Pensionshaustypen entwickelt worden und sind dementsprechend für neue Gebäude vergleichbarer Kubatur gut anzuwenden. Da der geplante Gebäudekomplex, entsprechend dem historischen Vorbild an dieser Stelle, von den vorgenannten Pensionshaustypen abweicht, kann die Gestaltungssatzung bzgl. der einzelnen Festsetzungen nicht übernommen werden.

Gleichwohl entsprechen die getroffenen Festsetzungen in diesem Plan inhaltlich den Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Seebad Bansin. Sie stellen damit gerade was die Regelungen zur Dachform und Dachneigung betrifft eine deutliche Verbesserung zu den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Plans dar.

Neben den neuen Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen tragen auch die Festsetzungen der Bauweise und der Baulinien mit ihren Vor- und Rücksprüngen zu einer Gliederung der Fassaden bei, die den Regelungen zu den Fassadenbreiten und Fassadengliederungen in der Gestaltungssatzung entsprechen.

3.7 Verkehrliche Erschließung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Strandpromenade

Erläuterung:

Zusätzlich zu der bereits festgesetzten Fläche der Strandpromenade wird ein Teil der ehemaligen Baufläche entsprechend der derzeitigen und zukünftigen Nutzung als Strandpromenade für Fußgänger festgesetzt.

Darüber hinaus wird zwischen den beiden Bauflächen eine Fußgängerbrücke festgesetzt, die eine öffentlich zugängliche Verbindung zwischen dem Poolbereich der Hotelanlage und dem als Dachterrasse mit Aussichtsqualitäten konzipierten Flachdach des Promenadencafes ermöglichen soll.

Ruhender Verkehr und Anlieferung

Erläuterung:

Die Unterbringung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze soll, entgegen bisheriger Planungen, nun überwiegend auf dem Baugrundstück selbst erfolgen. Dazu ist der Bau einer Tiefgarage mit **ca. 83 Stellplätzen** vorgesehen. **Der Nachweis weiterer 23 Stellplätze wird in der Tiefgarage auf dem ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstückes „Ostseeresidenz Seeschloss“ Bansin, Strandpromenade 33 durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder Baulast sichergestellt.** Eine entsprechende Regelung wurde im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Anlieferung des Hotels über Lieferwagen erfolgt parallel zur Tiefgaragenzufahrt in einem separaten, zum öffentlichen Raum abgeschirmten Anlieferbereich. Für größere Lastkraftwagen stehen parallel zur Bergstraße 2 Stellplätze zur Verfügung, deren zeitliche Nutzung vertraglich zur vorrangigen touristischen Aufenthaltsfunktion in diesem Bereich im Durchführungsvertrag geregelt wurde.

Auseinandersetzung mit der Immissionsproblematik

Entsprechend Punkt 3 des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Mecklenburg-Vorpommern „liegt hinsichtlich der von der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ausgehenden Lärmimmissionen ein Abwägungsausfall vor.“

Sowohl in der Begründung als auch in der Abwägung von 2002 fand keine Auseinandersetzung mit den Immissionsbelangen statt.

Gegenüber dem ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine Tiefgarage lediglich als Option auswies, ist nunmehr definitiv eine Tiefgarage mit ca. 83 Stellplätzen konzipiert.

Der Feststellung des Urteils des Obergerichtes Mecklenburg-Vorpommern folgend, hat der neue Vorhabenträger eine Schalltechnische Begutachtung in Auftrag gegeben, um den rechnerischen Nachweis für die von der Tiefgaragenein- und ausfahrt ausgehenden Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft zu untersuchen.

Beauftragt wurde das Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH aus Rostock. Die Gemeindevertreter konnten vor dem Abwägungsbeschluss zur umfassenden Beurteilung der Immissionsproblematik Einsicht in das Gutachten nehmen, welches als ANLAGE der Begründung beigelegt wurde.

- Grundlage der Untersuchung bildeten die aktuellen Bauantragsunterlagen.
- Als maßgebliche Geräuschquellen wurden ermittelt:
 - Zufahrtsverkehr zur Tiefgarage,
 - Öffnung der Ein- und Ausfahrt Tiefgarage,
 - Ausfahrt von der Tiefgarage in Richtung Seestraße bis zur Grundstücksgrenze und
 - Zu- bzw. Abluftöffnungen oder -aggregate der Tiefgarage.Zur Berücksichtigung des Spitzenpegelkriteriums wurde von Pkw-Türenschießen im Bereich der Hotelvorfahrt ausgegangen.
- Für den Nachweis des Geräusch- Immissionsschutzes in der Nachbarschaft wurden folgende Immissionsorte festgelegt:
Seehotel Baltic, Bergstr. 5 – 7, Bergstraße 40 links über dem Anbau und Bergstraße 40 auf der Gebäuderückseite.
- Gemäß Flächennutzungsplan liegen die Immissionsorte in einem Sonstigen Sondergebiet Fremdenverkehr gemäß § 11 BauNVO. Da in der TA- Lärm ein solcher Gebietstyp nicht festgelegt ist, werden die Immissionsorte entsprechend der Art der baulichen Nutzung wie in einem Kern- bzw. Mischgebiet behandelt.
In Kern- bzw. Mischgebieten betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel außerhalb der Gebäude tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) 45 dB(A).
- Die Schalltechnischen Untersuchungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:
 1.
Die Beurteilungspegel, die infolge der Tiefgarage des Hotelneubaus an den Immissionsorten verursacht werden, halten den Immissionsrichtwert für Kern- bzw. Mischgebiete am Tag mit hoher Sicherheit ein.
(Richtwert 60 dB(A) – Die ermittelten Werte an den Immissionsorten liegen zwischen 33 und 45 dB(A))
 2.
Der Immissionsrichtwert für Kern- bzw. Mischgebiete in der Nacht wird an allen Immissionspunkten eingehalten.
(Richtwert 45 dB(A) – Die ermittelten Werte in der lautesten Nachtstunde betragen an den Immissionsorten zwischen 32 und 44 dB(A)).

3.

Wenn im Bereich der Hotelvorfahrt die Türen eines Pkw zugeschlagen werden, dann wird am nächstgelegenen Immissionsort auf der gegenüberliegenden Straßenseite der zulässige Spitzenpegel am Tag eingehalten und in der Nacht um 4 dB(A) überschritten.

An allen anderen Immissionsorten werden die Richtwerte am Tag und in der Nacht eingehalten.

Bezüglich des Spitzenpegels durch Türschlagen ist in der gesamten Bergstraße die gleiche Situation vorhanden. Bei jedem Türschlagen wird am nächstgelegenen Haus das Spitzenpegelkriterium überschritten.

4.

Vorschläge zur weiteren Minimierung der Geräusche aus der Tiefgarage :

a)

Die Schallleistung von Lüftungsöffnungen bzw. -aggregate an der Außenwand bzw. auf dem Dach der Tiefgaragenzufahrt wurde so dimensioniert, dass der Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort (Bergstr. 40, Gebäuderückseite) vor den nächstgelegenen Fenstern schutzbedürftiger Räume 10 dB(A) unter dem einzuhaltenden Immissionsrichtwert für die Nacht liegt und es damit zu keiner wesentlichen Lärmbelastung kommt.

In 3 m Abstand vom Lüftungsaggregat muss der Schalldruckpegel $L_{A,3m} \leq 45$ dB (A) bzw. bei mehreren Geräten jeweils $L_{A,3m} \leq 39$ dB (A) betragen.

b)

Um die aus der Tiefgarage kommenden Fahr- und Ladegeräusche zu minimieren, wird die Ausführung einer schallschluckenden Deckenverkleidung (z. B. Herakustik-Platten) vorgeschlagen.

Gemäß Baugesetzbuch § 1 (5) Punkt 1 „sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.“

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse kann festgestellt werden, dass hinsichtlich der geplanten Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage die Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nacht zur Nachbarschaft eingehalten werden.

Bezüglich der Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels durch Türzuschlagen in der Nacht um 4 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort wird auf die Vorbelastung des Gebietes verwiesen, die in der gesamten Bergstraße die gleiche Situation des Überschreitens des Spitzenpegelkriterium bei jedem Türschlagen am nächstgelegenen Haus hervorruft.

Gemäß Grundkonzept Verkehr für das Seebad Bansin vom 26.09.2003 plant die Gemeinde mittelfristig die Seestraße zwischen Schulstraße und Promenade als Fußgängerzone zu entwickeln, so dass das Bauvorhaben perspektivisch in einem stark verkehrsberuhigten Bereich gelegen sein wird und von einer weiteren Minderung der Immissionsbelastung auszugehen ist.

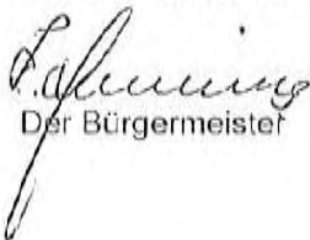
Der an- und abfahrende Verkehr, welcher durch die Realisierung des Bauvorhabens voraussichtlich zusätzlich entstehen wird, wird entsprechend dem Grundkonzept Verkehr über die Badstraße zum östlichen Ende der Bergstraße verlaufen. Aufgrund der Anordnung der Tiefgarageneinfahrt am östlichen Ende des Planbereichs wird durch den an- und abfahrenden Verkehr auf der Bergstraße nur auf dem Teilstück Badstraße/Tiefgaragenausfahrt zusätzlicher Verkehr entstehen. Aufgrund der vom Lärmschutzgutachter ermittelten durchschnittlichen Bewegungszahl von 12 Fahrzeugen/Std. ist eine wesentliche Mehrbelastung der Verkehrssituation im Bereich Bergstr./Badstraße nicht zu erwarten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Festlegungen und Empfehlungen aus der Schalltechnischen Begutachtung zum rechnerischen Nachweis des Geräuschimmissionsschutzes der Nachbarschaft betreffend den Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage (Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH vom 10.11.2004) einzuhalten.

Eine entsprechende Festlegung wurde im Durchführungsvertrag, Teil II, § V3 (8) getroffen.

Diese Begründung wird der 1. Änderung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 beigelegt.

Seebad Bansin im Dezember 2004


Der Bürgermeister



