

# BV/2023/1252

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 20.09.2023
<i>Bearbeitung:</i> Milena Memmo	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Entscheidung)	16.10.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

Es bestehen keine Bedenken bzw. Anregungen seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt- und Landschaftsschutz.

### Sachverhalt

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Umsetzung der aktuellen städtebaulichen Ziele der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Nach langen Jahren des Stillstandes, des Verfalls und des Vandalismus soll das repräsentative, kulturhistorisch wertvolle Gebäude Villa Baltic nun saniert und wieder einer Nutzung zugeführt und entsprechend Ihrer Bedeutung öffentlich zugänglich werden. Auf dem beräumten Schwimmbadgelände neben der Villa Baltic soll ein Vollhotel mit Geschäften und Gastronomie ausgewiesen werden. Es trägt damit zum Lückenschluss im hochklassigen Hotelbereich in Kühlungsborn West und gemäß städtebaulichem Konzept auch zur Vernetzung der touristischen Angebote zwischen der Hermannstraße und den Kolonnaden bei. Für das geplante Hotel wurde ein „Hochbaulicher Realisierungswettbewerb Assistenzbau zur Villa Baltic“ durchgeführt, um die besten Ergebnisse für das Einfügen eines neuen Baukörpers in das Umfeld Villa und Park zu erzielen. Der Sieger wurde in der Preisgerichtssitzung am 12.07.2023 ermittelt. Eine wesentliche Aufwertung des Baltic Parks wird durch den Wegfall des Parkplatzes an der Poststraße und durch die Neuanlage einer Allee zur Villa von der Poststraße aus sowie durch den Wegfall der Zufahrt zum Parkplatz der ehemaligen Schwimmhalle erreicht.

Diese Modifizierungen wurden in den aktuellen Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 eingearbeitet.

### Finanzielle Auswirkungen

#### Anlage/n

1	Anschreiben Beteiligung Stadt Kröpelin
---	--

2	1. Änderung B-Plan Nr. 16 - Begründung Entwurf 28.08.23 (3)
3	23-08-28 K'born B-Plan Nr. 16 - 1. Änderung-Entwurf (1)com
4	UVVP_Kühlungsborn_Baltic_Park_ Entwurf (1)
5	20230828 BP Nr 16 1. Ä, Kühlungsborn LÄRMKONTOR Anlagen (1)
6	20230828 BP Nr 16 1. Ä, Kühlungsborn LÄRMKONTOR Bericht (1)
7	Nebenz 1 mALP (1)

## Milena Memmo

---

**Von:** Kolakowski Maja <m.kolakowski@stadt-kborn.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 13. September 2023 15:59  
**An:** Bensler  
**Betreff:** Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Baltic Park"  
**Anlagen:** Anschreiben Beteiligung Stadt Kröpelin.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 28.08.2023 den Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“ gebilligt.

Die Planungsunterlagen finden Sie unter folgendem Link

[Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Baltic Park“ - Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit \(stadt-kuehlungsborn.de\)](#)

Wir bitten Sie als Behörde oder sonstigen Träger öffentlicher Belange um die Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen bis spätestens zum 16.10.2023 (siehe Anschreiben in der Anlage).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Maja Kolakowski  
Sachbearbeiterin Bauleitplanung

---

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Ostseeallee 20  
18225 Ostseebad Kühlungsborn



Tel.: + 49 38293 / 823-432  
Fax: + 49 38293 / 823-333

[M.Kolakowski@stadt-kborn.de](mailto:M.Kolakowski@stadt-kborn.de)  
<http://www.stadt-kuehlungsborn.de>

\*\*\* Diese E-Mail ist allein für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Sie kann vertrauliche Informationen enthalten, so dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung und Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wenn Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender per E-Mail und löschen diese E-Mail von Ihrem Computer, ohne Kopien anzufertigen. Vielen Dank.\*\*\*

# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN DER BÜRGERMEISTER



Stadt Ostseebad Kühlungsborn • Ostseeallee 20 • 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Kröpelin  
Der Bürgermeister  
Am Markt 1  
18236 Kröpelin  
info@stadt-kroepelin.de

Fachbereichsnummer / Fachbereich  
60/7 Bauleitplanung

Auskunft erteilt Ihnen: Maja Kolakowski

Zimmer: 31

Telefon: 038293 / 823 - 432  
Telefax: 038293 / 823 - 333  
E-Mail: m.kolakowski@stadt-kborn.de

Datum: 12.09.2023

## Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“ (Entwurf vom 28.08.2023)

hier: Aufforderung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur Stellungnahme und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 28.08.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gebilligt.

Die konkreten Planungsinhalte entnehmen Sie bitte den Anlagen.

Wir bitten Sie als Behörde, sonstigen Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinde um die Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen

**bis spätestens zum 16.10.2023**

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Stadt davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Anregungen nicht bestehen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit dem Entwurf der Begründung dazu liegt in der Zeit vom 15.09.2023 bis 16.10.2023 in der Stadtverwaltung öffentlich zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten aus. Zusätzlich können die Planunterlagen im Internet auf der Internetseite der Stadt Kühlungsborn unter <https://stadt-kuehlungsborn.de/> und auf dem zentralen Landesportal <https://www.bauportal-mv.de/Bauleitplaene> eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Maja Kolakowski

Sachbearbeiterin Bauleitplanung

Anlage: Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

#### Öffnungszeiten:

Mo, Di, Do, Fr 09:00 – 12:00 Uhr  
Di 13:00 – 16:00 Uhr  
Do 13:00 – 18:00 Uhr  
Außerhalb dieser Zeiten nur nach Vereinbarung

#### Bankverbindung

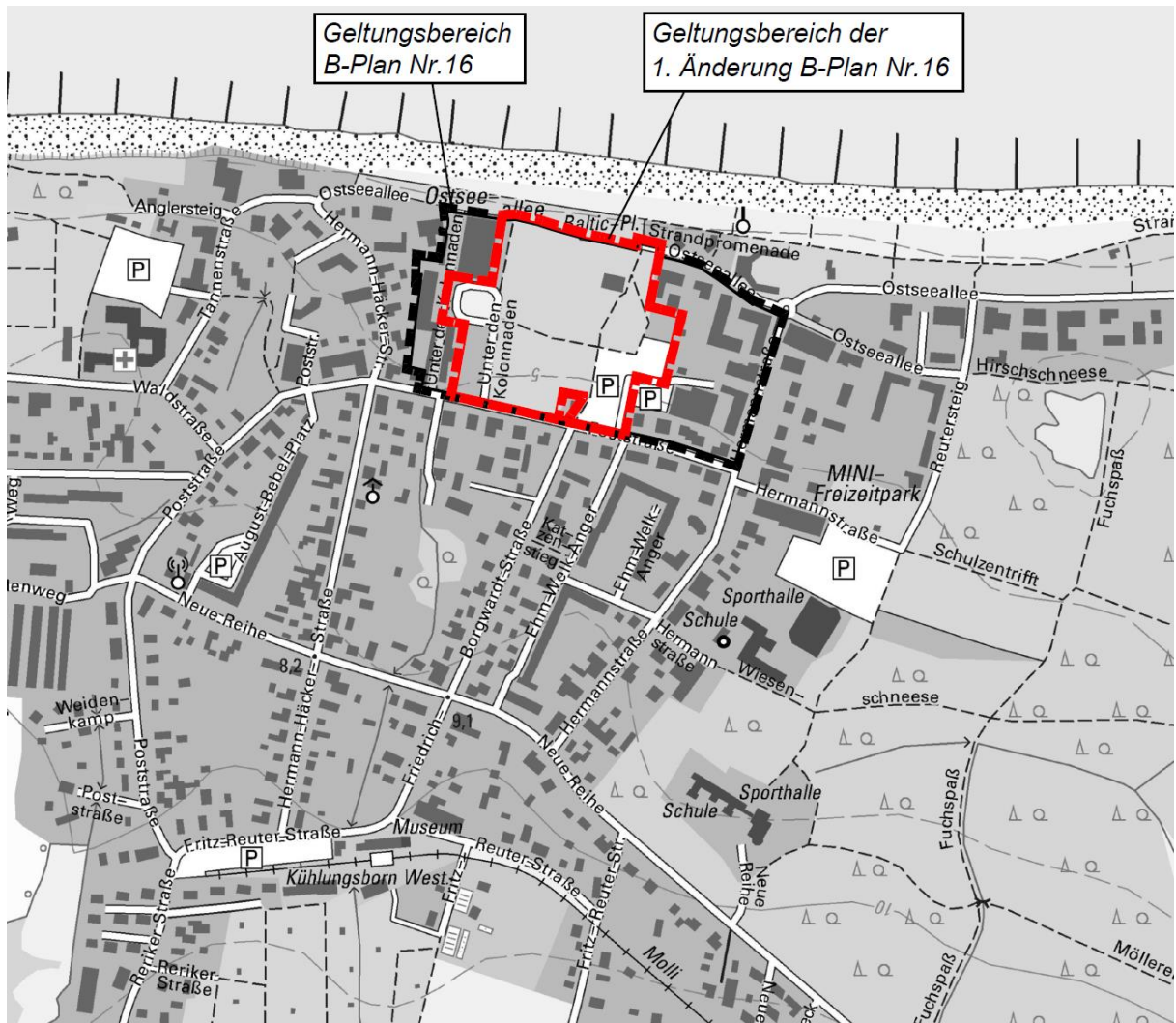
Deutsche Kreditbank Berlin IBAN: DE98 1203 0000 0000 1660 82  
Ostseesparkasse Rostock IBAN: DE36 1305 0000 0525 0010 50  
Volks- und Raiffeisenbank IBAN: DE40 1406 1308 0104 7641 02  
Güstrow

BIC: BYLADEM1001  
BIC: NOLADE21ROS  
BIC: GENODEF1GUE

#### Finanzamt Rostock

Steuer-Nr.: 079/144/00915  
Ust.-IdNr.: DE 137 480 178





Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2022

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

gelegen in Kühlungsborn-West, umfassend die Villa Baltic, die ehemalige Schwimmbad-Fläche und den Baltic-Park zwischen dem Baltic-Platz im Norden und der Poststraße im Süden, einschließlich dem Parkplatz an der Poststraße

## BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 28.08.2023

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

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planungsziele .....	2
2. Gebietsabgrenzung .....	5
3. Planungsrecht, Plangrundlagen.....	5
4. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16 .....	6
5. Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.....	7
6. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung .....	13
7. Umweltbelange .....	15
8. Flächenbilanz.....	19
9. Immissionsschutz .....	19
10. Örtliche Bauvorschriften .....	21
11. Sonstiges .....	21

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 einer Bürgerabstimmung hat sich die Stadt mehrheitlich zur Wiederbelebung der Villa Baltic und einer touristischen Nutzung entschieden. Vorrangiges Ziel ist die Sanierung dieses bedeutenden und ortsbildprägenden sowie kulturhistorisch wichtigen Baudenkmals. Dies ist in den letzten 20 Jahren mit wechselnden Eigentümern nicht gelungen, der fortschreitende Verfall der Villa ist inzwischen substanzgefährdend. Unter Abwägung aller Möglichkeiten wurde daher, zur wirtschaftlichen Darstellbarkeit der extrem kostenintensiven, denkmalgerechten Sanierung und der öffentlichen Erlebbarkeit der Villa Baltic, mehrheitlich einem „Assistenzbau“ zur Villa in Form eines Vollhotels mit weiteren touristischen Einrichtungen auf den derzeit brachliegenden Flächen des ehemaligen Schwimmbades zugestimmt. Das entsprechende Baufeld umfasst im Wesentlichen die bereits im rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 von 2013 festgesetzte Baufläche.

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. Eine wesentliche Aufwertung des Baltic Parks wird durch den Wegfall des Parkplatzes an der Poststraße und durch die Neuanlage einer Allee zur Villa von der Poststraße aus erreicht.

Auch im inzwischen fertig gestellten Integrierten Stadtentwicklungskonzept Kühlungsborn von 2022 (Die Raumplaner, Berlin) wird die Restaurierung und tragfähige Nachnutzung der Villa Baltic als wichtige Maßnahme genannt.

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, umfasste der Geltungsbereich des Vorentwurfs der 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 wurde für die zentralen Nutzungen im Baltic-Park das Bauleitplanverfahren mit einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung frühzeitig eingeleitet, um eine baldige Sanierung der Villa Baltic realisieren zu können. Der vorliegende Entwurf beinhaltet die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich einer Zwischenabwägung der Stellungnahmen.

Inzwischen wurde von der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH eine „Bedarfsplanung und Standortuntersuchung für den Neubau einer Veranstaltungshalle in Kühlungsborn-West durchgeführt. Die Stadt hat sich daraufhin per Stadtvertreterbeschluss vom 06.07.2023 für eine Veranstaltungshalle außerhalb des B-Plan-Gebietes Baltic Park entschieden, so dass diese nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Planung ist. Die untere Immissionsschutzbehörde hat den Standort außerhalb des Baltic Parks aufgrund der dort vorhandenen Vorbelastungen bzw. schutzwürdiger Umgebung ausdrücklich begrüßt.

Außerdem wurde ein „Hochbaulicher Realisierungswettbewerb Assistenzbau zur Villa Baltic“ für das geplante Hotel von der DSK durchgeführt, um die besten Ergebnisse für das Einfügen

eines neuen Baukörpers in das Umfeld Villa und Park zu erzielen. Der Sieger wurde in der Preisgerichtssitzung am 12.07.2023 ermittelt.

Die Untersuchungen erfolgten unter intensiver Begleitung durch den Landkreis Rostock, u.a. die Immissionsschutz-, Naturschutz- und Bauordnungsbehörde sowie insbesondere durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Weiterhin hat die Stadt von einem Ingenieurbüro die Varianten der Verkehrserschließung des künftigen Hotels und der Villa untersuchen lassen. Im Zusammenhang mit dem Siegerentwurf wurde eine Verkehrsanbindung von der Ostseeallee aus bevorzugt, so dass Eingriffe von der Poststraße aus in den Park unterbleiben.

Darüber hinaus wurde eine Immissionsgutachten erstellt, dass eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Nutzungen der Villa und des Hotels an diesem bereits stark durch touristische Nutzungen vorgeprägten Standort ermittelte.

Im März 2023 wurde eine Neuvermessung des gesamten Plangebietes einschließlich des Baumbestandes und der Kronendurchmesser fertig gestellt, die eine genaue Berücksichtigung des Baumbestandes ermöglicht.

Damit wurde die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung im Baltic Park umfassend geprüft und von einer breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet. Die parallel von externen Stadtentwicklungsbüros erarbeiteten Konzepte, wie das Städtebauliche Konzept Kühlungsborn West von Destination Lab (November 2021) und das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für das gesamte Stadtgebiet von Die Raumplaner (März 2023), die unter Einbeziehung einer breiten Öffentlichkeit mit diversen Workshops entstanden sind, haben diesen Prozess fachlich unterlegt. Alle o.g. Aspekte wurden in den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 16 wird zum Verständnis der Festsetzungen auf die Ursprungsplanung und die Begründung zum B-Plan Nr. 16 verwiesen, die abgesehen von den vorliegenden Änderungen weiterhin fortgelten.

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

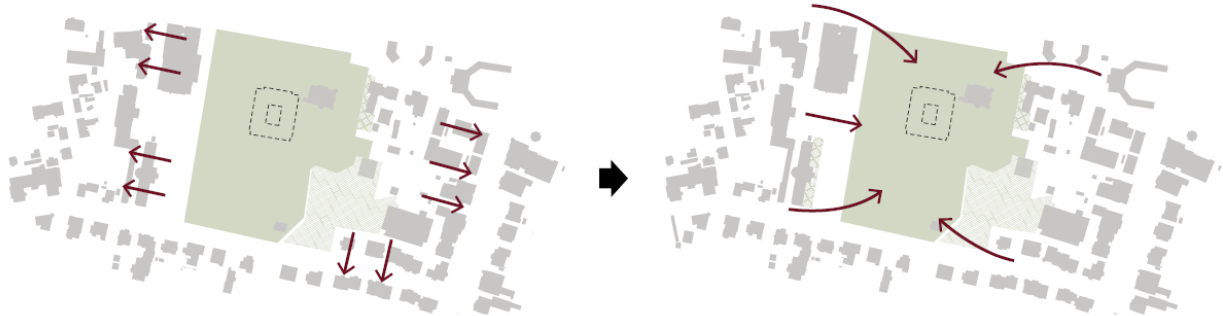


Ist-Zustand



## DREI ÜBERGEORDNETE THEMEN FÜR DEN PARK

KANN DER BALTIC PARK STADTLIBEN SAMMELN, SYNERGIEN  
SCHAFFEN UND DIE VERNETZUNG DER STADT STÄRKEN?



VON EINER RÜCKSEITE ZUR VORDERSEITE



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, den Baltic Park, den öffentlichen Parkplatz an der Poststraße 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 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- 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 vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Dieser dient u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei sollen weniger als 20000 m<sup>2</sup> Grundfläche für bauliche Anlagen betroffen sein. Die Sondergebiete sind im vorliegenden Fall zusammen 8766 m<sup>2</sup> groß sind. Die max. zulässige Grundfläche entspricht 6900 m<sup>2</sup> und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20000 m<sup>2</sup>.

Im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ wird von der formalen Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB abgesehen, da die Flächen bereits einmal versiegelt waren und im Innenbereich liegen. Trotzdem sind die Umweltbelange wie z.B. Baum- und Artenschutz regulär zu berücksichtigen.

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).

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 der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüros Siwek/Wulff, Wismar, 29.03.2023 sowie die Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 aus 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.

Im nordwestlichen Bereich des Baltic Parks wurde inzwischen ein Kinderspielplatz errichtet, der als Festsetzung in die 1. Änderung mit aufgenommen wird.

Die Fußwege im Baltic Park wurden in den vergangenen Jahren teilweise saniert.



## 5. Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Umsetzung der aktuellen städtebaulichen Ziele der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Nach langen Jahren des Stillstandes, des Verfalls und des Vandalismus soll das repräsentative, kulturhistorisch wertvolle Gebäude Villa Baltic nun saniert und wieder einer Nutzung zugeführt werden. Dazu wurden vom neuen Eigentümer über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren Gespräche und Bürgerveranstaltungen durchgeführt, Konzepte erstellt und Varianten diskutiert. Schließlich wurden die eingangs genannten Nutzungen im Plangebiet mehrheitlich durch die Stadtvertreterversammlung beschlossen.

Das berühmte Schwimmbadgelände soll neben der Villa Baltic für ein Vollhotel mit Geschäften in Arkaden, Gastronomie und andere öffentliche Nutzungen dienen. Es trägt damit zum Lückenschluss im hochklassigen Hotelbereich in Kühlungsborn West und gemäß städtebaulichem Konzept auch zur Vernetzung der touristischen Angebote zwischen der Hermannstraße und den Kolonnaden bei.

Es soll 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 Raumschnitt, 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.



Villa Baltic, Blick vom Baltic-Platz (2019)





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



Parkseite (mit Verbinder zur ehemaligen Schwimmhalle)



Villa Baltic von der Poststraße aus, Achse der geplanten neuen Allee;  
links Wohnhaus, rechts Parkplatz





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, im Kellergeschoss und im 1. Obergeschoss gastronomische Betriebe, Ho-telfoyer und Tagungs- oder Ausstellungsräume,
- im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss ergänzende Hotelzimmer des benachbarten Hotels im SO 2 (max. 15 Hotelzimmer),
- in allen Geschossen erforderliche Neben-, Service- und Betriebsräume, auch für das be-nachbarte Hotel aus dem SO 2.
- ein eingeschossiges Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> und einer ma-ximalen Firsthöhe von 3,5 m als Service-Point für die Villa Baltic.

Dauer-, Zweit- und Ferienwohnungen sind unzulässig mit Ausnahme einer Wohnung für Auf-sichts- oder Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber oder Betriebsleiter. Damit sollen un-angepasste Nutzungen vermieden werden.

Die öffentliche Zugänglichkeit der gastronomischen Nutzungen der Villa wird im Kaufvertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer geregelt.

Die zulässige Grundfläche beschränkt sich mit 750 m<sup>2</sup> (GR I) auf die denkmalgeschützte Villa Baltic und den möglichen Service-Point. Dieser soll u.a. für die geplante Außengastronomie vor der Villa genutzt werden. Die konkrete Lage wird im Rahmen des Baugenehmigungsver-fahrens geprüft. Die festgesetzte Grundfläche für den Vorplatz vor der Villa, der nach histori-schem Vorbild gestaltet und für Außengastronomie genutzt werden soll, beträgt max. 400 m<sup>2</sup>. Für Zufahrten, Wege, Plätze, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen dürfen zusätzlich max. 900 m<sup>2</sup> beansprucht werden. Darin sind die geplante östliche und südliche Umfahrt der Villa, Fußwege usw. enthalten.

Damit sollen in den eng gefassten Baufeldern die notwendigen Außenanlagen untergebracht werden können. Möglichst viele Grünflächen sollen als Parkanlage ohne Bebauungsmöglich-keiten verbleiben.

Wie eingangs erwähnt wurde ein „Hochbaulicher Realisierungswettbewerb Assistenzbau zur Villa Baltic“ für das geplante Hotel von der DSK durchgeführt, um die besten Ergebnisse für das Einfügen eines neuen Baukörpers in das Umfeld Villa und Park zu erzielen. Der Sieger, das renommierte Berliner Architekturbüro Ortner & Ortner Baukunst, Berlin, wurde in der Preis-gerichtssitzung am 12.07.2023 ermittelt.

Aus dem Erläuterungsbericht zum Entwurfskonzept:

*Zwei Pavillonbauten in versetzter Anordnung, verbunden durch einen Flachbau, bilden im Park zusammen mit der historischen Villa Baltic ein bauliches Ensemble von großer Offenheit und Durchlässigkeit.*

*Schlank und leicht zeigt sich der Assistenzbau im Kontrast zum neobarocken Bestandsbau als filigrane Holzkonstruktion in der Tradition hölzerner Bäderarchitektur der Ostseeküste, einge-fasst durch eine Schicht aus Veranden und Pergolen.*

*Allseitig vom Park umrahmt ist das Ensemble von allen Seiten offen zugänglich, mit differenzierter Ausbildung von Freiräumen zu allen Seiten.*

*Während an der Westseite der öffentliche Park als grüne Fuge zur Ostseeallee und der Strandpromenade möglichst breit erhalten und offengehalten wird, entsteht auf der Ostseite des Neubaus an der Südseite der Villa ein zweiseitig gefasster Eingangshof.*

*Hier am nördlichen Ende der wiederhergestellten historischen Allee liegt das Entree des En-sembles mit getrennten Zugängen zur Villa Baltic und dem Assistenzbau.*

*Altbau und Neubau bilden jeweils eigenständige Adressen und ergänzen einander als Ensem-ble mit ihren unterschiedlich ausgerichteten Programmschwerpunkten.*

*Oberirdisch verbindet eine überdachte Pergola die beiden Gebäude [die im Winter durch Glaselemente geschlossen werden kann]. Sie formuliert die Fuge zwischen Alt und Neu als einen offenen Durchgang, der zugleich die direkte fußläufige Verbindung zwischen Park und Ostsee herstellt.*

...

*Die Aufteilung der in den Obergeschossen untergebrachten 106 Hotelzimmer und Suiten in zwei getrennte aufgehende Baukörper führt zu einer Gliederung der Baumasse in einem verhältnismäßigen Maßstab zur Villa wie auch den umliegenden Bauten. Sie dient außerdem der Vermeidung einer baulichen Trennung und Abriegelung des Parks, in nord-südlicher wie auch ost-westlicher Richtung.*

*Die umlaufenden Veranden wirken als baulicher Filter zum öffentlichen Parkraum und bieten zugleich allen Gästen einen Freisitz als eine innenräumliche Erweiterung mit Ausblick zur Ostsee oder in den Park.*

...

*An der Nordseite des Neubaus in Richtung Ostseeallee sind drei Ladengeschäfte untergebracht. Die vorgestellte Veranda erzeugt hier einen überdachten Umgang, der die offene Anbindung der Geschäfte zum Foyer herstellt und an das Wegesystem des Parks anschließt.*

...

*Die Tiefgarageneinfahrt und die Anlieferung befinden sich an der südöstlichen Seite des Gebäudes mit Zufahrt von Nord-Osten über die Ostseeallee.*

*Dieses Zuwegungskonzept erfolgt aus der Vermeidung langer Wege und störender Durchfahrten durch den öffentlichen Park sowie dem Entwurfsziel nach Wiederherstellung eines zusammenhängenden öffentlichen Landschaftsgartens im Westen und Süden nach weitestgehend historischem Vorbild.*

Nach der denkmalpflegerischen Einschätzung des Siegerentwurfs führt die Auflösung des Assistenzbaus in zwei Baukörper zu einer städtebaulich überzeugenden Lösung. Die Höhenentwicklung und die Freiräume respektieren das Erscheinungsbild der Villa Baltic.

Der eingeschossige Zwischenbau wird eine Breite von mind. 7-8 m aufweisen, er ist nur in der Planzeichnung schmaler dargestellt, um eine geringe Flexibilität der beiden Hauptgebäudekörper zu gewährleisten.

Die weiteren Eckdaten des Siegerentwurfs wurden in den Festsetzungen des vorliegenden Entwurfs berücksichtigt. Die Umsetzung des Siegerentwurfs wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

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. Es ist ein Hotel im hochklassigen 4- bis 5-Sterne-Bereich vorgesehen, dass eine sinnvolle Ergänzung zu den touristischen Einrichtungen in Kühlungsborn-West darstellt. Diese sind bisher überwiegend von Ferienwohnungsanlagen, Apartmenthäuser und kleineren Hotels und Pensionen geprägt.

Das Sonstige Sondergebiet „Touristische Infrastruktur - Hotel“ (SO 2) dient der Errichtung eines Hotels und weiterer touristischer Einrichtungen. Zulässig sind: ein Vollhotel mit Wellnessbereich, gastronomische Einrichtungen und Ladengeschäfte.

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

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

Im Erdgeschoss sind gastronomische Betriebe, Räume für Veranstaltungen, eine Galerie sowie Ladengeschäfte zulässig. Damit soll eine kleinteilige Ladenstruktur gewährleistet werden.

Hotelzimmer 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 erforderliche Neben-, Service- und Betriebsräume zulässig.

Im SO 2 erfolgt eine Beschränkung auf vier Vollgeschosse, wobei die zulässige Firsthöhe mit 16,0 m deutlich niedriger ist als die der Villa Baltic mit 20,0 m.

Die vorgesehene Grundfläche für die Gebäude (GR I) im SO 2 liegt bei max. 2750 m<sup>2</sup>. Damit kann in etwa dieselbe Fläche wie für die ehemalige Meerwasserschwimmhalle versiegelt werden.

Die zulässige GR II für Wellnessanlagen im Außenbereich, Schwimmbad, Gästeterrassen, Balkone usw. beträgt zusätzlich max. 750 m<sup>2</sup>. Die GR III für Zufahrten, Wege, Plätze, Stellplätze, Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche und sonstige Nebenanlagen beträgt zusätzlich max. 1350 m<sup>2</sup>.

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.

Zufahrten, Wege, Stellplatzflächen, Platzbereiche, Flächen für die Außengastronomie sowie Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baugrenzen bzw. Baulinien markieren vorwiegend die Gebäudekörper und lassen ein geringes Maß an Flexibilität. Die Außenanlagen sind Gegenstand der konkretisierten Objektplanung. Der B-Plan setzt dafür enge Maßstäbe im Rahmen des möglichen Festsetzungsspektrums. Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind im gesamten Plangebiet unzulässig, um unangemessene bauliche Anlagenwirkungen in dem relativ ebenen Gelände zu vermeiden.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist in den SO 2 und SO 4 unzulässig, da solche Anlagen in dem sensiblen Umfeld ortsbildstörend wirken. Im SO 2 sind Tiefgaragen nur vollständig unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Der ruhende Verkehr ist damit vollständig unter der Erde im SO 2 unterzubringen.

Die Tiefgaragenzufahrt ist nur an der Ostseite der Gebäude im SO 2 zulässig und die Tiefgaragenrampen sind innerhalb der Gebäude zu realisieren. Damit sollen Auswirkungen auf den Baltic Park minimiert werden. Die Zufahrt zum SO 2 erfolgt wie bisher durch eine östliche Umfahrung der Villa von der Ostseeallee aus. Die im Ursprungsplan vorgesehene und ehemalige Schwimmbhallenzufahrt im Westen über den Parkweg entfällt damit.

Eine weitere Überschreitung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den SO 2 und SO 4 nicht zulässig. Damit sollen die baulichen Ausmaße beschränkt werden. Nicht genutzte Grundflächen der GR I für Gebäude können für die Grundflächen der GR II und GR III für Neben- und Außenanlagen verwendet werden. Nicht genutzte Grundflächen der GR II können für Grundflächen der GR III verwendet werden.

Die Anordnung von kleinen Läden und Gastronomie im Hotelneubau führt zu einer von der Geschäftswelt lange gewünschten Verknüpfung der gewerblichen und touristischen Nutzungen in der Hermannstraße mit den Kolonnaden.

Mit der Überplanung dieses zentralen Bereiches in Kühlungsborn West wird auf der Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes West sowie des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes die Qualität klar gefördert. Abgrenzende und trennende Bereiche werden aufgelöst und neue reizvolle Aufenthaltsräume geschaffen. Diese führen zu einem neuen Anziehungspunkt in Kühlungsborn West, der durch ein vielseitiges Nutzungsangebot eine stärkere Frequentierung erfahren wird.

Eine nachhaltige und ökologische Bauweise unter Verwendung regenerativer Energien ist Teil des Siegerkonzepts für den Assistenzbau zur Villa Baltic und entspricht der städtischen Zielsetzung sowie dem aktuellen Bauordnungsrecht.

Zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB gilt:

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 4 unterliegt zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen Folgendes der Genehmigung:

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.
- Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

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.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen – Parkanlage, sind Fußwege und sonstigen Anlagen, die der Parkgestaltung und -nutzung dienen, zulässig. Dabei ist u.a. die Verbindung von der Poststraße zur Ostseeallee östlich des SO 4 aufrecht zu erhalten bzw. neu anzulegen.

Zur Südseite der Villa Baltic wird die historische Lindenallee unter Einbeziehung vorhandenen Baumbestandes neu wieder angelegt. Zusammen mit dem Rückbau des Parkplatzes Poststraße und die Integration dieser Flächen in den Baltic park ergibt sich eine erhebliche Aufwertung. Mittelfristig ist die Umsetzung der weiteren Vorschläge aus dem städtebaulichen Konzept für Kühlungsborn-West zur besseren Gestaltung und Nutzung der Parkanlage vorgesehen (vgl. S. 4).

Südlich der Ostseeallee ist der Findling als gesetzlich geschütztes Geotop nachrichtlich übernommen worden.

## **6. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung**

Für die zukünftige Verkehrsführung hat es in der Zwischenzeit Untersuchungen gegeben, bei denen offen alle möglichen Varianten geprüft wurden. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse hat die Stadtvertreterversammlung zur Erschließung der Villa Baltic und des Assistenzbaues bereits eine Entscheidung getroffen, die zum Teil, entsprechend der aktuellen Erkenntnisse, ebenfalls im Entwurf des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Ostseeallee gesichert. Die Villa Baltic wird wie bisher über die neue Wendeanlage der Ostseeallee vor dem Baltic-Platz erschlossen. Von dort führt eine Zufahrt östlich der Villa (SO 4) und südlich weiter zum SO 2. Für das SO 2 ist zu diesem Zweck ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden. Die Zufahrt von der Wendeanlage der Ostseeallee erfolgt unter Erhalt des großen Ahornbaumes und der weiteren Bäume südlich, ausgenommen ein sehr schräg gewachsener Baum. Auch



die Linde an der Südostecke der Villa Baltic bleibt erhalten und die Zufahrt wird unter Verwendung von Wurzelschutzbrücken, soweit nötig, hergestellt. Dafür wird der derzeit versiegelte Bereich nördlich der Linde entsiegelt.

Die Belieferung der ehemaligen Schwimmhalle erfolgte ebenfalls von Osten von der Ostseeallee aus. Da auch das Hotel im SO 2 über diesen Weg erschlossen wird, kann die ehemals vorgesehene Erschließung durch den Baltic Park von Süden her von der Poststraße aus über den Parkweg entfallen. Hier war früher die Zufahrt zum Parkplatz der Schwimmhalle. Dadurch kann die dortige Lindenallee erhalten bleiben, eine Verbreiterung des Parkweges kann entfallen und der noch vorhandene Rest der Anbindung der ehemaligen Schwimmhalle kann zurückgebaut werden. Der Park wird dadurch nicht durch eine Hotelanbindung durchschnitten, vielmehr wird der vorhandene Westteil der Ostseeallee genutzt, der durch seine Sackgassenlage nicht so stark vom Verkehr frequentiert ist wie die Poststraße.

Die vorhandene Wendeanlage östlich der Villa wird zurückgebaut und zum Teil für den Park begrünt. Ein paralleler, separater Fußweg soll außerhalb des SO 4 Richtung Poststraße führen und sich je nach beabsichtigter Parkgestaltung mit dem neuen Fußweg zur Südseite der Baltic vereinen.

Die Anlieferung und die Müllentsorgung erfolgt ebenfalls über die Zufahrt zur Villa und zum Hotel geführt.

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 mit in der Tiefgarage des SO 2 untergebracht werden. Die Hotel- und sonstigen Nutzungen im SO 2 müssen über die Tiefgarage abgedeckt werden. Notwendige Grundwasserabsenkungen sind nur in Abstimmung mit der unteren Wasser- und Naturschutzbehörde zulässig. Dazu wird im Vorfeld ein Grundwassermonitoring installiert.

Eine ggf. erforderliche Ablöse z.B. für das Restaurant oder die kulturellen Nutzungen kann ausnahmsweise vertretbar sein, da auch andere zentrale Nutzungen in erster Reihe, wie z.B. die Konzertgärten, nicht über eigene Stellplätze verfügen und eine Nutzung in diesem Bereich von Gästen angestrebt wird, die sich bereits im Ort aufhalten. Mit der Umgestaltung des gesamten Bereiches soll die Attraktivität von Kühlungsborn gesteigert werden.

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

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 sind von den Medienträgern im Hinblick auf erforderliche Kapazitäten und die Lage zu prüfen. Die geregelte Ver- und Entsorgung ist damit grundsätzlich durch die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten gewährleistet.

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.

Die vorhandene Fernwärmeleitung kreuzt das Baufeld SO 2 und ist umzuverlegen. Ein Anschluss des geplanten Hotels ist vorzusehen.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Eine Versorgung von 96 m<sup>3</sup> über 2 Stunden kann über das Zusammenspiel mehrerer Hydranten gewährleistet werden.

Anschlussmöglichkeiten an die Schmutz- und Regenwasserentsorgung bestehen.

Es wird auf die Begründung zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 verwiesen.

## 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 m<sup>2</sup> 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.

Gemäß UVPG, Anlage Nr. 18.1 i. V. m. Nr. 18.8, ist für das geplante Vorhaben, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan erstellt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Ziel ist es, festzustellen, ob mit der vorliegenden Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Realisierung der vorliegenden Planung zieht verschiedene Auswirkungen und Beeinträchtigungen in unterschiedlicher Ausprägung nach sich. Diese werden für die untersuchten Schutzgüter, v.a. aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, jedoch als gering eingestuft.

Abschließend ist festzuhalten, dass gemäß Allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“ im Ostseebad Kühlungsborn eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ausgeschlossen werden kann. Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls liegt als externe Anlage dieser Begründung bei.

### 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.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Gehölzrodungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar vorzunehmen. Eine Sanierung der Gebäude sollte im Zeitraum 01. Februar bis 30. November außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse erfolgen. Hier ist eine getrennte Regelung zu den Gehölzen zu beachten. Das Bauvorhaben ist durch eine ÖBB zu begleiten, Bäume und Gebäude sind vor Sanierung sowie Entfernung auf Brutvögel sowie Fledermäuse erneut zu untersuchen. Mögliche erforderliche CEF-Maßnahmen sind danach bei Bedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock festzulegen.

Als Ausgleich für den potenziellen Verlust von Brutstätten von Höhlen- und Nischenbrütern bei der Sanierung der Villa Baltic sowie bei entfallenden Bäumen sind Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter im Bereich der alten Bäume im Baltic Park anzubringen. Es sind insgesamt 3 Nischenbrüterhöhlen 1N von Schwegler für Hausrotschwanz, Sperlingsarten sowie Meisenarten anzubringen sowie 2 Dohlennisthöhlen Nr. 29 von Schwegler und 3 Eulenhöhlen von Schwegler für Dohlen. Die Dohlennisthilfen sind in einem Abstand von mindestens 2 m sowie im näheren Umfeld zueinander anzubringen und in mindestens 10 m Höhe. Somit erfolgt eine landschaftsökologische Aufwertung der Parkanlage.

### Baumschutz:

Der vorhandene Baumbestand wird weitestgehend erhalten. Im südlichen Bereich des Baufeldes entfallen eine Siedlungshecke von 40 m sowie 14 vorwiegend sehr kleine Bäume. Des Weiteren entfallen Siedlungshecken mit einer Länge von 20 m und 22 m auf Grund der Neugestaltung einer Allee entlang des bestehenden Weges von der Poststraße aus Richtung Villa

Baltic. Östlich der Villa Baltic entfällt zusätzlich ein Walnussbaum aufgrund eines sehr starken Schrägstandes in Richtung Villa Baltic. Somit entfallen voraussichtlich 15 Bäume.

Ab einem Stammumfang von 1,0 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und sind zu schützen sowie zu erhalten. Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V. Die einzelnen Baumarten, Standorte sowie weitere Informationen zu den Bäumen können der nachfolgenden Baumtabelle entnommen werden. Über Ausnahmegenehmigungen ist zum Bauantrag über die Fällungen zu entscheiden.

Des Weiteren sind die Festsetzungen aus Teil B Text der Ursprungsfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zu beachten:

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).

Nach den Festsetzungen des bereits aufgestellten B-Planes Nr. 16 ist innerhalb der Parkanlage durch den Erhalt und durch Neuanpflanzungen dauerhaft ein Bestand von mindestens einem Baum je 100 m<sup>2</sup> Fläche abzusichern. Die Festsetzung 7.3 des B-Planes Nr. 16: „Die privaten Grundstücksfreiflächen sind mit mindestens einem einheimischen standortgerechten Laubbaum je 300 m<sup>2</sup> Freifläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten“ entfällt jedoch, da sie hier nicht anwendbar ist, und kann nicht als Ausgleich der entfallenden Bäume im Plangebiet herhalten.

Voraussichtlich entfallen 15 Bäume durch das Bauvorhaben im Plangebiet. Nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Kühlungsborn sind demnach 26 Neuanpflanzungen durchzuführen. Durch die Neuanlage einer Allee mit 19 neu anzupflanzenden Bäumen und durch die Festsetzung Nr. 6.6 „Der vorhandene Parkplatz an der Poststraße ist zurückzubauen und in die Parkanlage als gestaltete Grünfläche zu integrieren. Es sind mindestens 7 einheimische standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.“ kann ein ausreichender Ausgleich geschaffen werden.

Zusätzlich entfallen auf Grund des Bauvorhabens eine ca. 40 m lange Siedlungshecke südlich der ehemaligen Schwimmhalle sowie Siedlungshecken von jeweils 20 m und 22 m Länge entlang des vorhandenen Gehweges, die nach der Gehölzschutzsatzung Kühlungsborn ebenfalls auszugleichen sind.

Es gilt für Großsträucher und Hecken nach der Gehölzschutzsatzung Kühlungsborn 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). Es sind als Ausgleich einheimische Arten zu verwenden. Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.

Im Rahmen der fortgesetzten Planung ist die Wiederherstellung der ehemaligen Allee von der Poststraße aus zur Grenze des SO 4/ Villa Baltic vorgesehen (vgl. Abb. auf S. 4 und Planzeichnung).

Entlang der in der Planzeichnung dargestellten Allee sind entsprechend der Standorte in der Planzeichnung 19 Alleebäume der Art Linde (*Tilia spec.*) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft

zu erhalten sowie mit einem Dreibock, die ersten 5 Jahre zu sichern. Die Bäume sind in einer Mindestqualität StU 18-25 cm, 3xv als Hochstamm mit einem Pflanzabstand von mindestens 8 m und maximal 10 m zueinander zu pflanzen.

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> sowie eine Mindestdiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m und einer unterirdischen Grundfläche von 16 m<sup>2</sup> (12,8 m<sup>3</sup>) zu gewährleisten ist und die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden können. Die Baumscheibe ist mit einer unversiegelten Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag) zu gestalten. Bei der Umsetzung aller Baumpflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen von 2,5 m einzuhalten. Der Abstand zu Gebäudefassaden muss mindestens 4,0 m betragen.

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.

Lfd. Nr.	Baumart	Stamm durchmesser in m	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schutzstatus	Schadmerkmale/Vitalität	Ausgleich nach M-V**	Betroffenheit B-Plan/ Ausgleich nach Kühlungsborn*
317	Linde	0,80	2,51	10	§18	-		Wurzelschutz beachten
319	Linde	0,50	1,57	8	§18	-		Wurzelschutz beachten
320	Berg-Ahorn	0,60	1,88	8	§18	-		Wurzelschutz beachten
321	Spitz-Ahorn	0,55	1,73	10	§18	Rindenschäden, Vergabelung		Wurzelschutz beachten
322	Walnuss	0,40	1,26	8	§18	Schrägstand	1:1	Entfällt, Ausgleich 1:3
325	Berg-Ahorn	0,15	0,47	6		-		Wurzelschutz beachten
326	Berg-Ahorn	0,25	0,78	8		-		Wurzelschutz beachten
327	Berg-Ahorn	0,20	0,63	6		-		Wurzelschutz beachten
328	Berg-Ahorn	0,22	0,69	6		-		Wurzelschutz beachten
329	Berg-Ahorn	0,25	0,78	6		-		Wurzelschutz beachten
330	Berg-Ahorn	0,25	0,78	6		-		Wurzelschutz beachten
331	Ulme	0,75	2,36	20	§18	Astungswunden, oder Fäulen		Wurzelschutz beachten
332	Buche	0,45	1,41	12	§18	Stammaustriebe		Wurzelschutz beachten

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 - Entwurf

Lfd. Nr.	Baumart	Stamm durch- messer in m	Stamm- umfang in m	Kro- nen- durch- messer in m	Schutz - status	Schad- merkmale/ Vitalität	Aus- gleich nach M-V**	Betroffenheit B-Plan/ Aus- gleich nach Kühlungs- born*
333	Buche	0,55	1,73	16	§18	Konkurrenz- druck durch Nachbar- bäume		Wurzelschutz beachten
334	Buche	0,45	1,41	10	§18	Konkurrenz- druck durch Nachbar- bäume		Wurzelschutz beachten
335	Platane	0,70	2,20	20	§18	Rindenschä- den		Wurzelschutz beachten
336	Linde	0,50	1,57	8	§18	-		Wurzelschutz beachten
337	Linde	0,80	2,51	15	§18	-		Wurzelschutz beachten
338	Linde	0,60	1,88	12	§18	Höhlungen im Baum		Wurzelschutz beachten
339	Eiche	0,80	2,51	16	§18	Rindenschä- den am Fuß		Wurzelschutz beachten
340	Linde	0,60	1,88	10	§18	-		Wurzelschutz beachten
344	Platane	0,88	2,76	20	§18	-		Wurzelschutz beachten
345	Mehlbeere	0,60	1,88	10	§18	-		Wurzelschutz beachten
346	Esche	0,80	2,51	20	§18	-		Wurzelschutz beachten
366	Eiche	0,14	0,44	6		-		Wurzelschutz beachten
367	Eiche	0,25	0,78	10		Totholzbil- dung in der Krone		Wurzelschutz beachten
368	Eiche	0,25	0,78	10		Totholzbil- dung Krone	<b>1:1</b>	Entfällt, Aus- gleich 1:2
369	Kiefer	0,12	0,38	4		Rindenschä- den	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
370	Kiefer	0,12	0,38	3		-	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
371	Kiefer	0,14	0,44	3		-	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
372	Kiefer	0,10	0,31	3		-	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
373	Holunder	0,10	0,31	3		-	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
374	Kiefer	0,12	0,38	4		-	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
375	Kiefer	0,09	0,28	2		-	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
376	Kiefer	0,12	0,38	3		-	-	Entfällt, Aus- gleich 1:1
377	Linde	0,40	1,26	12	§18	-	<b>1:1</b>	Entfällt, Aus- gleich 1:3
378	Berg- Ahron	0,40	1,26	12	§18	-	<b>1:1</b>	Entfällt, Aus- gleich 1:3
379	Apfelbaum	0,18	0,56	6		-	<b>1:1</b>	Entfällt, Aus- gleich 1:1

Lfd. Nr.	Baumart	Stamm durchmesser in m	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schutzstatus	Schadmerkmale/Vitalität	Ausgleich nach M-V**	Betroffenheit B-Plan/ Ausgleich nach Kühlungsborn*
380	Berg-Ahorn	0,40	1,26	12	§18	-	1:1	Entfällt, Ausgleich 1:3
381	Berg-Ahorn	0,40	1,26	10	§18	-	1:1	Entfällt, Ausgleich 1:3
382	Berg-Ahorn	0,35	1,10	10	§18	-		Wurzelschutz beachten

\*Gehölzschutzsatzung der Stadt Kühlungsborn; siehe Hinweise im Text.

\*\*Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern: „Für entfallende gesetzlich geschützte Bäume sowie für nicht geschützte Bäume gilt generell für Mecklenburg-Vorpommern der Baumschutzkompensationserlass (Stand Oktober 2007). Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen ab einer Höhe von 1,30 cm über dem Erdboden sind demnach 1:1 durch einheimische standortgerechte Bäume auszugleichen. Ab einem Stammumfang von 150 cm bis 250 cm gilt ein Ausgleich von 1:2 sowie über 250 cm Stammumfang ein Ausgleich von 1:3.“

## 8. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt rund 3,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 "Baltic-Park"	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO):	
SO 2 - Touristische Infrastruktur – Hotel	5667
SO 4 - Touristische Infrastruktur – Villa Baltic	3099
Summe	8766
Öffentliche Verkehrsflächen:	
- Wendeanlage Ostseeallee	255
- Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung	3159
Öffentliche Grünflächen	
- Parkanlage Baltic Park	24352
- Spielplatz	1678
Wasserflächen	228
<b>Σ</b>	<b>38438</b>

## 9. Immissionsschutz

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 08/2023), auf deren Grundlage die Lärmschutzfestsetzungen aktualisiert wurden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Baltic Park“ (Ortsteil Kühlungsborn West) möchte die Stadt Ostseebad Kühlungsborn eine Hotelnutzung planungsrechtlich sichern. Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes befindet sich in einer touristisch von Ferienhäusern und -wohnungen sowie Hotels, kleinen Einzelhandelsgeschäften und Verbrauchermärkten geprägten zentralen Ortslage.

Es waren die schalltechnischen Auswirkungen auf den Änderungsbereich des B-Planes durch folgende Lärmarten zu prüfen:

- Verkehrslärm (auf das Plangebiet und planinduzierter Mehrverkehr durch das Vorhaben auf die Umgebung)
- Gewerbelärm aus Verbrauchermarkt, Ver- und Entsorgung, Außengastronomie und (nicht öffentlich genutzte) Parkplätze
- Freizeitveranstaltungen auf dem Baltic Platz, vom Konzertgarten West und der geplanten Veranstaltungshalle mit Außenbereich

Die Verkehrslärmberechnungen lassen im Ergebnis keine Schallimmissionskonflikte im Plangebiet erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind am Tag nahezu vollständig und in der Nacht weitestgehend eingehalten. Innerhalb der Baulinie- bzw. Baugrenze sind die Orientierungswerte vollständig eingehalten.

Die schalltechnischen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung aufgrund des planinduzierten Mehrverkehrs (Mehrverkehr durch den Hotelstandort bzw. die Realisierung der festzusetzenden SO-Gebiete) sind ebenfalls geprüft worden. Hier ist festzuhalten, dass es an keinem der geprüften Immissionsorte zu einem relevanten Anstieg des Beurteilungspegels gemäß den Vorgaben der 16. BImSchV kommt (Pegelanstieg von  $\geq 2,1$  dB bei gleichzeitiger Grenzwertüberschreitung in Abhängigkeit der Gebietskategorie).

Auch die aus den gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes resultierenden Beurteilungspegel führen innerhalb des Plangebietes entlang der Baulinie- bzw. Baugrenze zu keinen Schallimmissionskonflikten. Durch die Außengastronomie des geplanten Hotelstandortes kommt es unter dem gewählten hohen Nutzungsansatz zwar zu Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitraum am eigenen Hotel, dieses muss etwaige Konflikte durch den künftigen Realbetrieb selbst lösen und wird bei Beschwerden entsprechend reagieren müssen. Der gewählte hohe Nutzungsgrad der Außengastronomie führt auch zu einer geringen Überschreitung von 1 dB an der nordöstlich gelegenen Bestandsbebauung an der Ostseeallee. Da die genaue Anzahl an Außensitzplätzen nicht bekannt ist und die Überschreitung sehr gering ist, wurde keine Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bereits im B-Planverfahren getroffen. Dies wird auf das Genehmigungsverfahren des Hotels verlagert, bei dem die konkrete Planung vorliegt. Im B-Planverfahren wurde eine grundsätzliche Machbarkeit einer Außengastronomie am geplanten Hotelstandort nachgewiesen.

Die Freizeitveranstaltungen, vor allem auf dem Baltic Platz, lassen am neuen Hotelstandort besonders an den zugewandten Fassaden erhöhte Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) erwarten. Die Veranstaltungen auf dem Baltic Platz sind in dem hier befindlichen touristischen Zentrum in Kühlungsborn-West bereits seit vielen Jahren etabliert. Es finden besonders im Tagzeitraum innerhalb der Urlaubssaison dort häufiger Veranstaltungen statt. Die meiste Zeit wird der Platz aber als Promenade genutzt. Außerhalb der Hauptsaison finden nahezu keine Veranstaltungen auf dem Baltic-Platz statt. Die Freizeitlärm-Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz aus dem Jahr 2015 wie auch die des Landes Mecklenburg Vorpommern halten unter bestimmten Umständen einen Beurteilungspegel von 70 dB(A) im Tagzeitraum bei ortsüblichen, traditionellen Veranstaltungen zeitlich begrenzt für hinnehmbar. Dabei bezieht sie sich zudem für die Beurteilung auf Anwohner, die dauerhaft vor Ort leben. Da sich im Hotel Urlauber nur zeitlich begrenzt aufhalten, sind keine schädlichen Umweltwirkungen durch die Veranstaltungen auf diese zu erwarten. Zudem besteht die Möglichkeit, auch abgewandt vom Strand bzw. den Veranstaltungsformaten auf dem Baltic Platz ein Zimmer zu nutzen. Im Bebauungsplan wird dem Schalleintrag durch die Freizeitaktivitäten durch die Dimensionierung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes Rechnung getragen (Festsetzung erfolgt). Dies soll besonders hervorgehoben werden, da die DIN 4109 den Freizeitlärm zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes üblicherweise nicht berücksichtigt, dieser durch die Festsetzung dieser gleichwohl gesichert ist. In seltenen Fällen (maximal 10mal im Jahr, seltenes Ereignis) kommt es auch zwischen 22:00 und 24:00 Uhr zur Nutzung des Baltic Platzes. Nach der bereits benannten Freizeitlärmrichtlinie kann die Tageszeit in



Urlaubsregionen während der Saison auch um bis zu 2h verschoben werden. Demzufolge beginnt die Nacht im Rahmen der Beurteilung um 0:00 Uhr und endet um 9:00 Uhr. Da eine solche Tagesaufteilung, besonders in Urlaubsgebieten, der realen Sachlage entspricht (anstatt eines Tagesbeginns um 7:00 Uhr), wird die oben genannte Beurteilung des Tagzeitraumes auf die Zeit bis 0:00 Uhr ausgeweitet. Veranstaltungen nach 0:00 Uhr sind finden nicht auf dem Baltic Platz statt. Dies ist nicht nur im Interesse der hier untersuchten Planung, sondern auch der anderen ähnlich dicht oder dichter gelegenen Hotelstandorte/Ferienwohnungen. Es wird zudem empfohlen, die Anzahl der Veranstaltungen nach 22:00 Uhr innerhalb der Häufigkeit eines seltenen Ereignisses gemäß der Freizeitlärmrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern zu belassen. Hierauf kann steuernd im Rahmen der Genehmigung reagiert werden.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung gilt bezüglich der Gestaltung der Neben-, Außen- und Werbeanlagen die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung. Dadurch sollen nur ortsangepasste Formen und Farben Verwendung finden. Die Gestaltungssatzung gilt nicht für die Hauptgebäudekörper im SO 2. Hier wurde in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Hochbaulichen Realisierungswettbewerbes über die Gestaltung entschieden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung gilt die Vorgartensatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nicht. Private Vorgartenflächen wie bei Wohnhäusern sind hier nicht vorhanden.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

Die Anzahl von Werbeanlagen jeglicher Art wird in allen Gebieten je Gewerbe auf max. 2 beschränkt. Selbst leuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht, Werbemonitore, Werbefahnen und Flaggenmasten sind unzulässig. Damit sollen störende Elemente in dem sensiblen Umfeld vermieden werden.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

## **11. Sonstiges**

Die nicht von den Änderungen betroffenen Festsetzungen und Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16 gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Küstenschutzstreifens von 150 m (§ 29 NatSchAG M-V) sowie dem 200 m Schutzstreifen des Küstenbereich nach dem Landeswassergesetz (§ 89). Bei Starkregenereignissen und Sturmfluten kann es zu Kliffabbrüchen, Hangrutschungen oder Böschungsabbrüchen kommen.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Kozian, Bürgermeister



# **ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS**

## **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Baltic Park“**

gemäß § 3c Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und § 3 Abs. 6 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg- Vorpommern (LUVPG M-V)

Stand 15.08.2023

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung.....	2
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	2
3. Verfahren zur Durchführung .....	2
4. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls .....	3
4.1 Merkmale des Vorhabens.....	3
4.2 Standort des Vorhabens.....	5
4.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	7
5. Zusammenfassung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls .....	8

## **1. Anlass der Planung**

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 hat sich die Stadt zur Wiederbelebung der Villa Baltic und einer touristischen Nutzung des Areals entschieden. Vorrangiges Ziel ist die Sanierung dieses bedeutenden und ortsbildprägenden sowie kulturhistorisch wichtigen Baudenkmals. Dies ist in den letzten 20 Jahren mit wechselnden Eigentümern nicht gelungen, der fortschreitende Verfall der Villa ist inzwischen substanzgefährdend. Unter Abwägung aller Möglichkeiten wurde daher, zur wirtschaftlichen Darstellbarkeit der extrem kostenintensiven, denkmalgerechten Sanierung und der öffentlichen Erlebbarkeit der Villa Baltic, mehrheitlich einem „Assistenzbau“ zur Villa in Form eines Vollhotels mit weiteren touristischen Einrichtungen auf den derzeit brachliegenden Flächen des ehemaligen Schwimmbades zugestimmt. Das entsprechende Baufeld umfasst im Wesentlichen die bereits im rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 von 2013 festgesetzte Baufläche.

Die Planungen basieren auch auf dem städtebaulichen Konzept für Kühlungsborn-West vom Nov. 2021 (destination lab, Berlin und Arkitema Architects, Kopenhagen). 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. Eine wesentliche Aufwertung des BalticParks wird durch den Wegfall des Parkplatzes an der Poststraße und durch die Neuanlage einer Allee zur Villa von der Poststraße aus erreicht.

Die Planungen erfolgten unter intensiver Begleitung durch den Landkreis Rostock, u.a. die Immissionsschutz-, Naturschutz- und Bauordnungsbehörde sowie insbesondere durch die untere Denkmalschutzbehörde.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

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

## **3. Verfahren zur Durchführung**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Dieser dient u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei sollen weniger als 20000 m<sup>2</sup> Grundfläche für bauliche Anlagen betroffen sein. Die Sondergebiete sind im vorliegenden Fall zusammen 8766 m<sup>2</sup> groß sind. Die max.

zulässige Grundfläche entspricht 6900 m<sup>2</sup> und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20000 m<sup>2</sup>.

Im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ wird von der formalen Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB abgesehen, da die Flächen bereits einmal versiegelt waren und im Innenbereich liegen. Trotzdem sind die Umweltbelange wie z.B. Baum- und Artenschutz regulär zu berücksichtigen.

Gemäß des UVPG Anlage Nr. 18.1 i. V. m. Nr. 18.8 ist für das geplante Vorhaben, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die nachfolgend durchzuführende Vorprüfung kann zu dem Ergebnis führen, dass eine UVP- Pflicht für die Errichtung eines Hotelgebäudes mit max. 120 Zimmern hier nicht besteht.

#### **4. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Nach Nr. 18.1 i. V. m. Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien der Anlage 2 UVPG erforderlich. In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die zu erwartenden Umweltfolgen prognostiziert und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit vorgenommen.

##### **4.1 Merkmale des Vorhabens**

###### **4.1.1 Größe des Vorhabens**

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines 4- 5-Sterne Hotels mit maximal 120 Zimmern, wovon max. 15 Zimmer im vorhandenen Gebäude der Villa Baltic untergebracht werden können, und mit max. 240 Betten, kleine Läden, einem Restaurant und einem Wellnessbereich.

Die zulässige Grundfläche für das Hotel umfasst max. 2750 m<sup>2</sup> und liegt in etwa auf der Grundfläche der ehemaligen Meerwasserschwimmhalle. Zusätzlich sind Neben- und Erschließungsanlagen in einer Größe von max. 2100 m<sup>2</sup> im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" ausgewiesen. Der geplante Baukörper wird als maximal viergeschossig festgesetzt. Die Gebäudehöhe soll 16 m nicht überschreiten und liegt damit 4 m unterhalb der Firsthöhe der Villa Baltic und unterhalb der Firsthöhen der umgebenden, großen Ferienanlagen Haus am Park und Meeresblick. Die Stellplätze werden im Untergeschoss des Hotels untergebracht.

###### **4.1.2 Nutzung und Gestalt von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

###### **Boden**

Durch die Herstellung des Gebäudekörpers des Hotels kommt es zu einer Inanspruchnahme von derzeit unversiegelter Fläche. In der Vergangenheit befand sich am geplanten Hotelstandort allerdings das Gebäude der Meerwasserschwimmhalle, welches im Zuge vorheriger Planungen beseitigt wurden. Südlich davon befand sich der Pkw-Parkplatz der Schwimmhalle. Vorbelastungen bestehen durch die ehemalige Versiegelung und die noch vorhandenen Bodenverfestigungen. Die Parkanlagen bleiben weiterhin erhalten und vorhandene Bodenfunktionen bleiben uneingeschränkt bestehen. Durch das Bauvorhaben sind Schutzmaßnahmen für Zufahrten

um zusätzliche Bodenversiegelungen zu treffen. Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Villa Baltic von der Ostseeallee aus.

#### Wasser

Eingriffe in Wasserflächen sind nicht geplant. Das vorhandene Kleingewässer in der Parkanlage bleibt erhalten.

Durch die Inanspruchnahme von derzeit unversiegelter Fläche durch die Hotelanlagen kommt es zu einem Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser und somit zur Verringerung der Grundwasserneubildung. Während der Bauphase kann es zum Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser kommen. Durch eine sachgerechte Bauausführung entsprechend dem Stand der Technik ist eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen.

#### Natur und Landschaft

Durch die baulichen Anlagen ergeben sich Sichtbehinderungen unmittelbar im Baltic Park und von der Poststraße aus. Zur optimalen Eingliederung des neuen Gebäudekörpers bleibt der vorhandene wertvolle Gehölzbestand weitestgehend erhalten, so dass der Parkcharakter die Fläche weiterhin prägt und die Gebäude teilweise abgeschirmt werden. Zusätzlich wird durch die Sanierung der Villa Baltic eine Aufwertung des „Baltic Parks“ hervorgerufen. Eine wesentliche Aufwertung des BalticParks wird durch den Wegfall des Parkplatzes an der Poststraße und durch die Neuanlage einer Allee zur Villa von der Poststraße aus erreicht.

#### 4.1.3 Abfallerzeugung

Die anfallenden Abfälle werden getrennt gesammelt und im Rahmen des bestehenden Abfallkonzeptes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn fachgerecht entsorgt.

#### 4.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

##### Umweltverschmutzung

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb des Siedlungsbereiches mit all seinen Wirkungen sind bei Realisierung des Vorhabens keine nennenswerten Verschmutzungen der Umwelt zu erwarten.

##### Belästigungen

Baubedingt ist mit Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen zu rechnen. Diese Belastungen sind allerdings temporär und nicht erheblich. Mit dem Betrieb eines Hotels zur Erholungsnutzung und Gastronomie sind in dem zentralen touristischen Bereich des Fremdenverkehrsortes mit vielen vorhandenen Einrichtungen keine nachhaltigen, belästigenden Wirkungen zu erwarten. Dies wird durch das Schallgutachten belegt.

#### 4.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Die Errichtung und der Betrieb eines Hotelgebäudes erfordern keine Lagerung, Nutzung, Produktion oder gar den Umgang von/mit gefährlichen Stoffen i.S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i.S. des WHG, Gefahrgütern i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiver Stoffe.



## 4.2 Standort des Vorhabens

### 4.2.1 Nutzungskriterien

Nachstehend wird die bestehende Nutzung des Gebietes dargestellt. Die aktuelle Nutzung der Fläche bezieht sich zurzeit auf die Parkanlage „Baltic Park“ mit Erholungsfunktion sowie Freiflächen, die für Spiel- und Freizeitaktivitäten genutzt werden. Die Villa Baltic stellt sich als städtebaulicher Missstand in nahezu ruinösem Charakter dar und ist provisorisch mit Gitterzäunen abgesperrt. Alte Betonflächen erschließen den Bereich.

Die überwiegend unversiegelte Grünanlage des „Baltic Parks“ wird von einem Gehölzbestand aus älteren überwiegend Linden sowie Buchen, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Erlen, Eschen und Eichen geprägt. Der Gehölzbestand bzw. die Gestaltung der Parkanlage wurden in den vergangenen Jahrzehnten vernachlässigt und sollen sukzessive wieder aufgewertet werden. Im Norden des Plangebietes befindet die Villa Baltic sowie nordwestlich ein viel genutzter Spielplatz. Einige teilweise befestigte Wege queren das Gebiet. Diese werden vorrangig von Spaziergängern genutzt. Die jetzige Grünfläche im Bereich des ehemaligen Meerwasserschwimmbades ist als ausgeräumte Rasenfläche kaum genutzt.

### 4.2.2 Qualitätskriterien

#### Boden

Das Ausgangsmaterial wird von sandigen Böden mit Wassereinfluss bestimmt. Das Relief ist relativ eben. Die Böden im Plangebiet waren bereits durch das Meerwasserschwimmbad und sind durch die bestehende Villa Baltic und die Nebenanlagen und Wege im Park versiegelt. Aus diesem Grund sind sie in ihrer Natürlichkeit überprägt und in ihrer Entwicklungsmöglichkeit beeinträchtigt. Sie sind somit von geringer Bedeutung für den Naturschutz. Die unversiegelten Flächen außerhalb des Hotelneubaus im Baltic Park bleiben weiterhin in ihrer Natürlichkeit bestehen. Eine großflächige Entsiegelung und damit Bodenaufwertung ergibt sich durch den Rückbau des Parkplatzes an der Poststraße und unbefestigte Parkplatzflächen nördlich davon.

#### Wasser

Veränderungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergestalt oder der Gewässerfunktionen sind auszuschließen. Das Regenwasser von Gebäuden wird in die vorhandene zentrale Regenwasserkanalisation eingeleitet. Auf den restlichen Flächen versickert das Regenwasser.

#### Grundwasser

Kühlungsborn und damit das Plangebiet liegt im niederschlagsnormalen Bereich. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet liegt bei > 150- 200 mm/a. Durch die Inanspruchnahme von Flächen und deren Versiegelung kommt es zu einem lokalen Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser und somit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der vorherrschenden Vorbelastungen durch die Stadt Kühlungsborn ist die Bedeutung des Grundwassers an diesem Standort für den Naturschutz als gering einzustufen.

#### Luft

Der Stadtteil Kühlungsborn West ist von Gebäudestrukturen und versiegelten Flächen geprägt. Aufgrund der Wärmespeicherkapazität der befestigten Flächen kommt

es zu einer stärkeren Erwärmung der bodennahen Luftschicht. Ein Austausch der Luft ist aufgrund der Bebauung eingeschränkt, erfolgt jedoch schneller durch die Seelage. Mit Realisierung der vorliegenden Planung geht keine Beeinträchtigung des Schutzzutes Luft einher, da die Errichtung des Gebäudes an bereits bestehende Bebauung anschließt.

#### 4.2.3 Schutzkriterien

##### Im Bundesanzeiger gemäß § 7 Abs. 1 und § 32 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete

Im Bundesanzeiger gemäß § 7 Abs. 1 und § 32 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

##### Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG

Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

##### Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG

Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

##### Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

##### Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

##### Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete gemäß den §§ 19, 32 WHG bzw. landesrechtlichen Regelungen

Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete gemäß den §§ 19, 32 WHG bzw. landesrechtlichen Regelungen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

##### Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind vom Vorhaben nicht betroffen.

##### Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Kühlungsborn ist im RREP Mittleres Mecklenburg als Grundzentrum dargestellt und somit als gering verdichteter Raum einzustufen.

##### In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Der Erhalt des Denkmals Villa Baltic und deren Wiedernutzbarmachung ist zentrales Anliegen der Planung. Die Gestaltung des Hotels und die gesamte Planung wurde mit intensiver Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Auch der erhaltenswerte Park soll gestalterisch aufgewertet werden.

## **4.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

### 4.3.1 Boden

Mit Realisierung der Planung wird ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung im Bereich des Hotelkomplexes auf einer Fläche von 2750 m<sup>2</sup> hervorgerufen. Außerdem werden max. 2100 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen (teil-)versiegelt. Vor der Villa Baltic kann Außengastronomie verwirklicht werden. Im Gegenzug werden der Parkplatz an der Poststraße und die nördlich davon gelegene „wilde“ Parkplatzfläche in einer Größe von ca. 2700 m<sup>2</sup> zurückgebaut. Erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ergeben sich daher nicht.

### 4.3.2 Wasser

Es ergibt sich eine Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate für das Plangebiet. Durch die Inanspruchnahme von Flächen und deren Versiegelung kommt es zu einem Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser und somit lokal zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Für den Bau der Tiefgarage sind Wasserhaltungsmaßnahmen und ein vorgeschaltetes Grundwassermonitoring vorzusehen. Beeinträchtigungen des Baumbestandes sind auszuschließen.

Aufgrund der Vorbelastungen durch frühere Versiegelungen und die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches mit z.B. einer Tiefgarage unter dem Haus Meeresblick ist eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen.

### 4.3.3 Luft/Klima

Das Schutzgut Luft und Klima wird von den städtischen Strukturen stark geprägt. Mit Errichtung des neuen Gebäudekörpers kommt es zwar zu einer Veränderung des lokalen Klimas. Auswirkungen auf das Klima der Stadt Kühlungsborn ergeben sich aufgrund der Errichtung des Hotels im Siedlungsbereich nicht.

### 4.3.4 Tiere/Pflanzen

Im Plangebiet gehen Biotopflächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und deren Habitatfunktion für die vorkommende Fauna verloren. Es stehen gleichwertige Ausweichmöglichkeiten im planungsrelevanten Umfeld für die vorkommenden Arten zur Verfügung. Zusätzlich werden Nistkästen als Ersatzquartiere am verbleibenden Baumbestand angebracht. Der Baumbestand bleibt zum größten Teil erhalten. Für den Bau der Tiefgarage sind Wasserhaltungsmaßnahmen und ein vorgeschaltetes Grundwassermonitoring vorzusehen. Beeinträchtigungen des Baumbestandes sind auszuschließen. Notwendige einzelne Baumfällungen zur Realisierung des Vorhabens werden adäquat ausgeglichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere/Pflanzen liegt nicht vor.

### 4.3.5 Landschaft

Das Ortsbild der Stadt Kühlungsborn wird durch die Herstellung eines viergeschossigen Hotelgebäudes im Park lokal, jedoch nicht großräumig verändert. Der Erhalt des wertvollen Gehölzbestandes trägt zum Einfügen des Gebäudes in die bereits vorhandene Bebauung durch die bestehende Villa Baltic sowie in die angrenzenden,

bereits bestehenden Ferienwohnungskomplexe bei. Gehölzneupflanzungen wie die Wiederherstellung einer historischen Allee werden die parkartige Gestalt der Außenanlagen unterstreichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist auszuschließen.

#### 4.3.6 Kultur-/Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kultur und Sachgütern ist durch die Wiedernutzung des Grundstücks nicht erkennbar. Das Kulturgut Villa Baltic wird im Gegenteil saniert, erhalten und wieder nutzbar gemacht. Wellness-Einrichtungen und Restaurant erweitern das infrastrukturelle Angebot der Stadt.

#### 4.3.7 Mensch

Durch die Nutzung als Hotelanlage ergeben sich betriebsbedingte Geräuschimmissionen für die direkte Nachbarschaft, die höher sind als bei der derzeit weitestgehend ungenutzten Fläche. Durch bereits angrenzende Bebauung mit Hotels, großen Ferienapartmentanlagen, Gastronomie, Läden, die Fußgängerpromenade Baltic-Platz auch als Veranstaltungsplatz, den Konzertgarten West sowie einen Spielplatz und die umgebenden Straßen bestehen bereits Vorbelastungen von Geräuschimmissionen. Eine unangemessene Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch erfolgt mit der Realisierung des Vorhabens im Innenbereich der Stadt Kühlungsborn nicht.

### 5. Zusammenfassung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

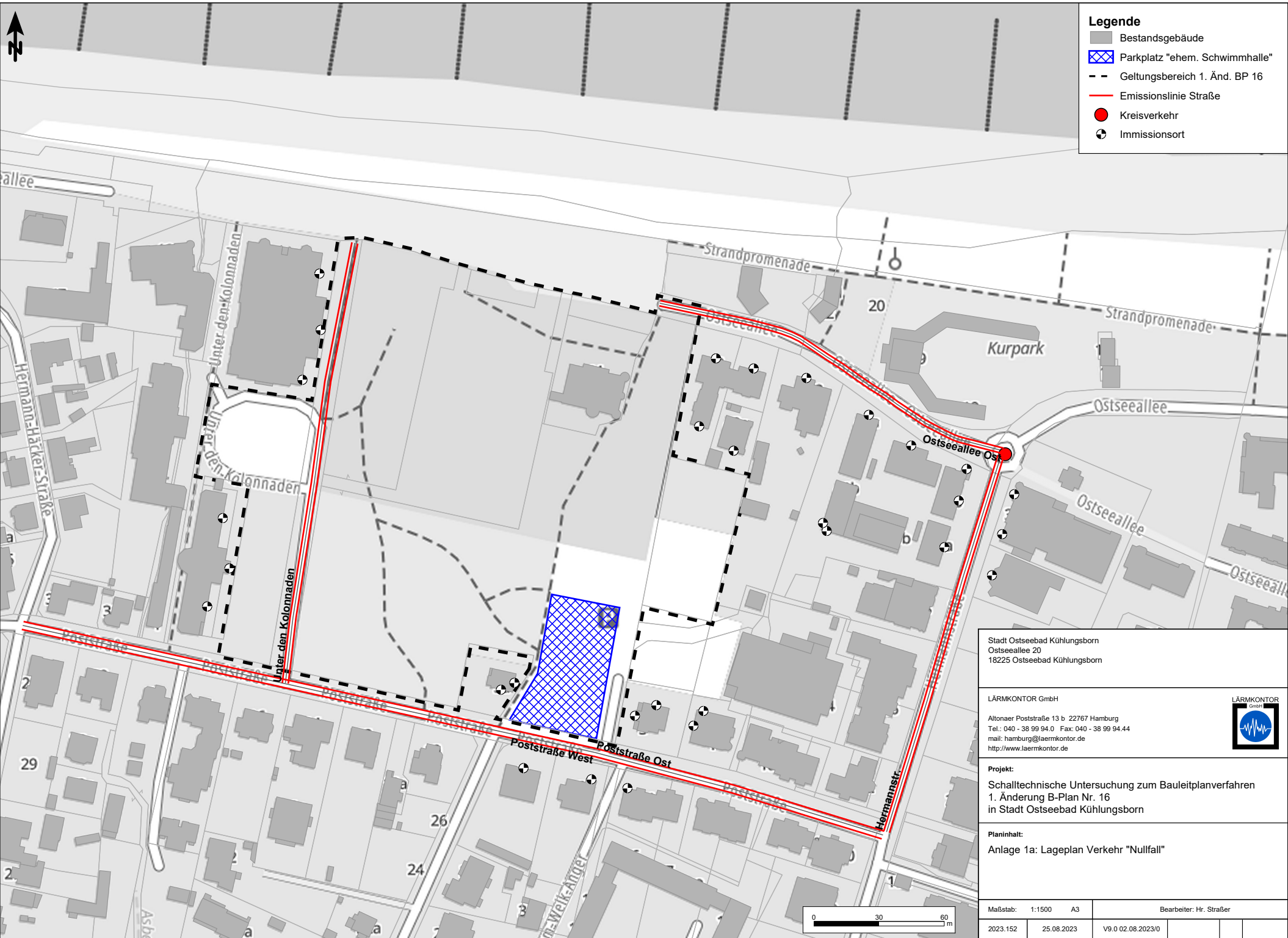
Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“ wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG durchgeführt.

Die Realisierung der vorliegenden Planung zieht verschiedene Auswirkungen und Beeinträchtigungen in unterschiedlicher Ausprägung nach sich. Diese werden für die untersuchten Schutzgüter jedoch als gering eingestuft.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“ in Kühlungsborn nach gegenwärtigem Planungsstand eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ausschließen kann. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie wird als nicht notwendig erachtet.

gez.:

M.Sc. Landschaftsökologie  
Julia Sindermann  
Stadt- und Regionalplanung  
Lübsche Straße 25  
D-23966 Wismar  
Tel. 03841/224070-4  
www.srp-wismar.de  
Mitgliedschaften:  
Architektenkammer M-V,  
Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung SRL



- Legende**
- Bestandsgebäude
  - Parkplatz "ehem. Schwimmhalle"
  - Geltungsbereich 1. Änd. BP 16
  - Emissionslinie Straße
  - Kreisverkehr
  - Immissionsort

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
 Ostseeallee 20  
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

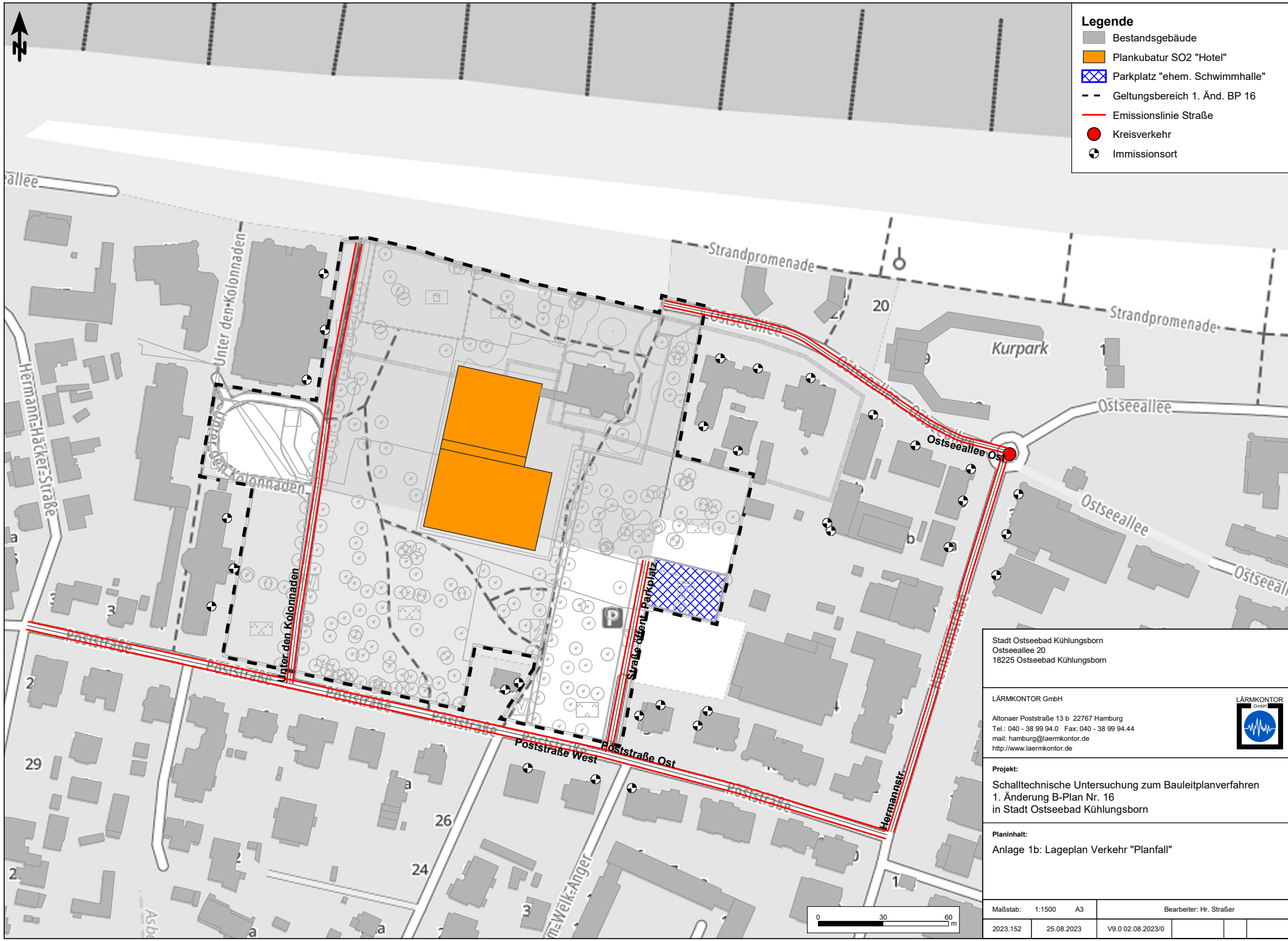
LÄRMKONTOR GmbH  
 Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg  
 Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44  
 mail: hamburg@laermkontor.de  
 http://www.laermkontor.de



**Projekt:**  
 Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren  
 1. Änderung B-Plan Nr. 16  
 in Stadt Ostseebad Kühlungsborn

**Planinhalt:**  
 Anlage 1a: Lageplan Verkehr "Nullfall"

Maßstab: 1:1500 A3	Bearbeiter: Hr. Straßer	
2023.152	25.08.2023	V9.0 02.08.2023/0



**Legende**

- Bestandsgebäude
- Plankubatur SO2 "Hotel"
- Parkplatz "ehem. Schwimmhalle"
- Geltungsbereich 1. Änd. BP 16
- Emissionslinie Straße
- Kreisverkehr
- Immissionsort

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
 Ostseeallee 20  
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

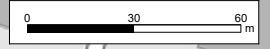
LÄRMKONTOR GmbH  
 Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg  
 Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44  
 mail: hamburg@laermkontor.de  
 http://www.laermkontor.de



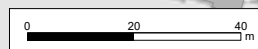
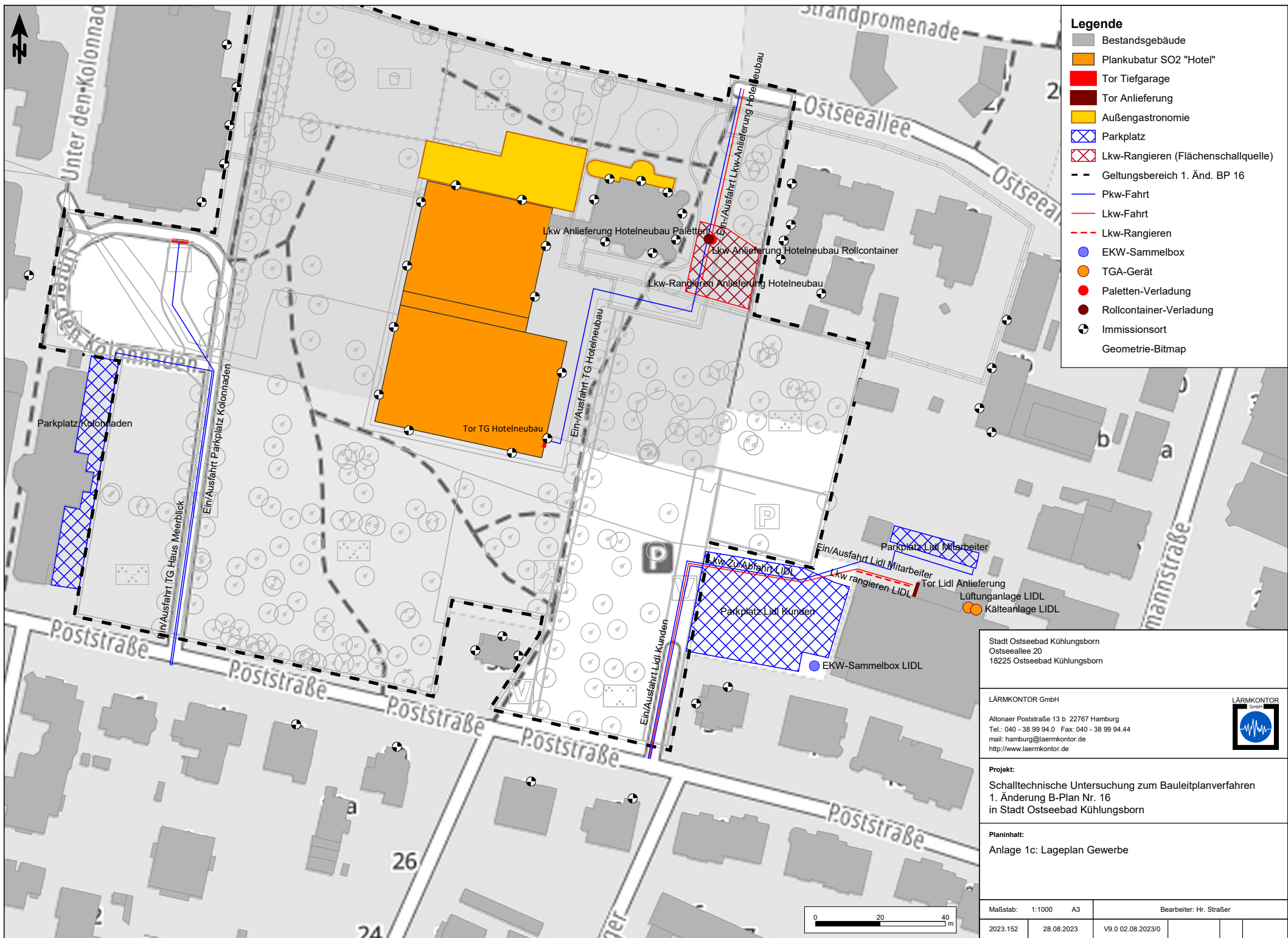
**Projekt:**  
 Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren  
 1. Änderung B-Plan Nr. 16  
 in Stadt Ostseebad Kühlungsborn

**Planinhalt:**  
 Anlage 1b: Lageplan Verkehr "Planfall"

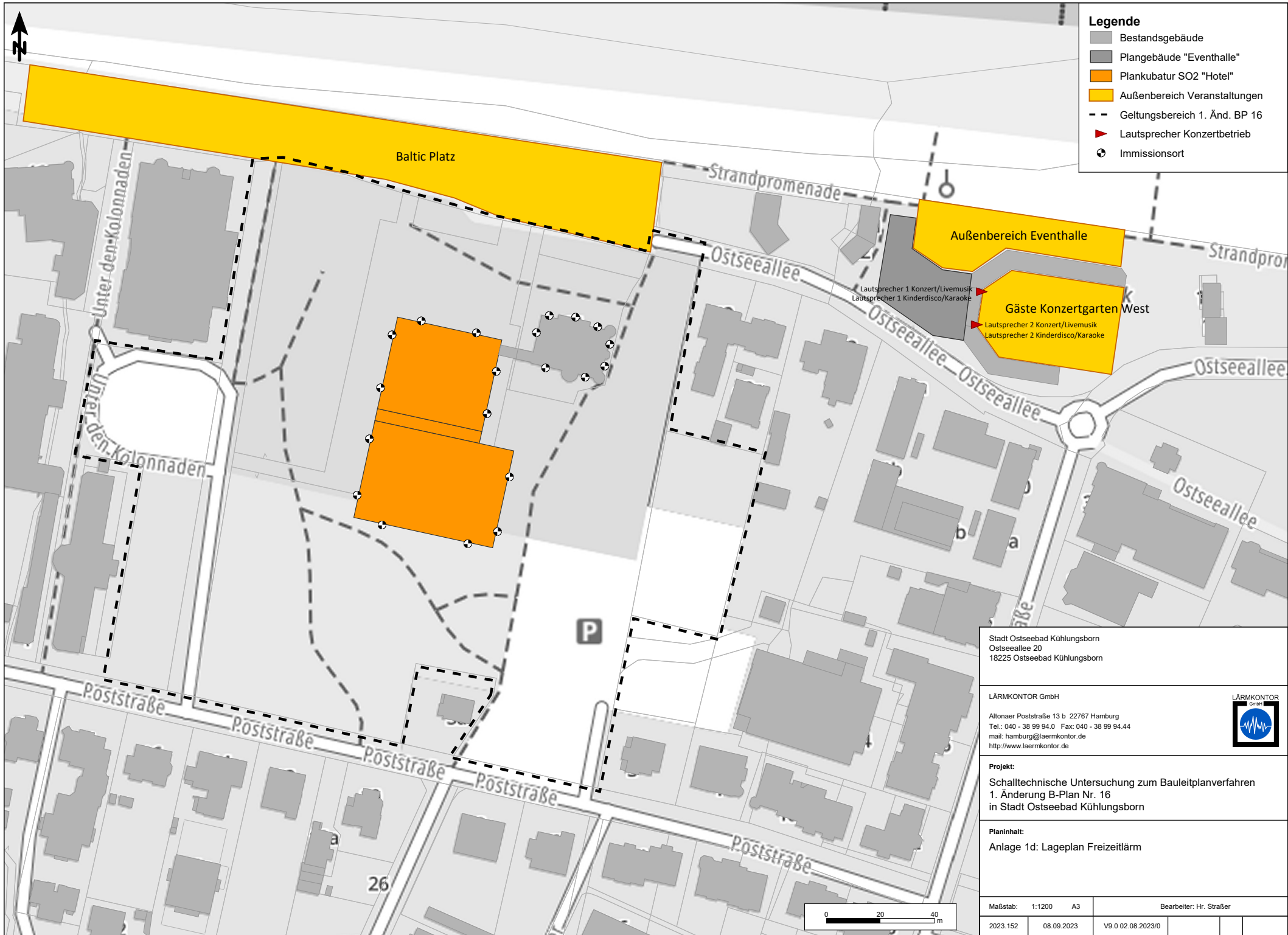
Maßstab: 1:1500 A3	Bearbeiter: Hr. Straßer	
2023.152	25.08.2023	V9.0 02.08.2023/0











**Legende**

- Bestandsgebäude
- Plangebäude "Eventhalle"
- Plankubatur SO2 "Hotel"
- Außenbereich Veranstaltungen
- Geltungsbereich 1. Änd. BP 16
- ▶ Lautsprecher Konzertbetrieb
- + Immissionsort

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
 Ostseeallee 20  
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

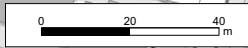
LÄRMKONTOR GmbH  
 Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg  
 Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44  
 mail: hamburg@laermkontor.de  
 http://www.laermkontor.de

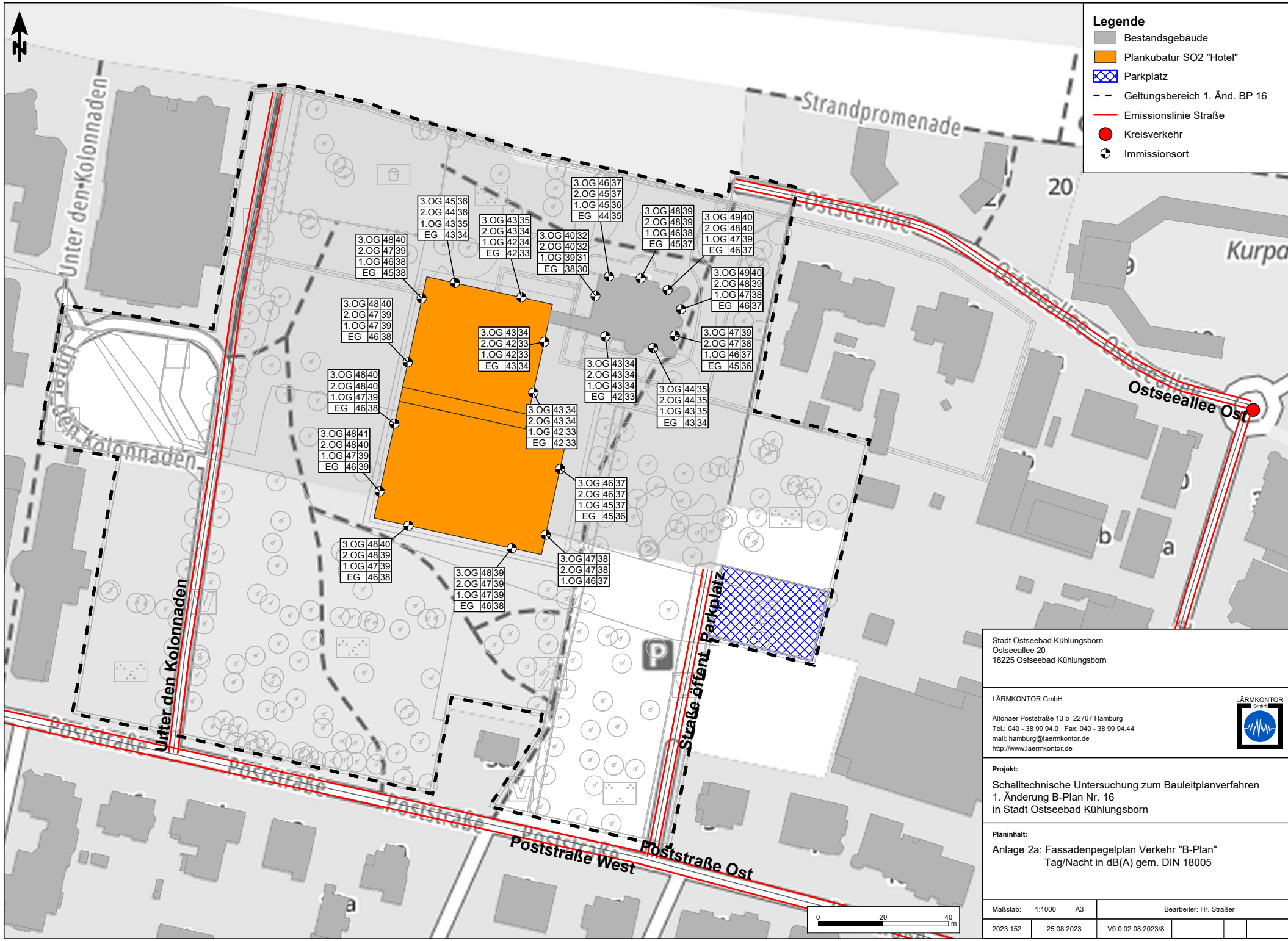


**Projekt:**  
 Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren  
 1. Änderung B-Plan Nr. 16  
 in Stadt Ostseebad Kühlungsborn

**Planinhalt:**  
 Anlage 1d: Lageplan Freizeitlärm

Maßstab: 1:1200 A3	Bearbeiter: Hr. Straßer
2023.152	08.09.2023
V9.0 02.08.2023/0	





- Legende**
- Bestandsgebäude
  - Plankubatur SO2 "Hotel"
  - Parkplatz
  - Geltungsbereich 1. Änd. BP 16
  - Emissionslinie Straße
  - Kreisverkehr
  - Immissionsort

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
 Ostseeallee 20  
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

LÄRMKONTOR GmbH  
 Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg  
 Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44  
 mail: hamburg@laermkontor.de  
 http://www.laermkontor.de

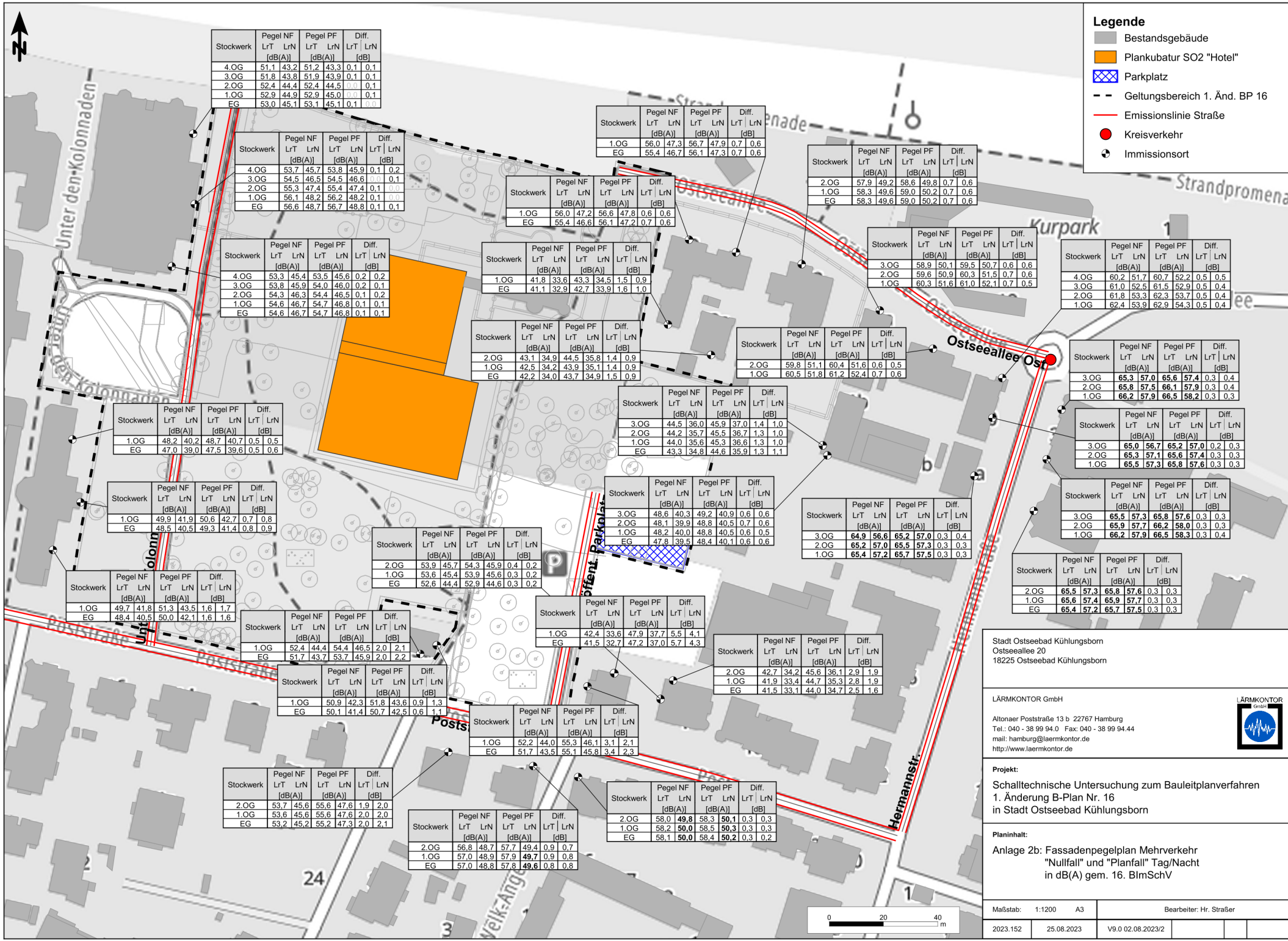


**Projekt:**  
 Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren  
 1. Änderung B-Plan Nr. 16  
 in Stadt Ostseebad Kühlungsborn

**Planinhalt:**  
 Anlage 2a: Fassadenpegelplan Verkehr "B-Plan"  
 Tag/Nacht in dB(A) gem. DIN 18005

Maßstab: 1:1000 A3	Bearbeiter: Hr. Straßer
2023.152	25.08.2023
V9.0 02.08.2023/8	





- Legende**
- Bestandsgebäude
  - Plankubatur SO2 "Hotel"
  - Parkplatz
  - Geltungsbereich 1. Änd. BP 16
  - Emissionslinie Straße
  - Kreisverkehr
  - Immissionsort

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
4.OG	51,1	43,2	51,2	43,3	0,1	0,1
3.OG	51,8	43,8	51,9	43,9	0,1	0,1
2.OG	52,4	44,4	52,4	44,5	0,0	0,1
1.OG	52,9	44,9	52,9	45,0	0,0	0,1
EG	53,0	45,1	53,1	45,1	0,1	0,0

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
4.OG	53,7	45,7	53,8	45,9	0,1	0,2
3.OG	54,5	46,5	54,5	46,6	0,0	0,1
2.OG	55,3	47,4	55,4	47,4	0,1	0,0
1.OG	56,1	48,2	56,2	48,2	0,1	0,0
EG	56,6	48,7	56,7	48,8	0,1	0,1

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
4.OG	53,3	45,4	53,5	45,6	0,2	0,2
3.OG	53,8	45,9	54,0	46,0	0,2	0,1
2.OG	54,3	46,3	54,4	46,5	0,1	0,2
1.OG	54,6	46,7	54,7	46,8	0,1	0,1
EG	54,6	46,7	54,7	46,8	0,1	0,1

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
1.OG	56,0	47,2	56,6	47,8	0,6	0,6
EG	55,4	46,6	56,1	47,2	0,7	0,6

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
1.OG	56,0	47,3	56,7	47,9	0,7	0,6
EG	55,4	46,7	56,1	47,3	0,7	0,6

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
2.OG	57,9	49,2	58,6	49,8	0,7	0,6
1.OG	58,3	49,6	59,0	50,2	0,7	0,6
EG	58,3	49,6	59,0	50,2	0,7	0,6

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
1.OG	41,8	33,6	43,3	34,5	1,5	0,9
EG	41,1	32,9	42,7	33,9	1,6	1,0

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
3.OG	58,9	50,1	59,5	50,7	0,6	0,6
2.OG	59,6	50,9	60,3	51,5	0,7	0,6
1.OG	60,3	51,6	61,0	52,1	0,7	0,5

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
4.OG	60,2	51,7	60,7	52,2	0,5	0,5
3.OG	61,0	52,5	61,5	52,9	0,5	0,4
2.OG	61,8	53,3	62,3	53,7	0,5	0,4
1.OG	62,4	53,9	62,9	54,3	0,5	0,4

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
2.OG	43,1	34,9	44,5	35,8	1,4	0,9
1.OG	42,5	34,2	43,9	35,1	1,4	0,9
EG	42,2	34,0	43,7	34,9	1,5	0,9

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
2.OG	59,8	51,1	60,4	51,6	0,6	0,5
1.OG	60,5	51,8	61,2	52,4	0,7	0,6

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
3.OG	65,3	57,0	65,6	57,4	0,3	0,4
2.OG	65,8	57,5	66,1	57,9	0,3	0,4
1.OG	66,2	57,9	66,5	58,2	0,3	0,3

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
1.OG	48,2	40,2	48,7	40,7	0,5	0,5
EG	47,0	39,0	47,5	39,6	0,5	0,6

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
3.OG	44,5	36,0	45,9	37,0	1,4	1,0
2.OG	44,2	35,7	45,5	36,7	1,3	1,0
1.OG	44,0	35,6	45,3	36,6	1,3	1,0
EG	43,3	34,8	44,6	35,9	1,3	1,1

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
3.OG	65,0	56,7	65,2	57,0	0,2	0,3
2.OG	65,3	57,1	65,6	57,4	0,3	0,3
1.OG	65,5	57,3	65,8	57,6	0,3	0,3

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
1.OG	49,9	41,9	50,6	42,7	0,7	0,8
EG	48,5	40,5	49,3	41,4	0,8	0,9

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
3.OG	48,6	40,3	49,2	40,9	0,6	0,6
2.OG	48,1	39,9	48,8	40,5	0,7	0,6
1.OG	48,2	40,0	48,8	40,5	0,6	0,5
EG	47,8	39,5	48,4	40,1	0,6	0,6

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
3.OG	64,9	56,6	65,2	57,0	0,3	0,4
2.OG	65,2	57,0	65,5	57,3	0,3	0,3
1.OG	65,4	57,2	65,7	57,5	0,3	0,3

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
3.OG	65,5	57,3	65,8	57,6	0,3	0,3
2.OG	65,9	57,7	66,2	58,0	0,3	0,3
1.OG	66,2	57,9	66,5	58,3	0,3	0,4

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
1.OG	49,7	41,8	51,3	43,5	1,6	1,7
EG	48,4	40,5	50,0	42,1	1,6	1,6

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
2.OG	53,9	45,7	54,3	45,9	0,4	0,2
1.OG	53,6	45,4	53,9	45,6	0,3	0,2
EG	52,6	44,4	52,9	44,6	0,3	0,2

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
1.OG	42,4	33,6	47,9	37,7	5,5	4,1
EG	41,5	32,7	47,2	37,0	5,7	4,3

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
2.OG	42,7	34,2	45,6	36,1	2,9	1,9
1.OG	41,9	33,4	44,7	35,3	2,8	1,9
EG	41,5	33,1	44,0	34,7	2,5	1,6

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
1.OG	52,4	44,4	54,4	46,5	2,0	2,1
EG	51,7	43,7	53,7	45,9	2,0	2,2

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
1.OG	50,9	42,3	51,8	43,6	0,9	1,3
EG	50,1	41,4	50,7	42,5	0,6	1,1

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
1.OG	52,2	44,0	55,3	46,1	3,1	2,1
EG	51,7	43,5	55,1	45,8	3,4	2,3

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
2.OG	53,7	45,6	55,6	47,6	1,9	2,0
1.OG	53,6	45,6	55,6	47,6	2,0	2,0
EG	53,2	45,2	55,2	47,3	2,0	2,1

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
2.OG	56,8	48,7	57,7	49,4	0,9	0,7
1.OG	57,0	48,9	57,9	49,7	0,9	0,8
EG	57,0	48,8	57,8	49,6	0,8	0,8

Stockwerk	Pegel NF		Pegel PF		Diff.	
	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN
2.OG	58,0	49,8	58,3	50,1	0,3	0,3
1.OG	58,2	50,0	58,5	50,3	0,3	0,3
EG	58,1	50,0	58,4	50,2	0,3	0,2

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Ostseeallee 20  
18225 Ostseebad Kühlungsborn

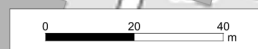
LÄRMKONTOR GmbH  
Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg  
Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44  
mail: hamburg@laermkontor.de  
http://www.laermkontor.de

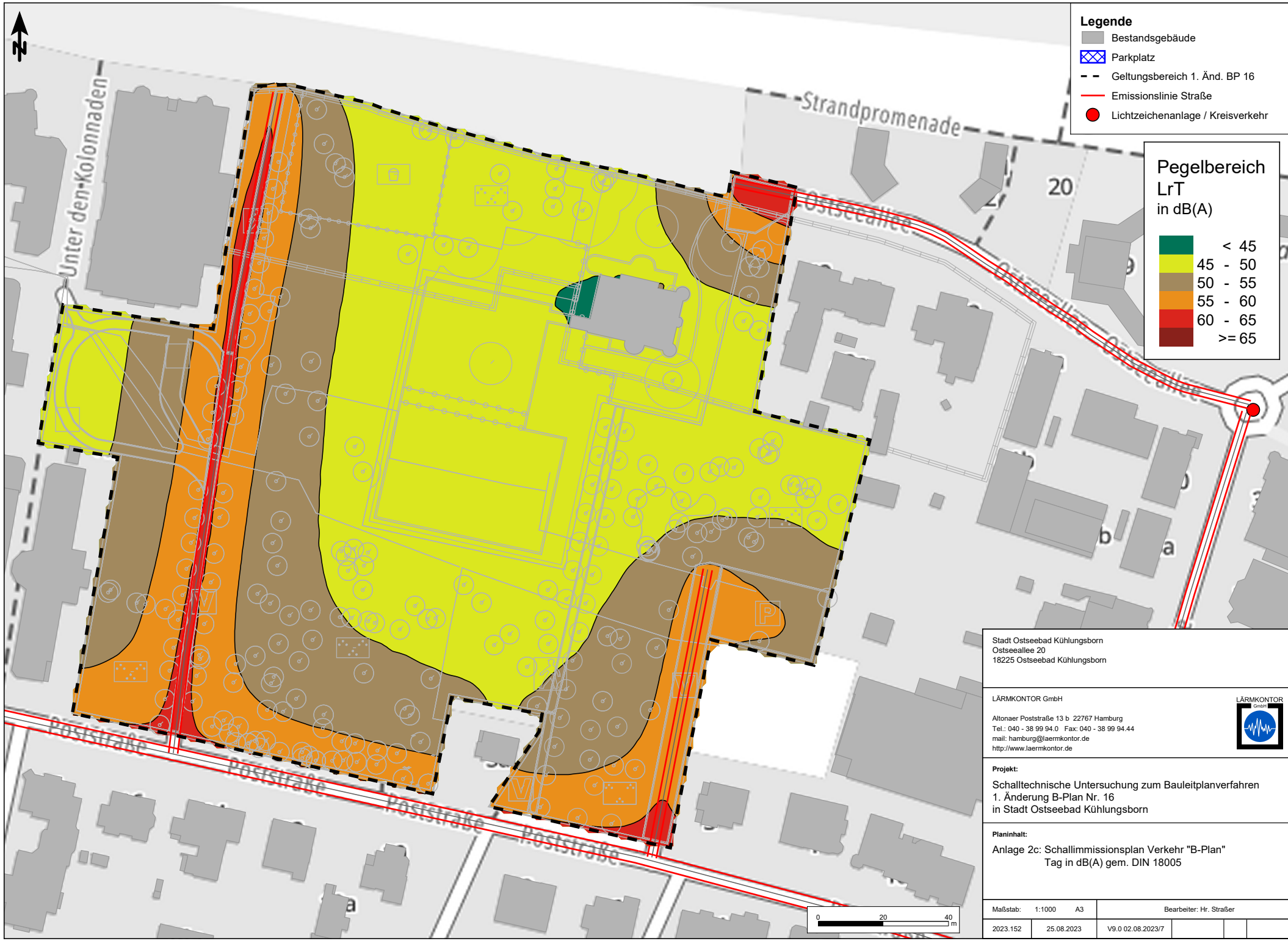
**Projekt:**  
Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren  
1. Änderung B-Plan Nr. 16  
in Stadt Ostseebad Kühlungsborn

**Planinhalt:**  
Anlage 2b: Fassadenpegelplan Mehrverkehr  
"Nullfall" und "Planfall" Tag/Nacht  
in dB(A) gem. 16. BImSchV

Maßstab: 1:1200 A3 Bearbeiter: Hr. Straßer

2023.152 25.08.2023 V9.0 02.08.2023/2





**Legende**

- Bestandsgebäude
- Parkplatz
- Geltungsbereich 1. Änd. BP 16
- Emissionslinie Straße
- Lichtzeichenanlage / Kreisverkehr

**Pegelbereich LrT in dB(A)**

	< 45
	45 - 50
	50 - 55
	55 - 60
	60 - 65
	>= 65

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
 Ostseeallee 20  
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

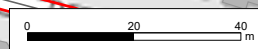
**LÄRMKONTOR GmbH**  
 Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg  
 Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44  
 mail: hamburg@laermkontor.de  
 http://www.laermkontor.de



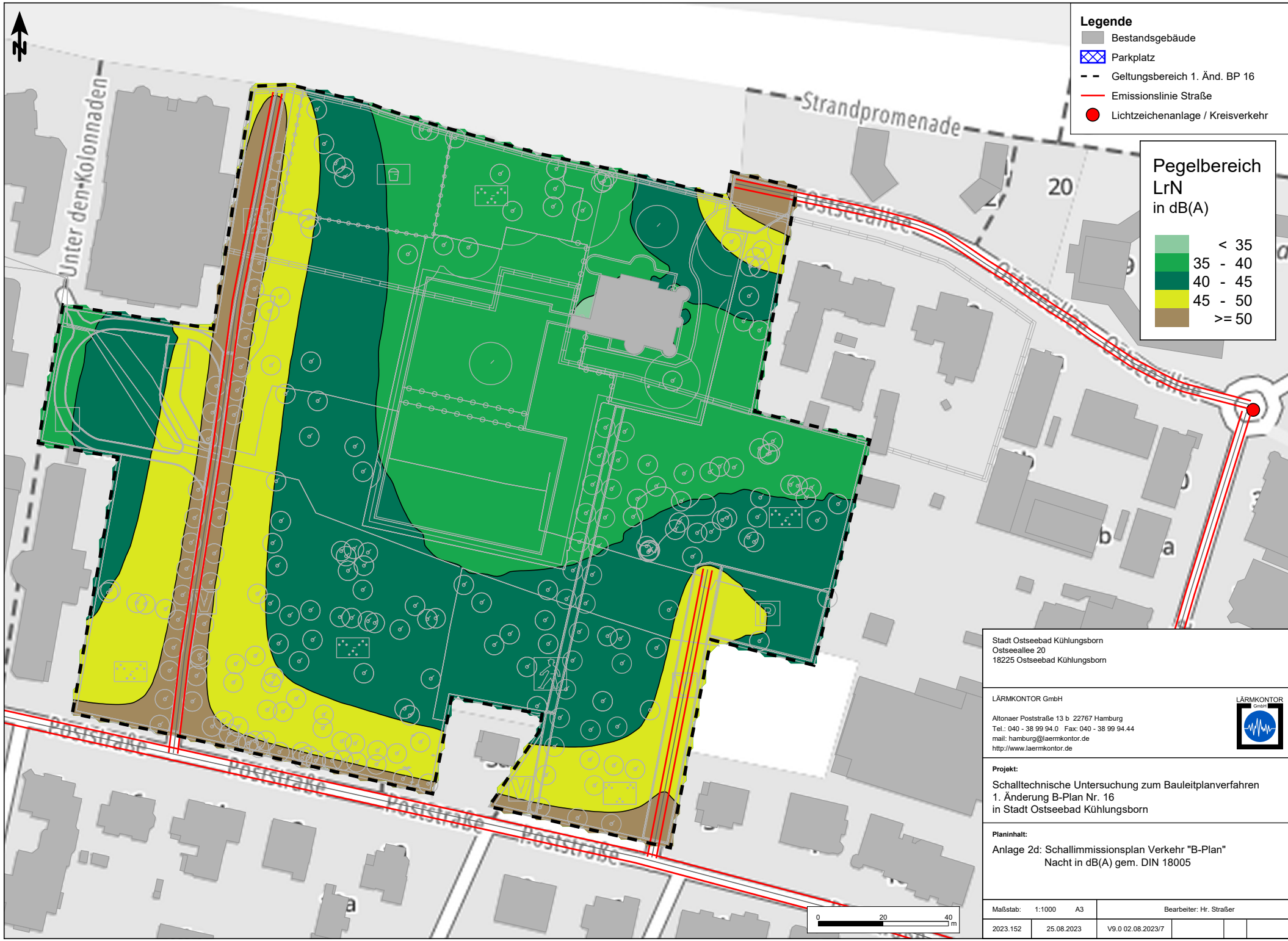
**Projekt:**  
 Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren  
 1. Änderung B-Plan Nr. 16  
 in Stadt Ostseebad Kühlungsborn

**Planinhalt:**  
 Anlage 2c: Schallimmissionsplan Verkehr "B-Plan"  
 Tag in dB(A) gem. DIN 18005

Maßstab: 1:1000 A3	Bearbeiter: Hr. Straßer
2023.152	25.08.2023
V9.0 02.08.2023/7	







**Legende**

- Bestandsgebäude
- Parkplatz
- Geltungsbereich 1. Änd. BP 16
- Emissionslinie Straße
- Lichtzeichenanlage / Kreisverkehr


**Pegelbereich LrN in dB(A)**

	< 35
	35 - 40
	40 - 45
	45 - 50
	>= 50

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
 Ostseallee 20  
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

**LÄRMKONTOR GmbH**

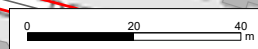
Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg  
 Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44  
 mail: hamburg@laermkontor.de  
 http://www.laermkontor.de

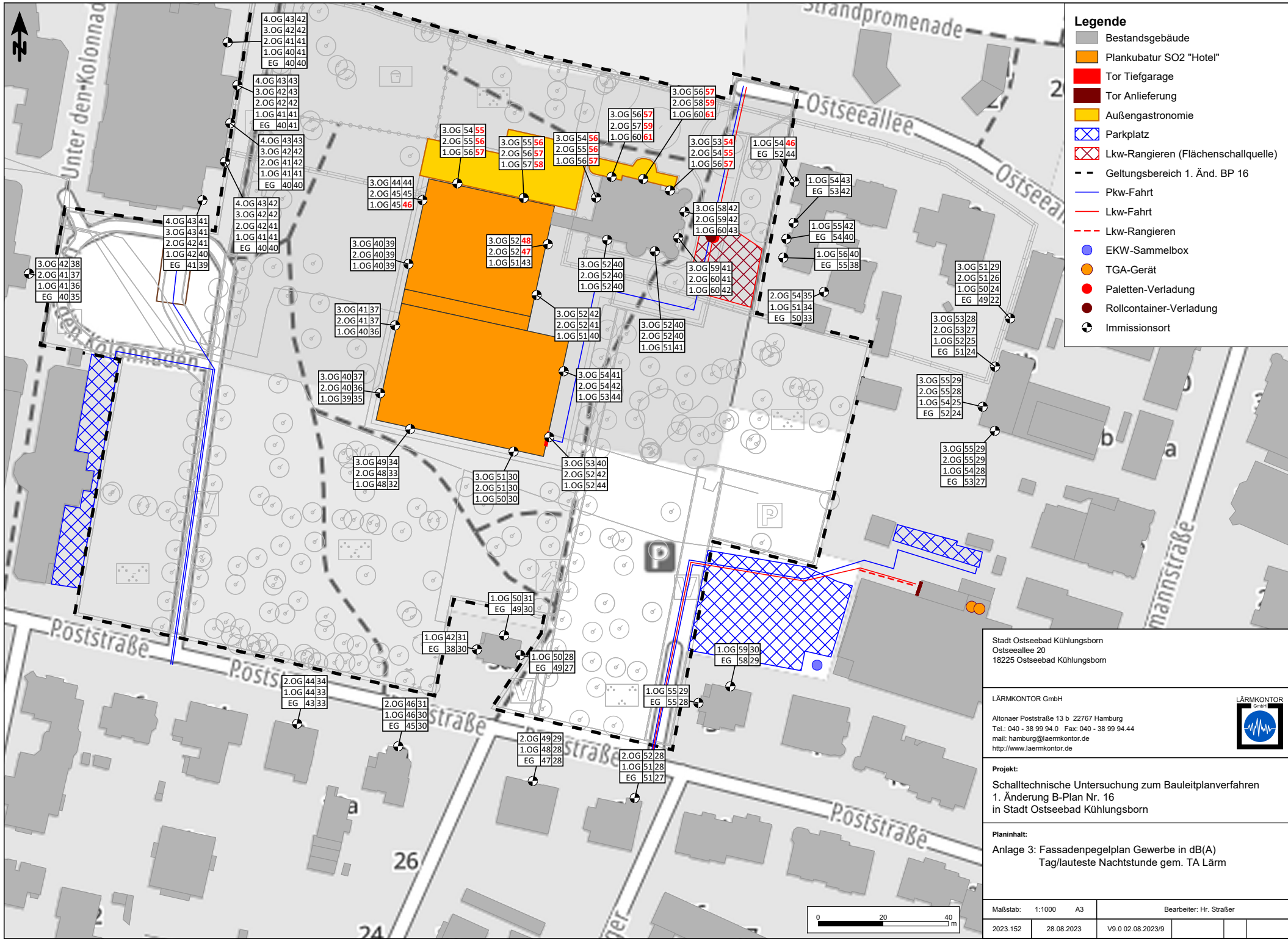


**Projekt:**  
 Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren  
 1. Änderung B-Plan Nr. 16  
 in Stadt Ostseebad Kühlungsborn

**Planinhalt:**  
 Anlage 2d: Schallimmissionsplan Verkehr "B-Plan"  
 Nacht in dB(A) gem. DIN 18005

Maßstab: 1:1000 A3	Bearbeiter: Hr. Straßer
2023.152	25.08.2023 V9.0 02.08.2023/7





- ### Legende
- Bestandsgebäude
  - Plankubatur SO2 "Hotel"
  - Tor Tiefgarage
  - Tor Anlieferung
  - Außengastronomie
  - Parkplatz
  - Lkw-Rangieren (Flächenschallquelle)
  - Geltungsbereich 1. Änd. BP 16
  - Pkw-Fahrt
  - Lkw-Fahrt
  - Lkw-Rangieren
  - EKW-Sammelbox
  - TGA-Gerät
  - Paletten-Verladung
  - Rollcontainer-Verladung
  - Immissionsort

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
 Ostseeallee 20  
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

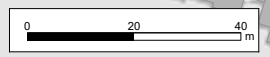
LÄRMKONTOR GmbH  
 Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg  
 Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44  
 mail: hamburg@laermkontor.de  
 http://www.laermkontor.de



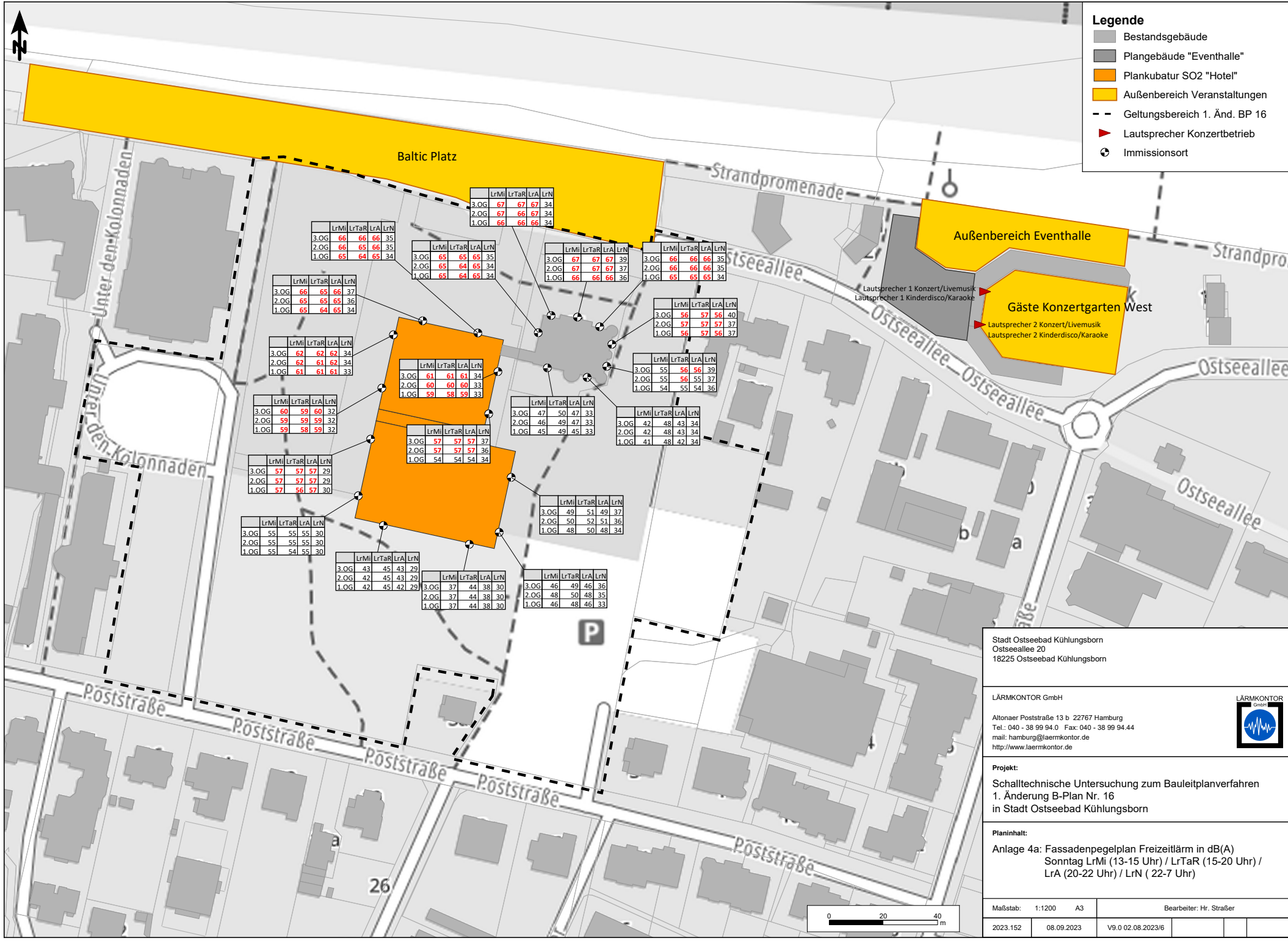
**Projekt:**  
 Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren  
 1. Änderung B-Plan Nr. 16  
 in Stadt Ostseebad Kühlungsborn

**Planinhalt:**  
 Anlage 3: Fassadenpegelplan Gewerbe in dB(A)  
 Tag/laute Nacht gem. TA Lärm

Maßstab: 1:1000 A3	Bearbeiter: Hr. Straßer	
2023.152	28.08.2023	V9.0 02.08.2023/9







- Legende**
- Bestandsgebäude
  - Plangebäude "Eventhalle"
  - Plankubatur SO2 "Hotel"
  - Außenbereich Veranstaltungen
  - Geltungsbereich 1. Änd. BP 16
  - ▶ Lautsprecher Konzertbetrieb
  - ⊙ Immissionsort

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
 Ostseeallee 20  
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

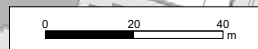
LÄRMKONTOR GmbH  
 Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg  
 Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44  
 mail: hamburg@laermkontor.de  
 http://www.laermkontor.de

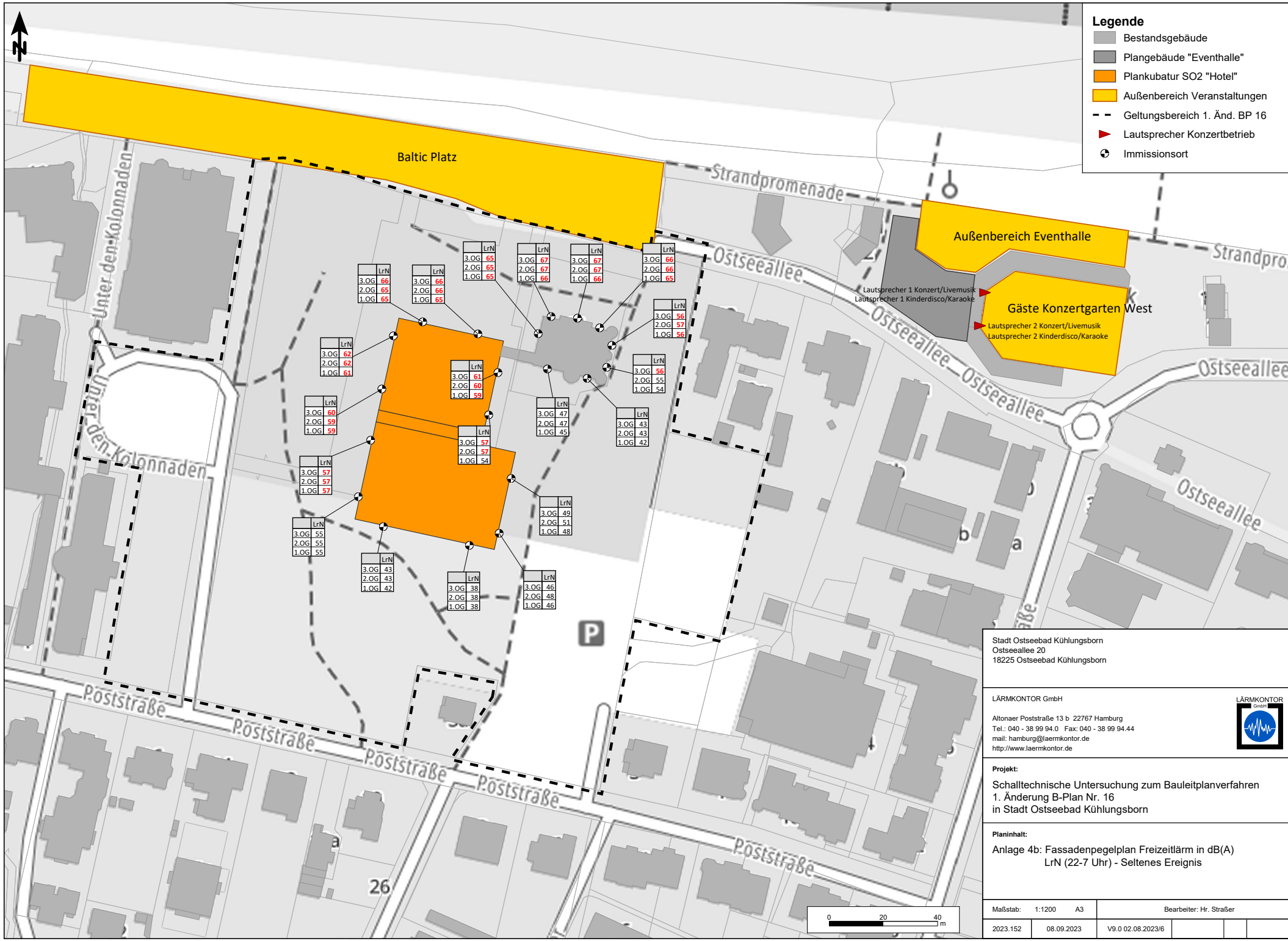


**Projekt:**  
 Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren  
 1. Änderung B-Plan Nr. 16  
 in Stadt Ostseebad Kühlungsborn

**Planinhalt:**  
 Anlage 4a: Fassadenpegelplan Freizeitlärm in dB(A)  
 Sonntag LrMi (13-15 Uhr) / LrTaR (15-20 Uhr) /  
 LrA (20-22 Uhr) / LrN (22-7 Uhr)

Maßstab: 1:1200 A3	Bearbeiter: Hr. Straßer
2023.152	08.09.2023 V9.0 02.08.2023/6





- Legende**
- Bestandsgebäude
  - Plangebäude "Eventhalle"
  - Plankubatur SO2 "Hotel"
  - Außenbereich Veranstaltungen
  - Geltungsbereich 1. Änd. BP 16
  - ▶ Lautsprecher Konzertbetrieb
  - ⊗ Immissionsort

Außenbereich Eventhalle

Lautsprecher 1 Konzert/Livemusik  
Lautsprecher 1 Kinderdisco/Karaoke

Gäste Konzertgarten West

Lautsprecher 2 Konzert/Livemusik  
Lautsprecher 2 Kinderdisco/Karaoke

LrN	3.OG	2.OG	1.OG
66	66	65	65
65	66	66	65
65	66	66	65
66	66	66	65
67	67	67	66
67	67	67	66
67	67	67	66
66	66	66	65
66	66	66	65
56	56	55	54
57	56	55	54
56	56	55	54
47	47	47	45
47	47	47	45
43	43	43	42
43	43	43	42
49	49	51	48
49	49	51	48
43	43	43	42
38	38	38	38
38	38	38	38
46	46	48	46
46	46	48	46
61	61	60	59
61	61	60	59
60	60	59	59
60	60	59	59
57	57	57	57
57	57	57	57
55	55	55	55
55	55	55	55
43	43	43	42
43	43	43	42
38	38	38	38
38	38	38	38
46	46	48	46
46	46	48	46

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Ostseeeallee 20  
18225 Ostseebad Kühlungsborn

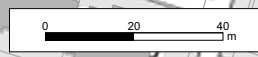
LÄRMKONTOR GmbH  
Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg  
Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44  
mail: hamburg@laermkontor.de  
http://www.laermkontor.de



**Projekt:**  
Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren  
1. Änderung B-Plan Nr. 16  
in Stadt Ostseebad Kühlungsborn

**Planinhalt:**  
Anlage 4b: Fassadenpegelplan Freizeittärm in dB(A)  
LrN (22-7 Uhr) - Seltenes Ereignis

Maßstab: 1:1200 A3	Bearbeiter: Hr. Straßer
2023.152	08.09.2023 V9.0 02.08.2023/6



Stationierung km	DTV Kfz/24h	Fahrzeug- typ	Verkehrszahlen				Geschwindigkeit		Straßenoberfläche	Knotenpunkt		Mehrfach- reflektion dB(A)	Steigung Min / Max %	Emissionspegel	
			M(T) Kfz/h	M(N) Kfz/h	p(T) %	p(N) %	v(T) km/h	v(N) km/h		Typ	Abstand m			Lw'(T) dB(A)	Lw'(N) dB(A)
Hermannstr. / Hermannstr. Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
0+000	3950	Pkw	220,3	39,1	97,0	99,0	30	30	Sonstiges Pflaster		-	-	-0,9	79,3	71,1
		Lkw1	3,0	0,2	1,3	0,4	30	30							
		Lkw2	3,9	0,2	1,7	0,6	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							
0+061	3950	Pkw	220,3	39,1	97,0	99,0	30	30	Sonstiges Pflaster	Kreisverkehr	19 - 120	-	-1,5 - 0,0	79,3 - 81,1	71,1 - 72,9
		Lkw1	3,0	0,2	1,3	0,4	30	30							
		Lkw2	3,9	0,2	1,7	0,6	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							
Poststraße Ost / Poststraße Ost Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
0+000	2427	Pkw	129,9	23,4	93,1	96,4	30	30	Pflaster auf ebener Oberfl.		-	-	-0,2	73,6	65,5
		Lkw1	7,4	0,6	5,3	2,6	30	30							
		Lkw2	2,2	0,2	1,6	1,0	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							
Poststraße West / Poststraße West Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
0+000	1903	Pkw	107,8	19,0	98,5	99,7	30	30	Asphaltbetone <= AC11		-	-	-0,1	67,7	59,9
		Lkw1	1,6	0,1	1,5	0,3	30	30							
		Lkw2	-	-	-	-	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							
Ostseeallee Ost / Ostseeallee Ost Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
0+000	838	Pkw	45,6	8,3	94,7	99,5	30	30	Sonstiges Pflaster	Kreisverkehr	0 - 120	-	-	72,8 - 74,7	64,0 - 66,0
		Lkw1	1,9	0,0	3,9	0,5	30	30							
		Lkw2	0,7	-	1,4	-	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							
0+120	838	Pkw	45,6	8,3	94,7	99,5	30	30	Sonstiges Pflaster		-	-	-	72,8	64,0
		Lkw1	1,9	0,0	3,9	0,5	30	30							
		Lkw2	0,7	-	1,4	-	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							
Unter den Kolonnaden / Unter den Kolonnaden Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
0+000	450	Pkw	25,4	4,5	98,0	100,0	30	30	Sonstiges Pflaster		-	-	-1,5	69,2	61,3
		Lkw1	0,5	-	2,0	-	30	30							
		Lkw2	-	-	-	-	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							



Stationierung km	DTV Kfz/24h	Fahrzeug- typ	Verkehrszahlen				Geschwindigkeit		Straßenoberfläche	Knotenpunkt		Mehrfach- reflektion dB(A)	Steigung Min / Max %	Emissionspegel	
			M(T) Kfz/h	M(N) Kfz/h	p(T) %	p(N) %	v(T) km/h	v(N) km/h		Typ	Abstand m			Lw'(T) dB(A)	Lw'(N) dB(A)
Hermannstr. / Hermannstr. Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
0+000	4260	Pkw	238,1	42,2	97,2	99,0	30	30	Sonstiges Pflaster		-	-	-0,9	79,6	71,4
		Lkw1	2,9	0,2	1,2	0,4	30	30							
		Lkw2	3,9	0,3	1,6	0,6	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							
0+061	4260	Pkw	238,1	42,2	97,2	99,0	30	30	Sonstiges Pflaster	Kreisverkehr	19 - 120	-	-1,5 - 0,0	79,6 - 81,4	71,4 - 73,2
		Lkw1	2,9	0,2	1,2	0,4	30	30							
		Lkw2	3,9	0,3	1,6	0,6	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							
Poststraße Ost / Poststraße Ost Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
0+000	2427	Pkw	129,9	23,4	93,1	96,4	30	30	Pflaster auf ebener Oberfl.		-	-	-0,2	73,6	65,5
		Lkw1	7,4	0,6	5,3	2,6	30	30							
		Lkw2	2,2	0,2	1,6	1,0	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							
Poststraße West / Poststraße West Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
0+000	1903	Pkw	107,8	19,0	98,5	99,7	30	30	Nicht geriffelter Gussasphalt		-	-	-0,1	70,4	62,6
		Lkw1	1,6	0,1	1,5	0,3	30	30							
		Lkw2	-	-	-	-	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							
Ostseeallee Ost / Ostseeallee Ost Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
0+000	990	Pkw	54,0	9,6	94,6	99,5	30	30	Sonstiges Pflaster	Kreisverkehr	0 - 120	-	-	73,5 - 75,4	64,6 - 66,5
		Lkw1	2,4	0,0	4,2	0,5	30	30							
		Lkw2	0,7	-	1,2	-	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							
0+120	990	Pkw	54,0	9,6	94,6	99,5	30	30	Sonstiges Pflaster		-	-	-	73,5	64,6
		Lkw1	2,4	0,0	4,2	0,5	30	30							
		Lkw2	0,7	-	1,2	-	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							
Unter den Kolonnaden / Unter den Kolonnaden Verkehrsrichtung: In Eingaberichtung															
0+000	450	Pkw	25,4	4,5	98,0	100,0	30	30	Sonstiges Pflaster		-	-	-1,5	69,2	61,3
		Lkw1	0,5	-	2,0	-	30	30							
		Lkw2	-	-	-	-	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							



Stationierung km	DTV Kfz/24h	Fahrzeug- typ	Verkehrszahlen				Geschwindigkeit		Straßenoberfläche	Knotenpunkt		Mehrfach- reflektion dB(A)	Steigung Min / Max %	Emissionspegel	
			M(T) Kfz/h	M(N) Kfz/h	p(T) %	p(N) %	v(T) km/h	v(N) km/h		Typ	Abstand m			Lw'(T) dB(A)	Lw'(N) dB(A)
Straße öffent. Parkplatz / Straße öffent. Parkplatz			Verkehrsrichtung: In Eingaberichtung												
0+000	450	Pkw	50,0	4,0	100,0	100,0	30	30	Nicht geriffelter Gussasphalt		-	-	0,9	66,7	55,7
		Lkw1	-	-	-	-	30	30							
		Lkw2	-	-	-	-	30	30							
		Krad	-	-	-	-	30	30							

## Emissionsdaten Gewerbe



Name	Quelltyp	I oder S m,m <sup>2</sup>	Li dB(A)	R'w dB	L'w dB(A)	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	LwMax dB(A)	DO-Wand dB	Tagesgang	63Hz dB(A)	125Hz dB(A)	250Hz dB(A)	500Hz dB(A)	1kHz dB(A)	2kHz dB(A)	4kHz dB(A)	8kHz dB(A)
Außengastronomie Hotelneubau	Fläche	776,37			58,1	87,0	1,9	0,0		0	Außengastronomie				87,0				
Außengastronomie Villa Baltic	Fläche	126,43			63,0	84,0	3,2	0,0		0	Außengastronomie				84,0				
Ein-/Ausfahrt Lkw-Anlieferung Hotelneubau	Linie	60,14			63,0	80,8	0,0	0,0	104,0	0	Ein-/Ausfahrt Lkw-Anlieferung Hotelneubau				80,8				
Ein-/Ausfahrt TG Hotelneubau	Linie	154,48			47,5	69,4	0,0	0,0		0	Ein-/Ausfahrt TG Hotelneubau				69,4				
Ein-/Ausfahrt Lidl Kunden	Linie	64,51			47,5	65,6	0,0	0,0		0	Ein-/Ausfahrt Lidl Kunden				65,6				
Ein-/Ausfahrt Lidl Mitarbeiter	Linie	158,99			47,5	69,5	0,0	0,0		0	Ein-/Ausfahrt Lidl Mitarbeiter				69,5				
Ein-/Ausfahrt Parkplatz Kolonnaden	Linie	123,94			47,5	68,4	0,0	0,0		0	Ein-/Ausfahrt Parkplatz Kolonnaden				68,4				
Ein-/Ausfahrt TG Haus Meerblick	Linie	135,16			47,5	68,8	0,0	0,0		0	Ein-/Ausfahrt Haus Meerblick				68,8				
EKW-Sammelbox LIDL	Punkt				72,0	72,0	0,0	0,0		0	Lidl Einkaufswagen				72,0				
Kälteanlage LIDL	Punkt				70,0	70,0	0,0	0,0		3	Kälteanlage				70,0				
Lkw-Rangieren Anlieferung Hotelneubau	Fläche	415,57			57,8	84,0	0,0	0,0	104,0	0	Lkw-rangieren Lkw-Anlieferung Hotelneuba	65,6	71,7	72,0	75,6	78,4	78,2	75,2	70,9
Lkw Anlieferung Hotelneubau Paletten	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0	113,0	0	Paletten Hotelneubau				88,0				
Lkw Anlieferung Hotelneubau Rollcontainer	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0	112,0	0	Rollcontainer Hotelneubau				78,0				
Lkw rangieren LIDL	Linie	17,69			66,0	78,5	0,0	0,0	116,5	0	Lkw rangieren				78,5				
Lkw Zu/Abfahrt LIDL	Linie	131,95			63,0	84,2	0,0	0,0	104,0	0	Ein-/Ausfahrt Lkw				84,2				
Lüftungsanlage LIDL	Punkt				80,0	80,0	0,0	0,0		3	Lüftungsanlage				80,0				
Parkplatz Kolonnaden	Parkplatz	519,82			54,0	81,2	0,0	0,0	100,0	0	Parkplatz Kolonnaden				81,2				
Parkplatz Lidl Kunden	Parkplatz	1318,13			59,1	90,3	0,0	0,0	100,0	0	Parkplatz Lidl Kunden				90,3				
Parkplatz Lidl Mitarbeiter	Parkplatz	141,50			55,0	76,5	0,0	0,0	100,0	0	Parkplatz Lidl Mitarbeiter				76,5				
Tor Lidl Anlieferung	Fläche	20,25			89,4	102,5	0,0	0,0	113,0	0	Anlieferung Lidl				102,5				
Tor TG Hotel Meerblick-Tor TG Hotel Meerblick	Fläche	11,50			0,0	10,6	0,0	0,0		0	Tor TG Haus Meerblick				10,6				
Tor TG Hotelneubau	Fläche	11,25			0,0	10,5	0,0	0,0		0	Tor TG Hotelneubau				10,5				



Name	Quelltyp	I oder S m,m <sup>2</sup>	Li dB(A)	R'w dB	L'w dB(A)	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	LwMax dB(A)	DO-Wand dB	Tagesgang	500Hz dB(A)
Außenbereich Eventhalle	Fläche	1282,06			55,9	87,0	1,9	0,0		0	Außenbereich Eventhalle	87,0
Baltic Platz	Fläche	5732,96			75,0	112,6	0,0	0,0		0	Pfingstmarkt - selt. Ereignis	112,6
Gäste Konzertgarten West	Fläche	1576,95			61,0	93,0	0,0	0,0		0	Gäste Konzertgarten West	93,0
Lautsprecher 1 Kinderdisco/Karaoke	Punkt				111,0	111,0	4,0	0,0		3	Lautsprecheranlage Kinderdisco	111,0
Lautsprecher 1 Konzert/Livemusik	Punkt				118,0	118,0	4,0	0,0		3	Lautsprecheranlage Konzert	118,0
Lautsprecher 2 Kinderdisco/Karaoke	Punkt				111,0	111,0	4,0	0,0		3	Lautsprecheranlage Kinderdisco	111,0
Lautsprecher 2 Konzert/Livemusik	Punkt				118,0	118,0	4,0	0,0		3	Lautsprecheranlage Kinderdisco	118,0

# Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung „Baltic Park“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn



Quelle: Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Auftraggebende Stelle: Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Ostseeallee 20  
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Projektnummer: LK 2023.152  
Berichtsnummer: LK 2023.152.1  
Berichtsstand: 28.08.2023  
Berichtsumfang: 32 Seiten sowie 15 Anlagen, 1 Nebenzeichnung

Projektleitung: Dipl.-Ing. Mirco Bachmeier  
Bearbeitung: Sebastian Straßer, M.Sc.



**LÄRMKONTOR GmbH** • Altonaer Poststraße 13 b • 22767 Hamburg  
Bekannt gegebene Stelle nach § 29b BImSchG - Prüfbereich Gruppe V - Ermittlung von Geräuschen  
Messstellenleiter Frank Heidebrunn • AG Hamburg HRB 51 885  
Geschäftsführung: Mirco Bachmeier (Vorsitz) / Bernd Kögel / Ulrike Krüger (kfm.)  
Telefon: 0 40 - 38 99 94.0 • Telefax: 0 40 - 38 99 94.44  
E-Mail: Hamburg@laermkontor.de • <http://www.laermkontor.de>

## Berichtsversionen

<b>Index</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Datum</b>	<b>Bearbeiter</b>	<b>Geprüft</b>
1	Vorabzug Gutachten	27.08.2023	SSt	MBa
2	Gutachten	28.08.2023	SSt	MBa

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Arbeitsunterlagen</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Beurteilungsgrundlagen</b>	<b>7</b>
3.1	Verkehrslärm	7
3.1.1	Auswirkungen auf das Plangebiet	7
3.1.2	Planinduzierter Mehrverkehr	9
3.2	Gewerbe	9
3.3	Freizeitlärm	11
3.4	Kinderspielplatz	14
<b>4</b>	<b>Berechnungsgrundlagen</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Eingangsdaten</b>	<b>16</b>
5.1	Straße	16
5.2	Gewerbe	16
5.2.1	Lidl-Markt	17
5.2.2	Tiefgarage „Haus Meeresblick“, Parkplatz „Unter den Kolonnaden“	18
5.2.3	Betriebsabläufe Hotel/Villa Baltic	19
5.3	Freizeitlärm	20
5.3.1	Baltic Park	20
5.3.2	Konzertgarten West	21
5.3.3	Geplante Eventhalle	21
<b>6</b>	<b>Berechnungsergebnisse und Bewertung</b>	<b>22</b>
6.1	Verkehrslärm auf das Plangebiet	22
6.2	Auswirkungen vorhabenbedingter Mehrverkehr	22
6.3	Gewerbe	23
6.4	Freizeitlärm	25
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung und Fazit</b>	<b>28</b>



<b>8</b>	<b>Anlagenverzeichnis.....</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>32</b>

## 1 Aufgabenstellung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möchte eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Baltic Park“ (Ortsteil Kühlungsborn West) durchführen. Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes befindet sich durch Ferienhäuser und -wohnungen sowie Hotels, kleine Einzelhandelsgeschäfte und weitere Verbrauchermärkte in sehr vom Tourismus geprägter zentraler Ortslage. Der Änderungsbereich liegt zwischen dem Baltic Platz mit Strandpromenade im Norden und der Poststraße im Süden. Dabei wird der sogenannte Baltic Park mit eingeschlossen, in dem sich auch die Villa Baltic und die ehemalige Schwimmhalle befindet. Die Schwimmhalle ist in der Zwischenzeit zurückgebaut worden. Die Villa Baltic wurde Anfang des 20igsten Jahrhunderts erbaut, ist heute ohne Verwendung und steht unter Denkmalschutz.

Der aktuelle Inhaber der Villa Baltic möchte diese in ein gesamtheitliches Hotelkonzept integrieren und so den Erhalt bzw. die Sanierung durch eine Nutzung für touristische Zwecke (Gastronomie, Einzelhandel, Wellness etc.) sichern. Die ursprünglich ebenfalls an diesem Standort vorgesehene Veranstaltungshalle ist nach einer Standortprüfung hier nicht mehr angedacht. Diese soll nun nördlich der Ostseestraße im Bereich des heutigen Konzertgartens West errichtet werden.

Für die nun vorgesehene Planung im Bereich der Villa Baltic und der ehemaligen Schwimmhalle soll Planungsrecht geschaffen werden. Dafür ist die Anpassung der des aktuell geltenden Bebauungsplan Nr. 16 notwendig. Dabei ist vorgesehen die aktuelle Gebietseinstufung als Sondergebiet mit der Einstufung der Schutzwürdigkeit entsprechend eines Misch-/Kerngebiets zu erhalten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung ist für die sachgerechte Abwägung für verschiedene schallschutzfachliche Fragestellungen eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. Dabei sind die Auswirkungen des Verkehrs, der gewerblichen Nutzungen sowie der Freizeitnutzungen auf das Plangebiet aber auch vom Plangebiet ausgehend auf die bestehenden Nutzungen zu untersuchen. Sollten dabei Schallimmissionskonflikte identifiziert werden, werden Vorschläge zur Abwägung oder Bewältigung der Konflikte benannt und ggf. Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan formuliert.



## 2 Arbeitsunterlagen

Die in der Tabelle 1 aufgeführten Unterlagen wurden für die Bearbeitung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zur Verfügung gestellt:

**Tabelle 1: Bereitgestellte Unterlagen**

Art der Unterlagen	Datei-format	Bereitgestellt		
		per	von	am
Startinformationen B-Plan Nr. 16. 1.Ä.	PDF	E-Mail	Stadt Ostseebad Kühlungsborn	08.06.2023
Verkehrsdaten „Straßenverkehr“	PDF	E-Mail	Stadt Ostseebad Kühlungsborn	08.06.2023
Betriebsbeschreibungen gew. Vorbelastungen Lidl, Tiefgarage Haus Meeresblick etc.	PDF	E-Mail	Stadt Ostseebad Kühlungsborn	08.06.2022
Betriebsdaten Baltic Platz, Konzertgarten West	PDF/ TXT	E-Mail	Stadt Ostseebad Kühlungsborn	08.06.2023
ALKIS Plangrundlagen	DWG	E-Mail	Stadt Ostseebad Kühlungsborn	11.08.2023
Bebauungsplan-Entwurf BP 16 1.Ä.	PDF/ DWG	E-Mail	Stadt- und Regionalplanung	17.08.2023
Bebauungspläne Umgebung	PDF	Online-Ressource	<a href="https://www.stadt-kuehlungsborn.de/ortsrecht-.html">https://www.stadt-kuehlungsborn.de/ortsrecht-.html</a>	17.08.2023 (Zugriff)

## 3 Beurteilungsgrundlagen

### 3.1 Verkehrslärm

In einem Bebauungsplanverfahren sind grundsätzlich zwei verschiedene Verkehrslärmthematiken in die Betrachtung eines sachgerechten Umgangs mit dem Umweltaspekt „Lärm“ mit einzustellen:

1. Wirkt sich Verkehrslärm in einer relevanten Größenordnung auf das Plangebiet aus?
2. Kommt es durch die Umsetzung der Nutzungen eines neuen Plangebietes zu relevanten negativen Auswirkungen im Umfeld auf die Bestandsnutzung (planinduzierter Mehrverkehr)?

#### 3.1.1 Auswirkungen auf das Plangebiet

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ /1/. Dabei werden auch die Vorgaben der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)“ /2/ als Lärmvorsorgeverordnung (gilt für den Neubau und die wesentliche Änderung von Schienen- und Straßenwegen) mit in eine Ausmaßabwägung mit eingestellt. Letztere stellt dabei einen Abwägungsspielraum hinsichtlich einer möglichen Zulässigkeit von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 dar.

Im Sinne einer lärmoptimierten Planung sollen die in der Tabelle 2 dargestellten Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 eingehalten werden. Die in Tabelle 2 hervorgehobene Nutzung (Mischgebiet) stellt den für die vorliegende Untersuchung zu Grunde gelegten Bewertungsstandard und damit die anzuwendenden Orientierungswerte/Richtwerte dar. Dies ist darin begründet, da die Ausweisung im Änderungsbereich des B-Plans Nr. 16 als Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung: Touristische Infrastruktur – Hotel/Villa Baltic vorgesehen ist, was sich so in den Beurteilungstabellen der DIN 18005 wie auch der anderen Beurteilungsvorschriften nicht finden lässt. Gekoppelt mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion unter der Berücksichtigung von dominierenden Einzelhandelsbetrieben und gastronomischen Angeboten in publikumsbezogenen Erdgeschossbereichen ist hier die Nutzungsstruktur analog eines Mischgebietes festzustellen, weshalb die Immissionsorte entsprechend beurteilt werden.

Südlich der Poststraße ist die Gebietscharakteristik zunehmend die eines Wohngebietes, weshalb die schutzwürdigen Nutzungen dort im Sinne der potenziell Betroffenen in den dortigen Sondergebieten als allgemeine Wohngebiete (WA) beurteilt werden. Ein kleiner Teil (für ein Wohnhaus) ist im weiterhin geltenden Teil des

B-Plans Nr. 16 nördlich an die Poststraße angrenzend ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

**Tabelle 2: Orientierungswerte nach DIN 18005 (Auszug) für Verkehrsgeräusche**

<b>Nutzung</b>	<b>Tag</b> (6:00 – 22:00 Uhr) in dB(A)	<b>Nacht</b> (22:00 – 6:00 Uhr) in dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55	45
<b>Dorf- und Mischgebiete</b>	<b>60</b>	<b>50</b>
Kern-, und Gewerbegebiete	65	55

Idealerweise ist die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 anzustreben. Aus Sicht des Schallschutzes handelt es sich hierbei um gewünschte Zielwerte, jedoch nicht um Grenzwerte. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung, welche Maßgaben bei der Bewertung verbindlich gesetzt werden, als ein wichtiger Planungsgrundsatz (neben anderen Belangen) zu verstehen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden im Gutachten als Obergrenze dieses Ermessensspielraumes zur Bewertung von Verkehrslärm herangezogen. In Tabelle 3 sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aufgeführt sowie die zugrunde gelegte Nutzung für die vorliegende Untersuchung hervorgehoben.

**Tabelle 3: Grenzwerte nach 16. BImSchV (Auszug)**

<b>Nutzung</b>	<b>Tag</b> (06:00 – 22:00 Uhr) in dB(A)	<b>Nacht</b> (22:00 – 06:00 Uhr) in dB(A)
Krankenhäuser, Schulen, Altenheime	57	47
Reine und Allgemeine Wohngebiete	59	49
<b>Kern-, Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete</b>	<b>64</b>	<b>54</b>
Gewerbegebiete	69	59

Nach Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oberhalb von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags) mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken /3/. Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts stellen laut dem Rat der Sachverständigen für Umweltfragen (SRU) /4/ die Schwelle für potenzielle Gesundheitsgefährdung dar.

Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen, Schlaf- und Kinderzimmern ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung erreicht /5/.

### 3.1.2 Planinduzierter Mehrverkehr

Nach dem Urteil des BVerwG<sup>1</sup> kommt es bei der Bewertung der Mehrverkehre entscheidend auf den Lärmzuwachs an. Maßstab hierfür ist die Erheblichkeit des Lärmzuwachses. Die Regelung zur Erheblichkeit wird in Anlehnung zur wesentlichen Änderung gemäß der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)“ /2/ angewandt. Demnach ist ein Lärmzuwachs von 3 dB ( $\geq 2,1$  dB aufgerundet) als erheblich anzusehen.

Die Schwelle, ab der eine Gefährdung nicht auszuschließen ist (Gesundheitsgefährdung), hat das Bundesverwaltungsgericht bei einem Dauerlärmpegel von 70 / 60 dB(A) Tag / Nacht für das Wohnen verortet<sup>2</sup>. Sollte also durch die Umsetzung des Planvorhabens ein Beurteilungspegel von 70 / 60 dB(A) Tag / Nacht für das Wohnen erreicht oder erhöht werden, so besteht ein erhöhtes Abwägungserfordernis im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

Ausschlusskriterium für einen abwägungserheblichen Lärmzuwachs ist die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Grenzwerte für die jeweilige Gebietskategorie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) /6/ der 16. BImSchV, auch wenn es einen relevanten Lärmzuwachs ( $\geq 2,1$  dB aufgerundet) gibt. Die Tabelle 3 stellt die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV dar.

## 3.2 Gewerbe

Die Beurteilung der prognostizierten Geräuscheinwirkungen durch Gewerbegebiete sowie Sondergebietsflächen mit gewerblichen Nutzungen erfolgt innerhalb der Bauleitplanung primär nach den Vorgaben der DIN 18005 /1/.

Eine konkrete Planung im Baugenehmigungsverfahren, als dem Bauleitplanverfahren normal nachgelagertem Verfahren, wird nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm“ /7/ beurteilt. Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche von Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die

<sup>1</sup> BVerwG, Urteil vom 17.03.2005 - 4 A 18.04

<sup>2</sup> vgl. z.B. BVerwG, Urteil vom 23.02.2005 – 4 A 5.04; BVerwG, Urteil vom 13.05.2009 – 9 A 72.079

Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Tabelle 4 nicht überschreitet.

Da die TA Lärm tiefergehende Beurteilungsgrundlagen als die DIN 18005 aufweist, zudem nahezu durchweg die gleichen Orientierungswerte wie die TA Lärm Richtwerte zeigt und sie später im konkreten Genehmigungsfall die relevante Beurteilungsvorschrift darstellt, wird bereits in dem hier vorliegenden Gutachten nur auf Grundlage der TA Lärm die Umsetzbarkeit des Planvorhabens geprüft und bewertet.

In der TA Lärm wird bei der Beurteilung der prognostizierten Schallimmissionen zwischen dem Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) und dem Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) unterschieden, wobei für die Nacht die **„lauteste Nachtstunde“** maßgeblich ist. Für einen Schutz der Wohnnachbarschaft vor Lärm sollen hiernach die folgenden Immissionsrichtwerte aus Tabelle 4 eingehalten werden.

**Tabelle 4: Beurteilungsgrundlage TA Lärm (Auszug)**

<b>Nutzung</b>	<b>Tag</b> (6:00-22:00 Uhr) in dB(A)	<b>Nacht</b> (22:00-6:00 Uhr) in dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55	40
<b>Kern-, Dorf- und Mischgebiete</b>	<b>60</b>	<b>45</b>
Urbanes Gebiet	63	45

**Anmerkungen zur Beurteilung nach TA Lärm:**

- **Beurteilungszeiträume**  
 Tag: 6:00 – 22:00 Uhr  
 Nacht (volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel): 22:00 – 6:00 Uhr
- **Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit**  
 Für folgende Zeiten ist in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und Kurgemeinden sowie für Krankenhäuser und Pflegeanstalten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag zu berücksichtigen:
  - an Werktagen: 6:00 – 7:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr
  - an Sonn- und Feiertagen: 6:00 – 9:00, 13:00 – 15:00 und 20:00 – 22:00 Uhr
 Der Zuschlag beträgt 6 dB(A). Von der Berücksichtigung des Zuschlags kann abgesehen werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist.
- **Seltene Ereignisse**  
 Bei seltenen Ereignissen (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden) betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel
  - tags 70 dB(A)
  - nachts 55 dB(A)

- **Einzelne Geräuschspitzen**

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte innen dürfen um nicht mehr als 10 dB überschritten werden.

Bei seltenen Ereignissen dürfen die hierfür geltenden Immissionsrichtwerte durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen ...

- in Gewerbegebieten am Tag um nicht mehr als 25 dB und in der Nacht um nicht mehr als 15 dB,

- in Kern-, Dorf- und Mischgebieten, in reinen und allgemeinen Wohngebieten bzw. Kleinsiedlungsgebieten sowie in Kurgebieten und für Krankenhäuser und Pflegeanstalten am Tag um nicht mehr als 20 dB und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB

... überschritten werden.

Zudem sind die Auswirkungen einer möglichen Zunahme der Verkehrsgeräusche durch den planinduzierten Mehrverkehr durch an- und abfahrende Kfz auf die Nachbarschaft auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück gemäß TA Lärm zu berücksichtigen (vgl. TA Lärm, Kapitel 7.4). Diese sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit ...

- ... sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB ( $\geq 2,1$  dB aufgerundet) erhöhen,
- ... keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist **und**
- ... die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Dies deckt sich im Wesentlichen mit den in Kapitel 3.1 beschriebenen Bewertungsgrundlagen für den planinduzierten Mehrverkehr.

### 3.3 Freizeitlärm

Die Beurteilungsgrundlage für die Lärmauswirkungen von Freizeitveranstaltungen bildet die Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg Vorpommern /8/ vom 03.07.1998, ergänzt durch die deutlich neuere Freizeitlärm-Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 06.03.2015.

Freizeitanlagen stellen nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) dar. Für Freizeitanlagen gelten die allgemeinen Grundpflichten aus § 22 BImSchG; wonach schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern sind, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist bzw. sind diese auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Beachtung dieser Pflicht kann im Genehmigungsverfahren für solche Veranstaltungen und durch Anordnungen nach § 24 BImSchG durchgesetzt werden. Die neuere Freizeitlärm-Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) führt zur Beurteilung nahezu identisch wie die Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg Vorpommern aus:



*Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt werden. Die Erheblichkeit einer Lärmbelästigung hängt nicht nur von der Lautstärke der Geräusche ab, sondern auch wesentlich von der Nutzung des Gebietes, auf das sie einwirken, von der Art der Geräusche und der Geräuschquellen sowie dem Zeitpunkt (Tageszeit) oder der Zeitdauer der Einwirkungen. Auch die Einstellung der Betroffenen zu der Geräuschquelle kann für den Grad der Belästigung von Bedeutung sein. Bei der Beurteilung ist nicht auf eine mehr oder weniger empfindliche individuelle Person, sondern auf die Einstellung eines verständigen, durchschnittlich empfindlichen Mitbürgers abzustellen.*

Zudem führt die Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg Vorpommern in Kapitel 5.4 Besonderheiten bei seltenen Störereignissen, 1. Absatz aus:

*Bei seltenen Veranstaltungen oder nur kurzzeitig auftretenden Störereignissen, die sich während eines Kalenderjahres nicht häufiger als an zehn Tagen oder Nächten auf den zu betrachtenden Immissionsort auswirken, ist im Einzelfall zu prüfen, ob den Betroffenen für diese Zeit eine Belastung zugemutet werden kann, bei der die in Nummer 5.1 Buchstabe b bis f aufgeführten Immissionsrichtwerte überschritten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind in diesem Fall nicht anzunehmen, wenn der Beurteilungspegel aller einwirkenden Freizeitanlagen vor dem Fenster (im Freien) der Betroffenen die folgenden Werte nicht überschreitet:*

- *tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit → 70 dB(A)*
- *sowie innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- / Feiertagen → 65 dB(A)*

Nach der Freizeitlärm-Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird die Zumutbarkeit von Schallimmissionen durch Veranstaltungen unter Berücksichtigung von Schwundwürdigkeit und Sensibilität des Einwirkungsbereichs wie folgt beurteilt:

- *Sofern bei seltenen Veranstaltungen Überschreitungen des Beurteilungspegels vor den Fenstern im Freien von 70 dB(A) tags und/oder 55 dB(A) nachts zu erwarten sind, ist deren Zumutbarkeit explizit zu begründen.*
- *Überschreitungen eines Beurteilungspegels nachts von 55 dB(A) nach 24:00 Uhr sollten vermieden werden.*
- *In besonders gelagerten Fällen kann eine Verschiebung der Nachtzeit von bis zu zwei Stunden zumutbar sein (wenn mindestens 8h Nachtruhe gewährleistet werden können).*
- *Die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen soll 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten. (in der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg Vorpommern wird von 10 Ereignissen gesprochen)*

- Geräuschspitzen sollen die Werte von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts einhalten. *(ist vermeidbar, kann in einem Genehmigungsverfahren für eine konkrete Veranstaltung geprüft werden)*

Grundsätzlich unterscheiden sich die Beurteilungszeiten nach Werktagen sowie nach Sonn- und Feiertagen. Für diese Tage sind gesondert Ruhezeiten aufgeführt, um das Ruhebedürfnis der **Wohn**bevölkerung zu berücksichtigen. Die Tabelle 5 gibt diese Beurteilungszeiten mit den zugeordneten Immissionsrichtwerten wieder. Darin sind die beurteilungsrelevanten Gebietskategorien hervorgehoben.

Für Maximalpegel gilt: Einzelne Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden tags (6:00-22:00 Uhr) um nicht mehr als 30 dB sowie nachts (22:00-6:00 Uhr) um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

**Tabelle 5: Beurteilungszeiten und Immissionsrichtwerte (Auszug)**

Beurteilungszeiten	Immissionsrichtwerte in dB(A)			
	Werktage	Sonn- und Feiertage	Ruhezeiten	Nacht
Zeitraum	8:00-20:00 Uhr	9:00-13:00, 15:00-20:00 Uhr	7:00-9:00, 13:00-15:00, 20:00-22:00 Uhr <sup>1)</sup> 6:00-8:00, 20:00-22:00 Uhr <sup>2)</sup>	22:00-6:00 Uhr
Dauer (Einwirkzeit)	12 Stunden	9 Stunden	2 Stunden	lauteste Stunde
<b>Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten</b>	<b>60</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>45</b>
Allgemeine Wohngebiete	55	50	50	40

Erläuterungen

<sup>1)</sup> werktags

<sup>2)</sup> sonn- und feiertags

Als besonders an der im touristischen Zentrum von Kühlungsborn West bestehenden Bebauung muss erwähnt werden, dass es sich um keine (touristisch unabhängige) Wohnbebauung handelt. Die Freizeitlärmrichtlinie aber auf die Nutzung „Wohnen“ bei der Beurteilung abstellt. In den vorhandenen Hotels wie auch in dem geplanten wird kein Gast kaum mehr als ein Ereignis auf dem Baltic Platz pro Jahr erleben. Darüber hinaus verschiebt sich in der Urlaubszeit zumeist die Schlafenszeit, es wird später zu Bett gegangen. Hinzu kommt, dass es zwischen den Tagen einer Woche keine Unterschiede in der Erholungsbedürftigkeit gibt (Feiertage, Werktage). Auch ist davon auszugehen, dass die Gäste des Ostseebades

Kühlungsborn in so einem touristischen Zentrum ein gewisses Angebot an Aktivitäten erwarten.

### **3.4 Kinderspielplatz**

In dem nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, südlich angrenzend an den Baltic Platz, befindet sich im Bestand ein Kinderspielplatz. Dieser wird zeitweilig ebenfalls geräuschemittierend auf die potenziellen schutzwürdigen Nutzungen der SO-Gebiete einwirken. Eine diesbezügliche Berechnung und Beurteilung ist schallschutzfachlich jedoch nicht angezeigt, da gem. § 22 BImSchG, Abs. 1a u.a. Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursachen und daher auch keine Immissionsgrenz- und -richtwerte herangezogen werden sollen. Viel mehr sind durch Kinderspiel verursachte Geräusche als wünschenswerter bzw. erforderlicher Teil einer altersgemäßen Entwicklung der Kinder als sozialadäquat hinzunehmen. Aus diesem Grunde erfolgt innerhalb der vorliegenden Untersuchung weder eine Immissionsberechnung zu den Geräuschen durch den Kinderspielplatz noch eine entsprechende Beurteilung.

## 4 Berechnungsgrundlagen

Alle Berechnungen wurden mit dem Programm SoundPlan in der Version 9 der SoundPlan GmbH durchgeführt. Das Plangebiet und seine für die schalltechnischen Berechnungen maßgebliche Nachbarschaft werden in einem 3-dimensionalen Geländemodell digital erfasst. In diesem Modell sind die vorhandenen und geplanten Gebäude/Plankubaturen sowie sonstige für Abschirmung und Reflexion relevante Elemente sowie die jeweiligen Schallquellen in ihrer Lage und Höhe aufgenommen (vgl. Lagepläne in den Anlagen 1a bis 1d). Die Topografie ist in Form eines digitalen Geländemodelles mit einer Auflösung von 1x1 Metern im Schallausbreitungsmodell berücksichtigt.

Die Ausbreitungsberechnung der gewerblichen Schallimmissionen sowie den Schallimmissionen durch den Veranstaltungsbetrieb zum untersuchten Planvorhaben erfolgt auf Grundlage der TA Lärm /7/ bzw. der Freizeitlärm-Richtlinie /8/ in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ /9/ und wird unter Berücksichtigung einer Mitwindwetterlage (Annahme im Sinne potenziell Betroffener) durchgeführt.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straße erfolgten nach dem Teilstückverfahren der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019“ – RLS 19 /10/. Die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten sowie die Straßenoberflächen der berücksichtigten Straßenverkehrswege wurden bei den Ermittlungen der Schallemissionen in Ansatz gebracht.

## 5 Eingangsdaten

### 5.1 Straße

Auf das Plangebiet wirken schallemissionsseitig unmittelbar südlich angrenzend die Poststraße sowie nördlich die Ostseeallee ein. Für die Beurteilung des planinduzierten Mehrverkehrs ist weiterhin die Herrmannstr. östlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 16 von Relevanz. Die festzusetzenden Nutzungen des Änderungsbereiches des B-Plangebietes Nr. 16 „Baltic Park“ sollen dabei vollständig über die Ostseeallee straßenverkehrlich erschlossen werden, wodurch zusätzliche Verkehre über die Poststraße vermieden werden.

Die Verkehrsbelastungen (DTV und Schwerverkehr) für die genannten Straßen wurden für den Prognosehorizont „2030“ von der Stadt Ostseebad Kühlungsborn übermittelt. Die Verkehrswerte basieren auf Zählraten aus dem Jahr 2021, die für den Prognosehorizont mit 1% je Jahr beaufschlagt wurden. Obgleich für die aktuelle Abwägung grundsätzlich der Prognosehorizont „2035“ heranzuziehen ist, wurden diese Daten auch für die vorliegende Berechnung verwendet. Grund hierfür ist die Annahme, dass aufgrund allgemeiner verkehrlicher Entwicklungstendenzen und deren Abbildung in der Verkehrsprognose sowie im Hinblick auf die baulichen und nutzungsstrukturellen Gegebenheiten vor Ort keine weitere maßgebliche Steigerung der Verkehrsmengen auf den betrachteten Straßen zu erwarten ist. Auch liegen die relevanten Straßen (<RQ7,5) mit der Annahme der betreffenden Prognosewerte im Bereich ihrer Kapazitätsgrenzen.

Weiterhin befindet sich aktuell ein öffentlicher Parkplatz (Parkplatz „ehemalige Schwimmhalle“) auf dem Plangebiet, welcher als Teil des Nullfalls (Bestand bleibt erhalten, hier angedachte Planung wird nicht vollzogen) für ebendiesen berücksichtigt wurde. Im Planfall soll dieser durch die entsprechende Festsetzung eines neuen Parkplatzes unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung ersetzt werden, welche innerhalb der Berechnungen des Planfalles entsprechend berücksichtigt wird. Die Geräuschemissionen der Parkplätze wurde Richtlinien-konform gemäß RLS-19 /10/ durchgeführt, die Wechselfrequenzen wurden entsprechend den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie 2007 (PLS 2007) /11/ für „Parkplätze in der Innenstadt, gebührenpflichtig“ angesetzt.

**Die Lage der straßenverkehrlichen Emittenten ist in den Anlagen 1a und 1b verzeichnet.** Die berücksichtigten emissionsrelevanten Verkehrsdaten können den Anlagen 5a und 5b entnommen werden.

### 5.2 Gewerbe

Auf dem Plangebiet bzw. in direkter Umgebung wirken versch. gewerbliche Schallquellen auf die Planung ein bzw. sind als Vorbelastung zur Beurteilung der

schalltechnischen Implikationen durch die Realisierung des Planvorhabens als gewerbliche Vorbelastung zu berücksichtigen.

Schalltechnisch relevant ist hier v.a. der östlich des Geltungsbereiches befindliche Lidl-Markt (Kundenverkehre, Anlieferung) sowie Pkw-Verkehre der Tiefgarage des „Haus Meeresblick“ sowie des Parkplatzes der gewerblichen Nutzungen Ecke Poststraße/Unter den Kolonnaden.

Die Betriebsabläufe bzw. Wechselfrequenzen wurden von der Stadt Ostseebad Kühlungsborn übermittelt oder der PLS 2007 /11/ entnommen, die **Lage der berücksichtigten gewerblichen Schallquellen kann der Anlage 1c**, die Emissionsdaten der Schallquellen der Anlage 5c entnommen werden.

### 5.2.1 Lidl-Markt

Der im Bestand befindliche Lidl-Markt liegt östlich in dem Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 16 angrenzend, die Öffnungszeiten sind zwischen 07:00 und 21:00 Uhr. Die emissionsrelevanten Betriebsabläufe entstammen der Genehmigungsplanung zum Markt und wurden von der Stadt Kühlungsborn übermittelt.

Demnach ist mit täglich ca. 1.400 Pkw-Fahrten durch Kund\*innen des Lidl-Marktes an diesem Standort zu rechnen, welche auf dem dafür vorgesehenen Parkplatz sowie dem betreffenden Anschlussweg verkehren und innerhalb des Modelles entsprechend angesetzt wurden. Im Rahmen der Betrachtung wurden dabei 50 Fahrten bereits vor den Öffnungszeiten zwischen 06:00 und 07:00 zur sicheren Seite hin anreisend angenommen. Die Mitarbeitenden parken auf dem eigens dafür vorgesehen Mitarbeiter-Parkplatz, hier sind 27 Fahrten berücksichtigt worden, 5 davon jeweils in der Stunde vor sowie nach der Öffnungszeit des Marktes. Die Emissionsansätze zu den Parkvorgängen entstammen der PLS 2007 /11/ zzgl. eines Zuschlages  $K_{PA} = 3$  dB. Die Fahrtbewegungen der Ein- und Ausfahrten wurden als Linienschallquellen modelliert und gemäß den Vorgaben des TÜV Nord Mobilität /12/ mit einem auf eine Stunde gemittelten, längenbezogenen Schalleistungspegel  $L'_{w,1h}$  von 47,5 dB(A) für Pkw bei einer auf einem Parkplatz typischen Geschwindigkeit von 30 km/h angenommen.

Hinzu kommt die gemäß TA Lärm /7/ geforderte Berücksichtigung eines Spitzenschalleistungspegels zur Beurteilung einzelner Spitzenschallereignisse. Hierfür sind auf den Parkplatzflächen 100 dB(A) für Schallemissionen durch das Schlagen der Autotüren vergeben worden.

Außerdem befindet sich nahe des Eingangsbereiches eine Einkaufswagensammelbox, für die 462 Nutzungen mit einer Schalleistung von 72 dB(A) je Vorgang /13/ berücksichtigt wurde.

Weiterhin werden täglich sechs Ver-/und Entsorgungen durch einen Lkw in Ansatz gebracht (Annahme zur sicheren Seite, hier können Lkw-Kombinationen für die



Versorgungen aber auch die Entsorgung real auftreten). Die Lkw befahren dabei über die Zuwegung und den Parkplatz eine eingehauste Anlieferungszone, verladen dort vorrangig Paletten und Rollcontainer, bevor sie rückwärts aus der Anlieferungszone rangieren und das Grundstück auf demselben Wege wieder verlassen. Die Schallemissionsansätze der Lkw-(Rangier)Fahrten sind der Hessischen Studie zur Untersuchung von Geräuschquellen von Frachtzentren aus dem Jahr 2005 /13/ entnommen. Entsprechend dieser Studie wird für Lkw-Fahrten ein auf eine Stunde und einen Meter Wegelement bezogener Schalleistungspegel  $L'_{WA,1h}$  von 63 dB(A) zu Grunde gelegt, ein Rangiervorgang wird in Abhängigkeit des zu erwartenden Rangierumfanges mit einem  $L'_{WA,1h}$  von 66 dB(A) angesetzt. Für die Anliefervorgänge wurden täglich 100 Bewegungen von Rollcontainern sowie 120 Bewegungen von Palettenhubwagen angesetzt, die entsprechenden Emissionsansätze wurden der Hessischen Studie zur Untersuchung von Geräuschquellen von Frachtzentren aus dem Jahr 1995 /14/ entnommen. Aus dem Summenschalleistungspegel der Vorgänge wurde ein Innenpegel  $L_i$  berechnet und als Flächenschallquelle auf das als geöffnet angenommene Tor der Anlieferungszone gelegt. Der Innenpegel kann gemäß der EN 12354-4 /15/ unter Verwendung der nachstehenden Formel errechnet werden:

$$L_i \approx L_w + 14 + 10 \lg \frac{T}{V}$$

mit:

- $L_i$  = Innenpegel in dB(A)
- $L_w$  = Schalleistungspegel der Parkebene in dB(A)
- $T$  = Nachhallzeit in s
- $V$  = Volumen in  $m^3$

Die Nachhallzeit wurde dabei aus Erfahrungswerten mit 2,5 Sekunden gutachterlich abgeschätzt. Der so errechnete Innenpegel  $L_i$  liegt bei 99,7 dB(A).

Zudem wurde für Entspannungsgeräusche der Lkw-Bremshydraulik ein Spitzenpegel von 104 dB(A) berücksichtigt.

Die technische Gebäudeausrüstung des Lidl-Marktes (je eine Kälte- und Lüftungsanlage) wurden gem. ihrer Verortung auf dem Dach des Marktes modelliert und mit einem Schalleistungspegel  $L_w = 70$  dB(A) bzw.  $L_w = 80$  dB(A) berücksichtigt.

### **5.2.2 Tiefgarage „Haus Meeresblick“, Parkplatz „Unter den Kolonnaden“**

Westlich des Planvorhabens befindet sich die Tiefgarage des Haus Meeresblick mit ca. 164 Stellplätzen. Entsprechend den Vorgaben der PLS 2007 /11/ für Tiefgaragen ergeben sich dadurch 400 Fahrten während des Tagzeitraumes zwischen 06:00 und 22:00 Uhr und 15 Fahrten während der lautesten Nachtstunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr. Emissionsrelevant ist hierbei die Schallabstrahlung des geöffneten Tiefgaragentores aus dem Inneren, welche gem. PLS 2007 („Tiefgaragen“) mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 63,9 dB(A) tags

sowie 61,7 dB(A) nachts errechnet und in Ansatz gebracht wurde, sowie die Zu- und Abfahrten von/zur Poststraße.

Der Parkplatz der Nutzungen „Unter den Kolonnaden“ wurde ebenfalls gemäß PLS 2007 für Parkplätze (oberirdisch) modelliert, auch hier führt die Zu- bzw. Abfahrt Richtung Poststraße.

Die Pkw-Fahrten für beide Anlagen wurden gem. TÜV Nord Mobilität /12/ mit einem auf eine Stunde gemittelten, längenbezogenen Schalleistungspegel  $L'_{w,1h}$  von 47,5 dB(A) für Pkw berücksichtigt.

### 5.2.3 Betriebsabläufe Hotel/Villa Baltic

Als gewerbliche Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm /7/ sind die Geräuschimmissionen der zu erwartenden Betriebsabläufe auf die schutzwürdige Umgebung zu prüfen. In diesem Zusammenhang sind v.a. die Schalleinwirkungen durch die geplante Tiefgarage sowie Anlieferungsvorgänge des Hotels und etwaige Bereiche einer möglichen Außengastronomie immissionsrelevant.

Als Bemessungsgrundlage der Geräuschemissionen durch die Tiefgarage wurde die im Planvorhaben maximal zulässige Größenordnung von 240 Betten herangezogen und nach den Vorgaben der PLS 2007 /11/ die Wechselfrequenz berechnet. Für den Tagzeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr sind demnach 134 Pkw-Fahrten, für die lauteste Nachtstunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr 10 Fahrten durch Hotelgäste anzusetzen. Die Pkw-Fahrten wurden auch hier gemäß TÜV Nord Mobilität /12/ mit einem auf eine Stunde gemittelten, längenbezogenen Schalleistungspegel  $L'_{w,1h}$  von 47,5 dB(A) für Pkw berücksichtigt. Das geöffnete Tiefgaragentor emittiert im Rahmen des Modellierungsszenarios an der Ostfassade mit einem  $L_{w''} = 59,2$  dB(A) am Tag und  $L_{w''} = 58,6$  dB(A) in der lautesten Nachtstunde.

Auf Grundlage vergleichbarer Hotelnutzungen entsprechender maximaler Größenordnung wird von einer Ver- und Entsorgung durch bis zu 4 Lkw im Tagzeitraum (zwischen 6:00 und 22:00 Uhr) ausgegangen. Während dieses Zeitraumes wird angenommen, dass für den Hotel- und Gastronomiebedarf 20 Paletten und 20 Rollcontainer auf dem Vorplatz östlich der Villa Baltic angeliefert werden. Die Schallemissionsansätze der Lkw-Fahrten sowie der Paletten- und Rollcontainerverladung sind der Hessischen Studie zur Untersuchung von Geräuschquellen von Frachtzentren aus dem Jahr 2005 /12/ entnommen. Entsprechend dieser Studie wird für Lkw-Fahrten ein auf eine Stunde und einen Meter Wegelement bezogener Schalleistungspegel  $L'_{WA,1h}$  von 63 dB(A) zu Grunde gelegt. Für Rangiervorgänge wird hier aufgrund des Flächenbedarfes ein flächen- und vorgangsbezogener (3 Minuten Rangierdauer) Schalleistungspegel  $L''_{WA}$  von 84 dB(A) für die Lkw berücksichtigt. Die Verladung durch Palettenhubwagen über die fahrzeugeigene

Ladebordwand wird mit einem Schallleistungspegel von 88 dB(A) je Vorgang angesetzt, für die Rollcontainer werden 78 dB(A) je Vorgang angenommen.

Die Berechnung der Emissionsansätze für die Außengastronomien erfolgt durch die VDI 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen“ /16/. Dabei stellt das Sprechen der anwesenden Personen die wesentliche Geräuschquelle dar. Es wird zur sicheren Seite hin angenommen, dass die Hälfte der Besucher spricht, während die andere Hälfte zuhört. Für den Außenbereich nördlich des geplanten SO2 werden 100 Plätze/Personen angenommen, für den Bereich nördlich der Villa Baltic sind es 50 Plätze/Personen. Es wird ein Betrieb mit einer Volllastung von 10:00 bis 0:00 Uhr geprüft. Da zum Zeitpunkt einer B-Planaufstellung oder Änderung die genaue Anzahl der Außensitzplätze nicht bekannt ist, ist hier ein denkbarer Ansatz zu wählen und eine **grundsätzliche** Umsetzbarkeit damit nachzuweisen. Die konkrete Genehmigung der angedachten Außensitzbereiche erfolgt in einem späteren Genehmigungsverfahren in dem dann die Vorgaben der TA Lärm zu beachten sind.

Die sprechenden Personen (50 % der Gesamtanzahl an Personen) auf der gastronomisch genutzten Außenbereichsflächen werden mit einem Schallleistungspegel  $L_{WA}$  von je 70 dB(A) für „gehobenes Sprechen“ zuzüglich eines Impulshaltigkeitszuschlags  $K_I$  von 1,9 und 3,2 dB berücksichtigt.

### 5.3 Freizeitlärm

Ein weiterer Prüfgegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Ermittlung und Beurteilung der Geräuscheinwirkung durch Veranstaltungsformate auf dem nördlich des Planbereichs liegenden Baltic Platz sowie des nordöstlich zu verortenden Konzertgartens West. Die Verortung der relevanten Schallquellen ist in der Anlage 1d abgebildet, die Emissionsdaten der Quellen sind der Anlage 5d zu entnehmen.

#### 5.3.1 Baltic Park

Auf dem Gelände des Baltic Parks finden im Laufe des Jahres verschiedene Veranstaltungen wie Jahrmärkte, Feste und Sportevents statt. Im Regelfall beginnen diese um ca. 10:00 Uhr und laufen bis 22:00 Uhr; in seltenen Fällen auch über 22:00 Uhr hinaus bis maximal 24:00 Uhr. Im Rahmen der Betrachtung wurde ein Regelbetrieb bis 22:00 Uhr unter ergänzender Nutzung nach 22:00 Uhr (Beginn der regulären Nachtzeit) als „seltenes Ereignis“ im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie /8/ angesetzt. Gemäß der VDI 3770 /16/ ist für Volksfeste, Jahrmärkte etc. ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 75 dB(A)/m<sup>2</sup> anzusetzen. Dies entspricht der 10-fachen Schallenergie eines Industriegebiets (gemäß DIN 18005 /1/). Einfache Handwerkermärkte oder ähnliches sind eher leiser zu erwarten, wohingegen Konzerte eher lauter sein werden, die aber nicht durchgehend schallemittierend von 10:00-22:00 Uhr andauern.

### 5.3.2 Konzertgarten West

Der Konzertgarten West bietet verschiedene Konzertformate. Im Rahmen der Betrachtung wurde das Format „Kinderdisco/Karaoke“ zwischen 17:00 und 19:00 Uhr sowie ein typisches Konzertformat von 20:00 bis 23:00 Uhr modelliert und die Schallimmissionen im Geltungsbereich der 1. Änderung berechnet. Maßgebliche Schallquellen sind hier die Lautsprecher, die den Gästebereich vor der Bühne beschallen. In Anlehnung an Kapitel 22.1 der VDI 3770 wird für den Kinderdisco-Betrieb bei 200 Gästen sowie den Konzertbetrieb bei bis zu 1.000 Gästen ein Mindest-Versorgungspegel  $L_{AV,min}$  der Lautsprecher von 110 dB(A) für den Kinderdisco-Betrieb bzw. 118 dB(A) für den Konzertbetrieb errechnet, welcher während der Betriebszeiten den Gästebereich beschallt. Zudem werden die bis zu 1.000 Gäste im Rahmen des Konzertbesuches im dafür vorgesehenen Bereich angenommen.

### 5.3.3 Geplante Eventhalle

Weiterhin ist die Realisierung einer Konzert- und Eventhalle als Erweiterungsbau für den Konzertgarten West geplant. Aufgrund entsprechender Möglichkeiten bei der noch zu planenden baulichen Ausführung werden im Hinblick auf das Planvorhaben keine schalltechnischen Außenwirkungen durch den dortigen etwaigen Konzertbetrieb in der dafür vorgesehenen Halle von innen nach außen angenommen (die Halle ist baulich so zu planen und auszuführen, dass kein relevanter Schall von innen nach außen dringen kann). Es wird aber angenommen, dass sich vor und besonders nach den Konzerten vor dem Richtung Strand orientierten Ein- und Ausgangsbereich eine gewisse Zeit Gäste aufhalten werden. Die von diesen ausgehenden Kommunikationsgeräusche stellen erfahrungsgemäß eine schallschutzfachliche Relevanz für die Beurteilung dar. Dies wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung als Prüfgegenstand Teil der Berechnung. So wird unterstellt, dass sich von 18:00 bis 20:00 sowie nach 22:00 Uhr noch 100 der maximal 500 möglichen Gäste im Außenbereich vor dem Ein- und Ausgang sich bis zu einer Stunde aufhalten (*Beide Annahmen stellen im Sinne einer potenziell betroffenen Nachbarschaft einen sehr sicheren Bewertungsansatz dar. Es ist zu erwarten, dass sich die Gäste vor und nach einer Veranstaltung weniger lang im Ein- und Ausgangsbereich aufhalten.*). Die Kommunikationsgeräusche entsprechen den Ansätzen der VDI 3770 für „gehobenes Sprechen“ mit 70 dB(A) pro Person (jede zweite Person spricht).

## **6 Berechnungsergebnisse und Bewertung**

### **6.1 Verkehrslärm auf das Plangebiet**

Die aus dem Straßenverkehrslärm (Planfall) für den Tag- und den Nachtzeitraum resultierenden Beurteilungspegel im Plangebiet wurden in der Anlage 2a als Fassadenpegelpläne dargestellt.

Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel im Tagzeitraum (06:00-22:00 Uhr) zwischen 38 dB(A) und 49 dB(A) an den Fassaden der Villa Baltic (SO4). Am SO2 wurden die Immissionsorte entlang der Baugrenzen gelegt und entsprechend der maximal möglichen Geschossigkeit dimensioniert. Die berechneten Beurteilungspegel liegen dort zwischen 42 dB(A) und 48 dB(A) am Tage.

Der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird innerhalb der geplanten Baugrenzen sowie an der Villa Baltic überall eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr werden an der Villa Baltic Beurteilungspegel zwischen 30 dB(A) und 40 dB(A) prognostiziert. An den Baugrenzen des SO2 liegen die Beurteilungspegel bei 33 dB(A) bis 41 dB(A).

Somit wird auch in der Nacht der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) überall unterschritten.

### **6.2 Auswirkungen vorhabenbedingter Mehrverkehr**

Eine weitere Fragestellung der vorliegenden Untersuchung beschäftigt sich mit der Berechnung und Beurteilung der schalltechnischen Implikationen durch straßenverkehrliche Schallimmissionen auf die schutzwürdige Umgebung (Bestandsnutzung) des Planvorhabens unter Berücksichtigung des planinduzierten Mehrverkehrs. Dabei ist zu klären, ob durch die Realisierung des Planes hervorgerufener Mehrverkehr im Vergleich zur Situation ohne Planvorhaben eine maßgebliche Verschlechterung der Immissionssituation in der bestehenden Nachbarschaft erwarten lässt. Auf eine solche relevante Verschlechterung wäre ggf. organisatorisch oder baulich zu reagieren. Eine entsprechende Verschlechterung ist gegeben, sofern die Realisierung des Planvorhabens einen Anstieg der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB induziert (bei gleichzeitiger Überschreitung des für die Gebietseinstufung gemäß BauNVO /6/ maßgeblichen Grenzwertes der 16. BImSchV; vgl. Tabelle 3) oder eine Auslösung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung von 70 dB(A) tags und/oder 60 dB(A) nachts vorliegt bzw. diese weiter erhöht wird /5/.

Durch die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Baltic Park ist auf der Ostseeallee mit einem Mehraufkommen an Verkehr von 142 Kfz-Fahrten am Tag und 10 Fahrten in der Nacht zu rechnen, da die straßenverkehrliche Erschließung der SO-Nutzungen der 1. Änderung vollständig über diese erfolgen



soll. Hinzu kommt eine nutzungstechnische Veränderung aufgrund des wegfallenden Parkplatzes direkt nördlich der Poststraße im Süden des Geltungsbereiches und die Festsetzung eines kleineren öffentlichen Stellplatzes nördlich des LIDL-Parkplatzes der auch heute schon entsprechend genutzt wird, nun aber planungsrechtlich gesichert werden soll.

In Anlage 2b werden die errechneten Beurteilungspegel für den Nullfall (NF-Bestand ohne geplante 1. Änderung des B-Planes Nr. 16) sowie den Planfall (PF-mit geplanter 1. Änderung) für den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) sowie die Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) an den maßgeblichen Immissionsorten der Bestandsnutzungen der Umgebung abgebildet. Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV /2/ sind fett hervorgehoben. Diese werden überwiegend im Bereich des Kreisverkehrs Ostseeallee/Hermannstraße entlang der Hermannstraße mit Beurteilungspegeln von 65 dB(A) bis 67 dB(A) im Tagzeitraum sowie 57 dB(A) bis 58 dB(A) während der Nacht prognostiziert. An den weiteren Immissionsorten entlang der Ostseeallee, Unter den Kolonnaden und der Poststraße werden die Grenzwerte der 16. BImSchV weitestgehend eingehalten. Eine Ausnahme bilden die Immissionsorte östlich der Friedrich-Borgwardt-Straße, an denen im Nachtzeitraum mit 50 dB(A) Überschreitungen des hier unterstellten Grenzwertes der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A), bei einem Anstieg des Beurteilungspegel von 0,8 dB, berechnet werden.

Die berechneten Differenzen der Beurteilungspegel liegen in den weiteren straßennahen Bereichen bei 0,1 dB (Unter den Kolonnaden) bis 2,1 dB (Poststraße) bei gleichzeitiger Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV. Die höchsten Anstiege vom Null- zum Planfall werden mit 1,6 dB bis 5,7 dB in den Nahbereichen des festzusetzenden öffentlichen Parkplatzes prognostiziert, wobei die Grenzwerte der 16. BImSchV auch dort überall weiterhin eingehalten werden (eine Überschreitung der Grenzwerte der Lärmvorsorge gilt als Voraussetzung für eine beurteilungsseitig relevante Erhöhung der Verkehrsgeräusche durch das Planvorhaben).

Die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung /5/ von 70 dB(A) am Tag sowie 60 dB(A) in der Nacht werden im Nullfall sowie im Planfall an allen geprüften Immissionsorten unterschritten.

Eine Umsetzung von Verkehrsminderungsmaßnahmen aufgrund von prognostizierten Pegelanstiegen ist den Berechnungsergebnissen zufolge nicht notwendig.

### **6.3 Gewerbe**

Zur Prüfung bzw. Abschätzung der schallschutzfachlichen Verträglichkeit des Planvorhabens erfolgt weiterhin eine Beurteilung der geplanten sowie im Bestand befindlichen gewerblichen Betriebsabläufe im Sinne der TA Lärm /7/ (Alternative zur Anwendung der weniger konkretisierenden DIN 18005 /1/). Hierzu wird die gewerbliche Gesamtbelastung, bestehend aus der Vorbelastung (maßgeblich sind



hier v.a. der Lidl-Markt an der Poststraße sowie die Tiefgarage des Haus Meeresblick und der Parkplatz der gewerblichen/touristischen Nutzung Unter den Kolonnaden) und der Zusatzbelastung durch die Realisierung der festzusetzenden Hotelnutzung auf dem Planvorhaben, an den maßgeblichen Immissionsorten der Nachbarschaft berechnet. Außerdem wird die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen (in Form von Festsetzungen für den Bebauungsplan) für die Ausweisungen der Hotelnutzungen SO2 und SO4 geprüft. Die Berechnungsergebnisse können anhand eines Fassadenpegelplanes für den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) sowie die lauteste Nachtstunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr der Anlage 3 entnommen werden.

An den maßgeblichen Immissionsorten der Bestandsnutzungen westlich, östlich und südlich des Planvorhabens werden während des Tagzeitraumes (06:00 bis 22:00 Uhr) keine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm prognostiziert. An den als Mischgebiete beurteilten Immissionsorten am Haus Meeresblick westlich sowie an den Bestandsgebäuden östlich liegen die errechneten Beurteilungspegel bei 40 dB(A) bis 59 dB(A), was einer Unterschreitung des Richtwertes für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag um mindestens 1 dB entspricht. An den als allgemeine Wohngebiete eingestufteten Immissionsorten (Richtwert: 55 dB(A) am Tag) südlich des Plangebietes werden Beurteilungspegel von 43 dB(A) bis 52 dB(A) prognostiziert, womit der Richtwert um mind. 3 dB unterschritten wird.

Während der lautesten Nachtstunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr (voraussichtlich die Zeit von 22:00 bis 23:00 Uhr) liegen die prognostizierten Beurteilungspegel bei 22 bis 44 dB(A) östlich des Plangebietes. Damit werden auch die nächtlich maßgeblichen Richtwerte unter den getroffenen Annahmen überall eingehalten. Ausgenommen ist hier ein Immissionsort im 1. Obergeschoss am „Haus am Meer“ der den angenommenen Außengastronomiebereichen der Villa Baltic zugewandt ist. Hier wird eine Überschreitung des nächtlichen Richtwertes der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) um 1 dB berechnet. Ursächlich sind in diesem Zusammenhang die angenommenen außengastronomischen Flächen des Hotelbetriebes und der Villa Baltic. Jedoch kann hier durch eine Genehmigung von nur 40 anstelle von hier angenommenen 50 Außensitzplätzen vor der Villa Baltic oder einer transparenten Scheibe auf der Ostseite der Außensitzfläche mit einer Höhe von ca. 2,5 m der Richtwert von 45 dB(A) bereits eingehalten werden. Eine Grundsätzliche Machbarkeit einer solchen Planung der Außensitzflächen ist also gegeben.

An den maßgeblichen Immissionsorten im Süden (allgemeines Wohngebiet, Richtwert 40 dB(A) während der lautesten Nachtstunde) liegen die Beurteilungspegel bei 27 bis 34 dB(A), sie unterschreiten den nächtlichen Richtwert also um mind. 6 dB.

### Spitzenpegel-Ereignisse

Die TA Lärm fordert die Auseinandersetzung mit möglichen Geräuschspitzen. Konflikte durch kurzzeitige, einzelne Geräuschspitzen, welche gemäß TA Lärm den maßgeblichen Richtwert um 30 dB am Tag bzw. 20 dB in der Nacht überschreiten, sind nach den durchgeführten Berechnungen nicht zu erwarten. Der maximal prognostizierte Spitzenpegel wird an der Villa Baltic berechnet und liegt bei 83,3 dB(A), was bei einer Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes einer Unterschreitung des zulässigen Wertes von 6,7 dB entspricht. Während der lautesten Nachtstunde ist der höchste Maximalpegel mit 62,1 dB(A) am Bestand prognostiziert worden, was einer Unterschreitung des Spitzenpegel-Kriteriums der TA Lärm von 2,9 dB entspricht.

### **6.4 Freizeidlärm**

Im Rahmen der Prüfung auf notwendige Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 16 wurden weiterhin die zu erwartenden Schalleinträge durch Freizeidlärm auf die geplante Nutzung Hotel/Villa Baltic berechnet. Maßgeblich sind hier der direkt nördlich an das Plangebiet angrenzende Baltic Platz sowie der Konzertgarten West etwas weiter östlich (**inkl. der Berücksichtigung einer geplanten Eventhalle an diesem Standort**). Die Anlage 4a zeigt die berechneten Beurteilungspegel für sonntags während der mittäglichen Ruhezeit (13:00-15:00 Uhr), dem Nachmittag außerhalb der Ruhezeit (15:00-20:00 Uhr), der abendlichen Ruhezeit (20:00–22:00 Uhr) sowie der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 22:00 und 07:00 Uhr (außerhalb seltener Ereignisse auf dem Baltic Platz). Im Rahmen des Betriebes des Baltic Platzes nach 22:00 Uhr bis maximal 24:00 Uhr wurden in Anlage 4b die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel als seltenes Ereignis gesondert abgebildet.

Während des Tagzeitraumes werden an den zugewandten Baugrenzen des SO2 sowie der Villa Baltic weiträumig und über alle Geschosslagen Überschreitungen der täglichen Richtwerte für Mischgebiete außerhalb der Ruhezeit von 55 dB(A) (gilt nur für Sonn- und Feiertage, ansonsten 60 dB(A)) prognostiziert. Die Beurteilungspegel wurden hier mit Werten von 64 dB(A) bis maximal 67 dB(A) sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten prognostiziert. Auch an den West- und Ostflanken der Plankubaturen kommt es bis weit in Richtung Süden bis etwa zur Mitte des geplanten Hotelbaus zu Überschreitungen >55 dB(A). Nach Süden und lärmabgewandt wird der Richtwert eingehalten. Maßgebliche Schallquelle für die ermittelten Beurteilungspegel ist der angenommenen Veranstaltungsbetrieb auf dem Baltic Platz.

Innerhalb des Nachtzeitraumes werden keine schalltechnischen Konflikte am Planvorhaben im Regelfall bei Nutzung des Konzertgartens oder der Veranstaltungs-/Eventhalle prognostiziert. Die berechneten Beurteilungspegel liegen in der Nachtzeit bei 35 dB(A) bis 40 dB(A) an den lärmzugewandten Abschnitten

(Richtwert: 45 dB(A)); die Beurteilungspegel begründen sich dabei durch dem Lautsprecherbetrieb des Konzertgartens West sowie die Nutzung des etwaigen Außenbereiches der zukünftigen Eventhalle (vgl. Anlage 4a).

In seltenen Fällen (maximal 10 mal im Jahr) kann es nach 22:00 Uhr bis maximal 24:00 Uhr zu geräuschrelevanten Veranstaltungen auf dem Baltic Platz kommen. Unter der getroffenen Annahme einer unvermindert lauten Nutzung nach 22:00 Uhr wie auch im Tagzeitraum werden an den entsprechend exponierten Plankubaturen auch Überschreitungen des Richtwertes für seltene Ereignisse von 55 dB(A) erwartet. Prognostiziert sind zum Teil und besonders an den dem Baltic Platz zugewandten Fassaden Beurteilungspegel >55 dB(A) bis 67 dB(A).

Auseinandersetzung mit den prognostizierten Ergebnissen ausgehend von der Nutzung des Baltic Platz für Veranstaltungen:

1. Die Beurteilung der Auswirkungen der Freizeitanlage Baltic Platz bezieht sich nicht auf Wohnungen oder Wohngebäude, sondern auf zeitlich sehr begrenzt genutzte Urlaubsunterkünfte
2. Schädliche Umwelteinwirkungen sind nur bei längerem Aufenthalt oberhalb der in der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg Vorpommern genannten Richtwerte zu erwarten (dafür sind sie primär festgelegt worden). Ein längerer Aufenthalt kommt in Urlaubsunterkünften regelhaft nicht vor.
3. Eine Unterscheidung bei der Beurteilung zwischen Werktagen und Sonn-/feiertagen ist für Urlaubsunterkünfte nicht notwendig.
4. Die Anzahl möglicher seltener Ereignisse gemäß Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg Vorpommern wird im Regelfall kein Urlauber innerhalb eines Jahres erleben. Von daher sind für die Urlauber alle Ereignisse als selten anzusehen.
5. In einem Urlaub verschieben sich zumeist die aktiv genutzten Tageszeiten in Richtung der Nachtzeit. Wichtig ist aber eine Sicherstellung von mindestens acht zusammenhängenden Stunden für den Schlafbedarf. Eine Verschiebung des Beurteilungszeitraumes um 2h von 22:00 auf 24:00 Uhr (und dafür erst der Tagbeginn ab 8:00 Uhr bzw. 9:00 Uhr) in einem regelhaft an diesem Standort nur von Urlaubern genutzten Hotel wie in der Freizeitlärm-Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 06.03.2015 empfohlen, scheint angemessen und richtig. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Störgrad von Veranstaltungen sicher morgens 6:00 Uhr (hier beginnt offiziell der Tagzeitraum) als unangebrachter wahrgenommen wird als abends nach 22:00 Uhr.
6. Gäste, die ihre Unterkunft bewusst im touristischen Zentrum der Stadt Ostseebad Kühlungsborn buchen, wollen touristische Angebote in ihrem direkten Umfeld antreffen können. Dazu zählen gerade auch Veranstaltungen.

Im Ergebnis der zuvor aufgelisteten Standortbesonderheiten halten wir einen Beurteilungspegel die jeder Gast nur ganz wenige Tage im Jahr hier erleben wird von bis zu 70 dB(A) für hinnehmbar. Die Freizeitlärm-Richtlinie hält dies in Kapitel 5.4 ebenfalls in seltenen Fällen für vertretbar. Eine Unterscheidung zwischen innerhalb und außerhalb von Ruhezeiten liegenden Beurteilungspegeln wird aufgrund der spezifischen Nutzer am Standort nicht vorgenommen. Die Freizeitlärm-Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) gibt hier auch keine Unterscheidung vor.

Durch die Verschiebung des Tagzeitraumes morgens von 6:00 bzw. 7:00 Uhr auf 9:00 aufgrund der nutzerspezifischen Eigenschaften an einem Urlaubsstandort und dafür dann am Abend von 22:00 auf 24:00 Uhr, bleiben die Veranstaltungen des Baltic Parks innerhalb des Tageszeitraums. Es kommt daher auch nicht bei seltenen Ereignissen (die ein Urlauber nie alle vor Ort erlebt), zu Überschreitungen des Richtwertes von 70 dB(A).

## 7 Zusammenfassung und Fazit

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Baltic Park“ (Ortsteil Kühlungsborn West) möchte die Stadt Ostseebad Kühlungsborn eine Hotelnutzung bzw. die Villa Baltic planungsrechtlich sichern. Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes befindet sich in einer touristisch von Ferienhäusern und -wohnungen sowie Hotels, kleinen Einzelhandelsgeschäften und Verbrauchermärkten geprägten zentralen Ortslage.

Es waren die schalltechnischen Auswirkungen auf den Änderungsbereich des B-Planes durch folgende Lärmarten zu prüfen:

- Verkehrslärm (auf das Plangebiet und planinduzierter Mehrverkehr durch das Vorhaben auf die Umgebung)
- Gewerbelärm aus Verbrauchermarkt, Ver- und Entsorgung, Außengastronomie und (nicht öffentlich genutzte) Parkplätze
- Freizeitveranstaltungen auf dem Baltic Platz, vom Konzertgarten West und der geplanten Veranstaltungshalle mit Außenbereich

Die **Verkehrslärberechnungen** lassen im Ergebnis keine Schallimmissionskonflikte im Plangebiet erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind am Tag nahezu vollständig und in der Nacht weitestgehend eingehalten. Innerhalb der Baulinie- bzw. Baugrenze sind die Orientierungswerte vollständig eingehalten.

Die schalltechnischen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung aufgrund des planinduzierten Mehrverkehrs (Mehrverkehr durch den Hotelstandort bzw. die Realisierung der festzusetzenden SO-Gebiete) sind ebenfalls geprüft worden. Hier ist festzuhalten, dass es an keinem der geprüften Immissionsorte zu einem relevanten Anstieg des Beurteilungspegels gemäß den Vorgaben der 16. BImSchV kommt (Pegelanstieg von  $\geq 2,1$  dB bei gleichzeitiger Grenzwertüberschreitung in Abhängigkeit der Gebietskategorie).

Auch die aus den **gewerblichen Nutzungen** innerhalb und außerhalb des Plangebietes resultierenden Beurteilungspegel führen innerhalb des Plangebietes entlang der Baulinie- bzw. Baugrenze zu keinen Schallimmissionskonflikten. Durch die Außengastronomie des geplanten Hotelstandortes kommt es unter dem gewählten hohen Nutzungsansatz zwar zu Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitraum am eigenen Hotel, dieses muss etwaige Konflikte durch den künftigen Realbetrieb selbst lösen und wird bei Beschwerden entsprechend reagieren müssen. Der gewählte hohe Nutzungsgrad der Außengastronomie führt auch zu einer geringen Überschreitung von 1 dB an der nordöstlich gelegenen Bestandsbebauung an der Ostseeallee. Da die genaue Anzahl an Außensitzplätzen nicht bekannt ist und die Überschreitung sehr gering ist, wurde keine Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bereist im B-Planverfahren getroffen. Dies wird auf das Genehmigungsverfahren



des Hotels verlagert, bei dem die konkrete Planung vorliegt. Im B-Planverfahren wurde eine grundsätzliche Machbarkeit einer Außengastronomie am geplanten Hotelstandort nachgewiesen.

Die **Freizeitveranstaltungen**, vor allem auf dem Baltic Platz, lassen am neuen Hotelstandort besonders an den zugewandten Fassaden erhöhte Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) erwarten. Die Veranstaltungen auf dem Baltic Platz sind in dem hier befindlichen touristischen Zentrum in Kühlungsborn-West bereits seit vielen Jahren etabliert. Es finden besonders im Tagzeitraum innerhalb der Urlaubssaison dort häufiger Veranstaltungen statt. Die meiste Zeit wird der Platz aber als Promenade genutzt. Außerhalb der Hauptsaison finden nahezu keine Veranstaltungen auf dem Baltic-Platz statt. Die Freizeitlärm-Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz aus dem Jahr 2015 wie auch die des Landes Mecklenburg Vorpommern halten unter bestimmten Umständen einen Beurteilungspegel von 70 dB(A) im Tagzeitraum bei ortsüblichen, traditionellen Veranstaltungen zeitlich begrenzt für hinnehmbar. Dabei bezieht sie sich zudem für die Beurteilung auf Anwohner, die dauerhaft vor Ort leben. Da sich im Hotel Urlauber nur zeitlich begrenzt aufhalten, sind keine schädlichen Umweltwirkungen bei Beurteilungspegeln von bis zu 70 dB(A) durch die Veranstaltungen auf diese zu erwarten (vgl. hierzu auch Kapitel 6.4). Zudem besteht die Möglichkeit, auch abgewandt vom Strand bzw. den Veranstaltungsformaten auf dem Baltic Platz ein Zimmer zu nutzen. Im Bebauungsplan wird dem Schalleintrag durch die Freizeitaktivitäten durch die Dimensionierung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes Rechnung getragen. Dies soll besonders hervorgehoben werden, da die DIN 4109 den Freizeitlärm zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes üblicherweise nicht berücksichtigt, dieser durch die Festsetzung aber gleichwohl gesichert ist. In seltenen Fällen (maximal 10 mal im Jahr, seltenes Ereignis gemäß Freizeitlärm-Richtlinie MV) kommt es auch zwischen 22:00 und 24:00 Uhr zur Nutzung des Baltic Platzes. Nach der bereits benannten Freizeitlärmrichtlinie kann die Tageszeit in Urlaubsregionen während der Saison auch um bis zu 2h verschoben werden. Demzufolge beginnt die Nacht im Rahmen der Beurteilung um 0:00 Uhr und endet um 9:00 Uhr. Da eine solche Tagesaufteilung, besonders in Urlaubsgebieten, dem realen Verhalten von Urlaubern entspricht (anstatt eines Tagesbeginns um 6:00 bzw. 7:00 Uhr), wurde die oben genannte Beurteilung des Tagzeitraumes auf die Zeit bis 0:00 Uhr ausgeweitet. Veranstaltungen nach 0:00 Uhr finden nicht auf dem Baltic Platz statt. Dies ist nicht nur im Interesse der hier untersuchten Planung, sondern auch der anderen ähnlich dicht oder dichter gelegenen Hotelstandorte/Ferienwohnungen. Es wird zudem empfohlen, die Anzahl der Veranstaltungen nach 22:00 Uhr innerhalb der Häufigkeit eines seltenen Ereignisses gemäß der Freizeitlärmrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern zu belassen. Hierauf kann steuernd im Rahmen der Genehmigungen der Veranstaltungen reagiert werden. Dies

wird auch empfohlen zur Steuerung bei der Ausrichtung von Lautsprecheranlagen und ggf. ihre maximale Tonverstärkung.

Die Übernahme des nachfolgenden Textes als Festsetzung für den Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung Baltic Park der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zur Sicherung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes in Zusammenhang mit der zum Gutachten mitgelieferten Nebenzeichnung 1 (muss dann als Nebenzeichnung in die Plandarstellung aufgenommen werden) wird empfohlen:

- 1. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung für alle schutzbedürftigen Räume festgesetzt.*

Hamburg, 28.08.2023

Mirco Bachmeier  
LÄRMKONTOR GmbH

i.A. Sebastian Straßer  
LÄRMKONTOR GmbH

## 8 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1a: Lageplan Verkehr Nullfall
- Anlage 1b: Lageplan Verkehr Planfall
- Anlage 1c: Lageplan Gewerbe
- Anlage 1d: Lageplan Freizeitlärm
- Anlage 2a: Fassadenpegelplan Verkehr "B-Plan"
- Anlage 2b: Fassadenpegelplan "Mehrverkehr"
- Anlage 2c: Schallimmissionsplan Verkehr "Tag"
- Anlage 2d: Schallimmissionsplan Verkehr "Nacht"
- Anlage 3: Fassadenpegelplan Gewerbe
- Anlage 4a: Fassadenpegelplan Freizeitlärm
- Anlage 4b: Fassadenpegelplan Freizeitlärm - Seltenes Ereignis
- Anlage 5a: Emissionsdaten Straßenverkehr - Nullfall
- Anlage 5b: Emissionsdaten Straßenverkehr - Planfall
- Anlage 5c: Emissionsdaten Gewerbe
- Ablage 5d: Emissionsdaten Freizeitlärm

Nebenzeichnung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

## 9 Quellenverzeichnis

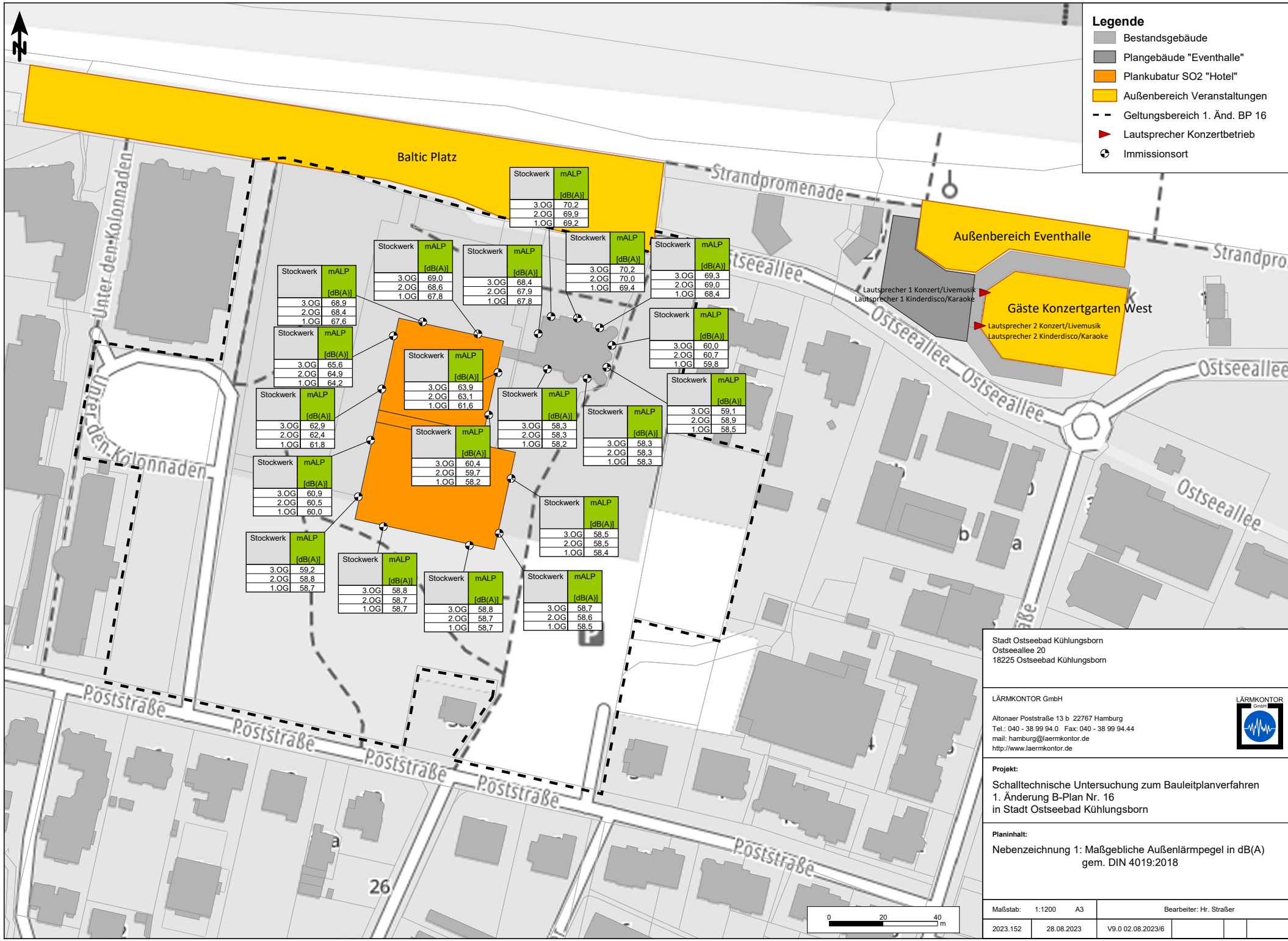
- /1/ DIN 18005:2023-7 Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung**  
**DIN 18005 Beiblatt 1:2023-7 Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung**  
vom Juli 2023, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag GmbH
- /2/ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) Verkehrslärmschutzverordnung**  
vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S.1036), Änderung durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) und am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- /3/ Babisch, Dr. Wolfgang, Transportation Noise and Cardiovascular Risk Review and Synthesis of Epidemiological Studies Dose-effect Curve and Risk Estimation, UBA 2006**
- /4/ Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen, Umwelt und Gesundheit**  
Risiken richtig einschätzen, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300
- /5/ BVerwG, Urteil vom 23.02.2005 – 4 A 5.04; BVerwG, Urteil vom 13.05.2009 – 9 A 72.079**
- /6/ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. | S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. | S. 1802) geändert worden ist
- /7/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)**  
vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAntz AT 08.06.2017 B5)
- /8/ Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) in Mecklenburg-Vorpommern**  
vom 03. Juli 1998 – VIII 520 – 5724.0.6 –
- /9/ DIN ISO 9613-2:1999-10 - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren**

---

vom Oktober 1999, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag GmbH

- /10/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 – RLS-19**  
Ausgabe 09 2019, Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr  
FGSV 052, (VkBl. 2019, Heft 20, lfd.Nr. 139, S. 698), korrigiert Februar 2020
- /11/ Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen,**  
Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage, August 2007
- /12/ Ermittlung der Geräuschemission von Kfz im Straßenverkehr,**  
Forschungsauftrag 20054135; Februar 2005; TÜV Nord Mobilität - RWTÜV Fahrzeug GmbH, Institut für Fahrzeugtechnik; im Auftrag des Umweltbundesamtes
- /13/ Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten - Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Lenkewitz, Knut / Müller, Jürgen, Wiesbaden 2005**
- /14/ Hessische Landesanstalt für Umwelt: Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen**  
erschieden in Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192, 1995
- /15/ DIN EN 12354-4:2017 - Bauakustik - Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften - Teil 4: Schallübertragung von Räumen ins Freie**  
vom November 2017, zu beziehen über Beuth Verlag GmbH
- /16/ VDI-Richtlinie 3770:2012-09 - Emissionskennwerte von Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen**  
vom September 2012; Normenausschuss Akustik, Lärminderung und Schwingungstechnik (NALS) im DIN und VDI, zu beziehen über Beuth Verlag GmbH





- Legende**
- Bestandsgebäude
  - Plangebäude "Eventhalle"
  - Plankubatur SO2 "Hotel"
  - Außenbereich Veranstaltungen
  - Geltungsbereich 1. Änd. BP 16
  - Lautsprecher Konzertbetrieb
  - Immissionsort

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
 Ostseeeallee 20  
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

LÄRMKONTOR GmbH  
 Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg  
 Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44  
 mail: hamburg@laermkontor.de  
 http://www.laermkontor.de



**Projekt:**  
 Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren  
 1. Änderung B-Plan Nr. 16  
 in Stadt Ostseebad Kühlungsborn

**Planinhalt:**  
 Nebenzeichnung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)  
 gem. DIN 4019:2018

Maßstab: 1:1200 A3	Bearbeiter: Hr. Straßer
2023.152	28.08.2023
V9.0 02.08.2023/6	