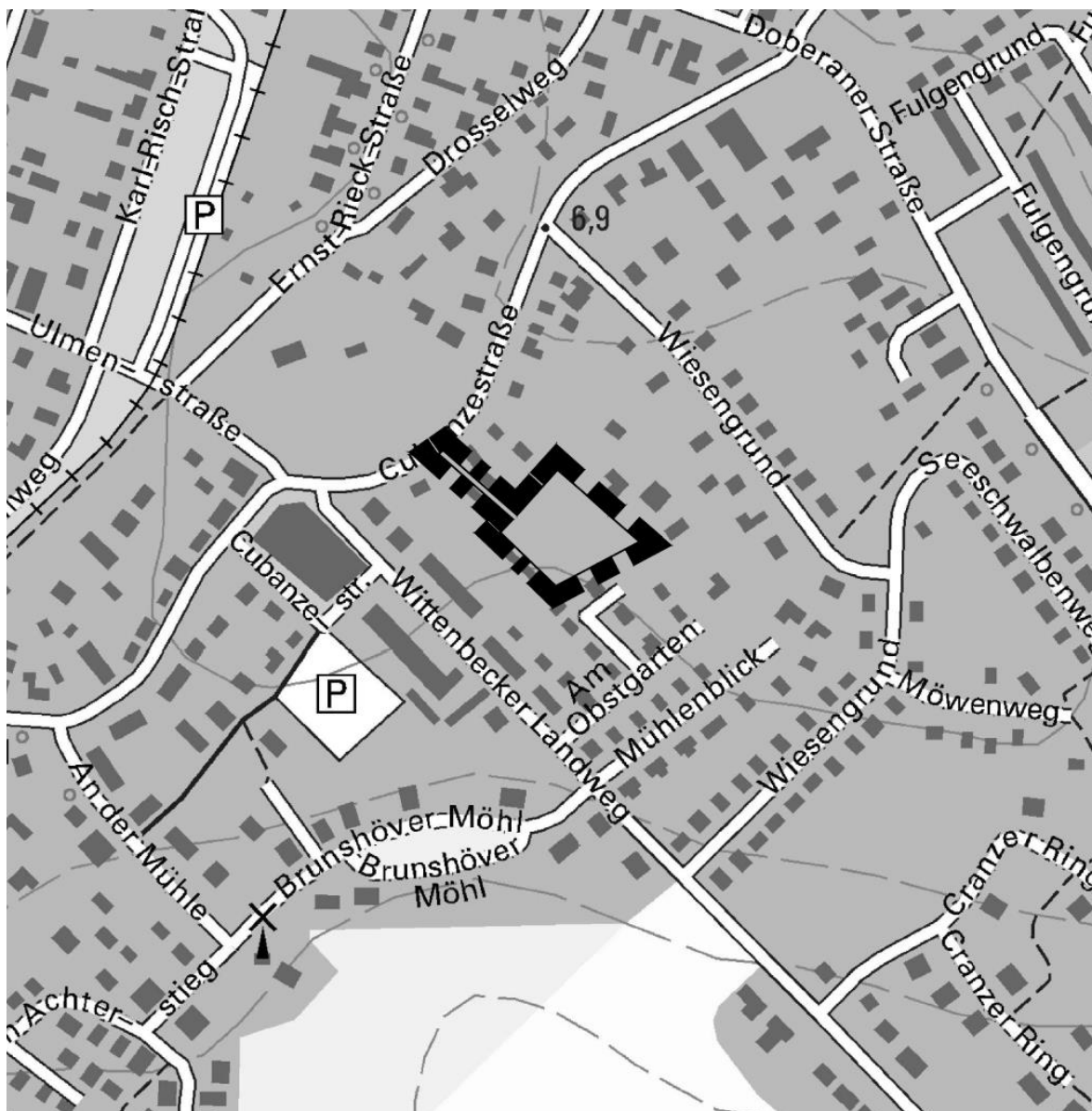




Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes
Nr. 32 gelegen südöstlich der Cubanzestraße und nordöstlich des Wittenbecker
Landwegs

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 21.10.2022

1. Anlass der Planänderung/Planverfahren

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 bezieht sich auf ein Grundstück, für das eine planungsrechtliche Feinsteuerung bzw. eine Anpassung an geänderte Anforderungen der Stadtentwicklung erfolgen soll. Das Grundstück befindet sich im südöstlichen Bereich und ist im Bebauungsplan Nr. 32 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes im Jahr 2007 ist die Stadt noch davon ausgegangen, dass zukünftig kein Bedarf an einer städtebaulichen Verdichtung der bis dahin unbebauten Flächen im südöstlichen Plangebiet besteht. Die betroffenen Flächen wurden daher entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünflächen festgesetzt. Nunmehr hat sich die Nachfragestruktur im Bereich der Mietwohnungen auch in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gänzlich geändert. Es besteht aktuell ein signifikanter Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen für die einheimische Bevölkerung.

In einem ersten Schritt hat die Stadt schon mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 auf die geänderte Situation reagiert. Die bestehenden Mietshäuser am Wittebecker Landweg sollten, entgegen der ursprünglichen Zielsetzung, erhalten und teilweise erweitert werden. Das bestehende dreigeschossige Gebäude auf dem Grundstück Wittebecker Landweg 4-4b wurde saniert und um ein Vollgeschoss anstelle des ausgebauten Dachgeschosses aufgestockt. Im Bereich der ehemals vorhandenen, rückwärtigen Garagenanlage ist ein weiteres dreigeschossiges Mietshaus entstanden.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 32 mit Geltungsbereich der 5. Änderung und der 6. Änderung

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll diese städtebauliche Entwicklung fortgeführt und abgeschlossen werden. Aufgrund der städtebaulichen Situation wird die zulässige bauliche Dichte allerdings gegenüber der 5. Änderung erheblich reduziert. Statt einer Dreigeschossigkeit mit einer GRZ von 0,4 sind lediglich ein- bis zweigeschossige Gebäude bei einer maximalen GRZ von 0,25 zulässig. Vorgesehen sind ein Wohnhaus mit fünf Wohnungen und ein Einfamilienhaus.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt durch die Anbindung über einen schon weitgehend vorhandenen Wohnweg an die Cubanzestraße. Dieser quert das Grundstück Cubanzestraße 21a.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich. Die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

2. Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt in Kühlungsborn Ost und umfasst im Wesentlichen das Flurstück 370/6, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn und damit einen südöstlichen Teilbereich der Ursprungssatzung. Da die Erschließung über einen Wohnweg auf dem Grundstück Cubanzestraße 21a erfolgt, wurde dieser mit in den Geltungsbereich einbezogen.



Lage des Geltungsbereichs, Luftbild ©GeoBasis DE/M-V 2022

Das Grundstück stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar. Lediglich entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und im südöstlichen Bereich befinden sich noch Gartenparzellen mit Gartenhäusern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert in Kraft. Dies betrifft insbesondere auch den Ausschluss von Ferienwohnungen. Die Rechtsgrundlage wird im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), abgestellt. Insofern wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 13a BauNVO in dem allgemeinen Wohngebiet WA5 die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.

Die städtebauliche Situation wird durch die dreigeschossige Bebauung im Südwesten und die weitgehend zweigeschossige Bebauung an der Cubanze Straße geprägt. Nördlich und östlich grenzen überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser an das Plangebiet an.

Im Plangebiet werden die genannten baulichen Strukturen aufgegriffen, in dem die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gestaffelt wird. Im südwestlichen Grundstückteil ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, wärem im nordöstlichen Bereich nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Die Firsthöhe wird einheitlich auf maximal 8,5 m begrenzt. Bei einer zweigeschossigen Bebauung sind entsprechend nur flacher geneigte Dächer zulässig (15° - 25°). Mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung orientiert sich die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 an der baulichen Umgebung.

Um die Verdichtung in dem überplanten Bereich weiter zu begrenzen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von lediglich 0,25 festgesetzt. Damit wird ein städtebaulich verträglicher Übergang von der dichteren Bebauung entlang des Wittenbecker Landwegs und der Cubanzestraße zu Einfamilienhausgebieten gewährleistet.

Weiterhin wurde die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden beschränkt. Bei einer festgesetzten Anzahl von maximal einem Vollgeschoss ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Bei maximal zwei Vollgeschossen sind maximal fünf Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten auch im Geltungsbereich der 6. Änderung fort.

3. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 bearbeitet. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird eine im Ursprungsplan festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Da eine extensive Wiese nie angelegt wurde, hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf bestehende Grünstrukturen. Die betroffene Fläche wird im Bestand fast ausschließlich als Rasenfläche und gärtnerisch genutzt. Ein Teil der ursprünglich festgesetzten Grünfläche wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Gesetzlich geschützte Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die übrigen umweltrelevanten Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Planes unverändert fort.

4. Sonstiges

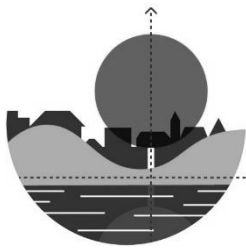
Alle sonstigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 32, die nicht von der 6. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

..... Der Bürgermeister

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de