



2. ergänzender Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 03.03.2025 <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	13.03.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	27.03.2025	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	10.04.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung beschließt die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ wie folgt zu ergänzen:

1. für das Grundstück **Friedrich-Borgwardt-Str. 16** (Flurstück 152/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn)

Anpassung der nordwestlichen Baugrenze um 3,0m für max. II-Vollgeschosse und Dachterrasse

Erhöhung der GRZ I für Hauptnutzungen von 0,35 auf 0,45

2. für das Grundstück **Friedrich-Borgwardt-Straße 29** (Flurstück 129/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn)

Erweiterung der Baugrenze für Wohnungszugang, Festsetzung „künftig fortfallend“ streichen

3. für das Grundstück **Poststraße 16** (Flurstück 147/1 Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn)

Änderung der zulässigen Wohnungsanzahl (max. 8 WE für das rückwärtige Baufeld - Streichung Pkt. 6 der textl. Festsetzung der Ursprungsfassung des B-Planes)

Anpassung zulässig GRZ mit Tiefgaragen 0,8

Anlage: Geltungsbereiche des 2. ergänzenden Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42

Sachverhalt

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat bereits am 29.02.2024

beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ aufzustellen.

Gemäß Aufstellungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42

„Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ vom 29.02.2024 und ergänzendem Aufstellungsbeschluss vom 05.12.2024 besteht das Planungsziel in der Änderung der zulässigen Geschossigkeit auf III-Vollgeschosse, Erhöhung der GRZ auf 0,8, Änderung der

örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der Fassadenmaterialien und Farbe sowie der Änderung/Erweiterung der Baugrenze im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Schule. Die Planungsziele wurde durch den Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre gesichert.

Inzwischen ergaben sich **weitere Planungsziele** zur Änderung des Bebauungsplanes.

Um möglichst nicht mehrere separate Änderungsverfahren durchführen zu müssen, hat die Verwaltung diese Beschlussvorlage vorbereitet. Hierdurch wird klargestellt, welche weiteren Änderungen der Bebauungsplan Nr. 42 erfahren soll.

Der Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in der Sitzung vom 19.09.2024 der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 für das Grundstück **Friedrich-Borgwardt-Str. 16** zugestimmt.
(Beschlussvorlage 2024/60/110):

Anpassung der nordwestlichen Baugrenze um 3,0m, begrenzt auf II-Vollgeschosse und Dachterrasse
Erhöhung der GRZ I für Hauptnutzungen von 0,35 auf 0,45

Weiterhin besteht das Erfordernis auf dem Grundstück **Friedrich-Borgwardt-Str. 29** die Baugrenzenausweisung anzupassen. Die Treppenanlage ist der einzige Zugang zur Wohnung Nr. 7 und soll zukünftig von der Baugrenze umfasst sein.

Bereits am 06.02.2020 hat der Hauptausschuss ebenfalls dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Wohnungsanzahl für das Grundstück **Poststraße 16** zugestimmt.

Im Bestand befinden sich im Vorderhaus 8 Wohneinheiten. Für die geplante rückwärtige Bebauung wurden 8 WE befürwortet.

Bereits im Rahmen der damaligen vorgestellten Planung war der Bau einer TG geplant. Die derzeitige Festsetzung im bestehenden B-Plan Nr. 42 muss präzisiert werden.

4.2 Innerhalb der Besonderen Wohngebiete und der Sonstigen Sondergebiete sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl nicht anzurechnen.

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes wurde für die dortigen Geltungsbereiche folgende Festlegung getroffen. Diese wird auch für die aktuellen Änderungsbereiche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) dürfen die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,8 überschreiten und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die o.a. Planungsziele sollen im Rahmen eines 2. ergänzenden Aufstellungsbeschlusses Ihren Eingang in das Änderungsverfahren zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 42 finden.

Um auch die Umsetzung der weiteren Planungsziele nicht zu gefährden, ist es auch erforderlich, die Veränderungssperre entsprechend zu ergänzen. Eine entsprechende Beschlussvorlage wurde ebenfalls vorbereitet.

Finanzielle Auswirkungen

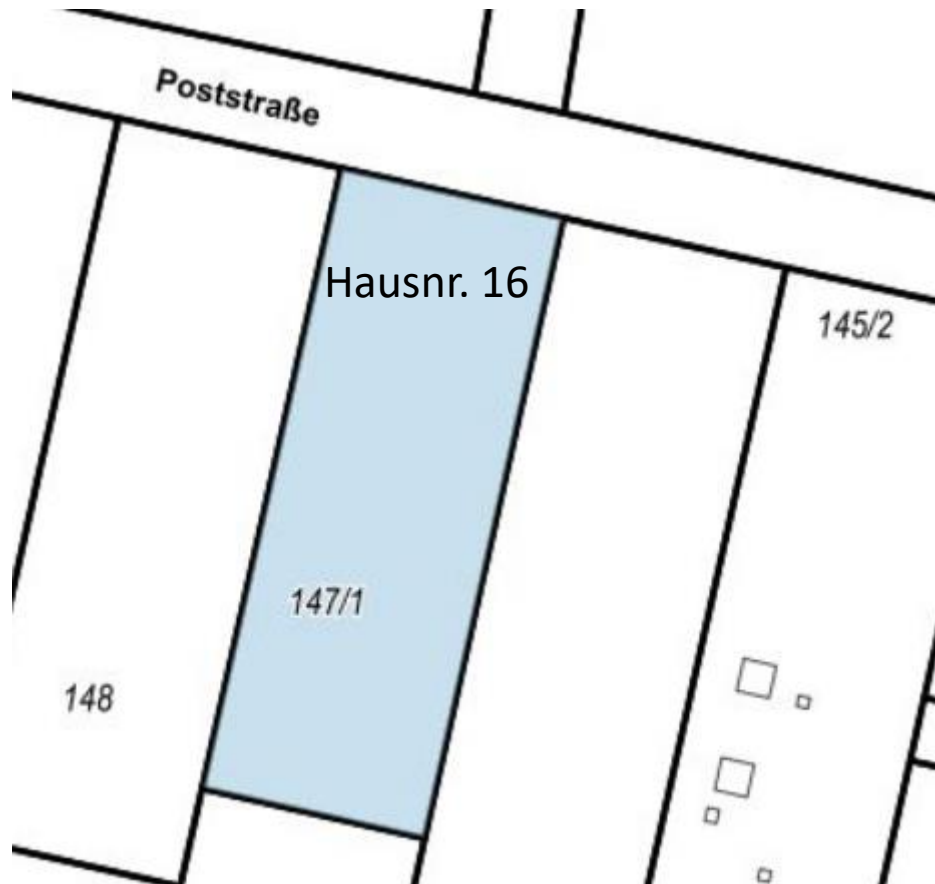
Ja ca. 15.000 Euro

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit 15.000 €
Produktkonto 51102.5625500	

Anlage/n

1	Anlage 2. ergänzender Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung B-Plan Nr. 42 (öffentlich)
---	---

Auszug Geodatenportal Landkreis Rostock, kvwmap, 2025



Auszug Geodatenportal Landkreis Rostock, kwwmap, 2025

