



öffentlich

Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	14.01.2019	19/60/013

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	23.01.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	14.02.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	28.02.2019	Öffentlich

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung B-Plan Nr. 32 "Cubanzestr./Ecke Wittenbecker Landweg"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 28.01.2019

Problembeschreibung/Begründung:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird aufgrund von zwei geplanten Vorhaben erforderlich, das nicht mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übereinstimmen, jedoch städtebaulich vertretbar und gewünscht sind.

Über die Inhalte der Änderungen für die Grundstücke Wiesengrund 1a und Cubanzestr. 27 wurde im Bauausschuss und Hauptausschuss der Stadt beraten und dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 zugestimmt.

Die Stadtvertreterversammlung hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der entsprechend erarbeitete, vorliegende Entwurf soll nun den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung vorgelegt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme / Jährliche Folgekosten / Folgekosten (Beschaffungs-Folgekosten)		Finanzierung:		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit €	Produktkonto	
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

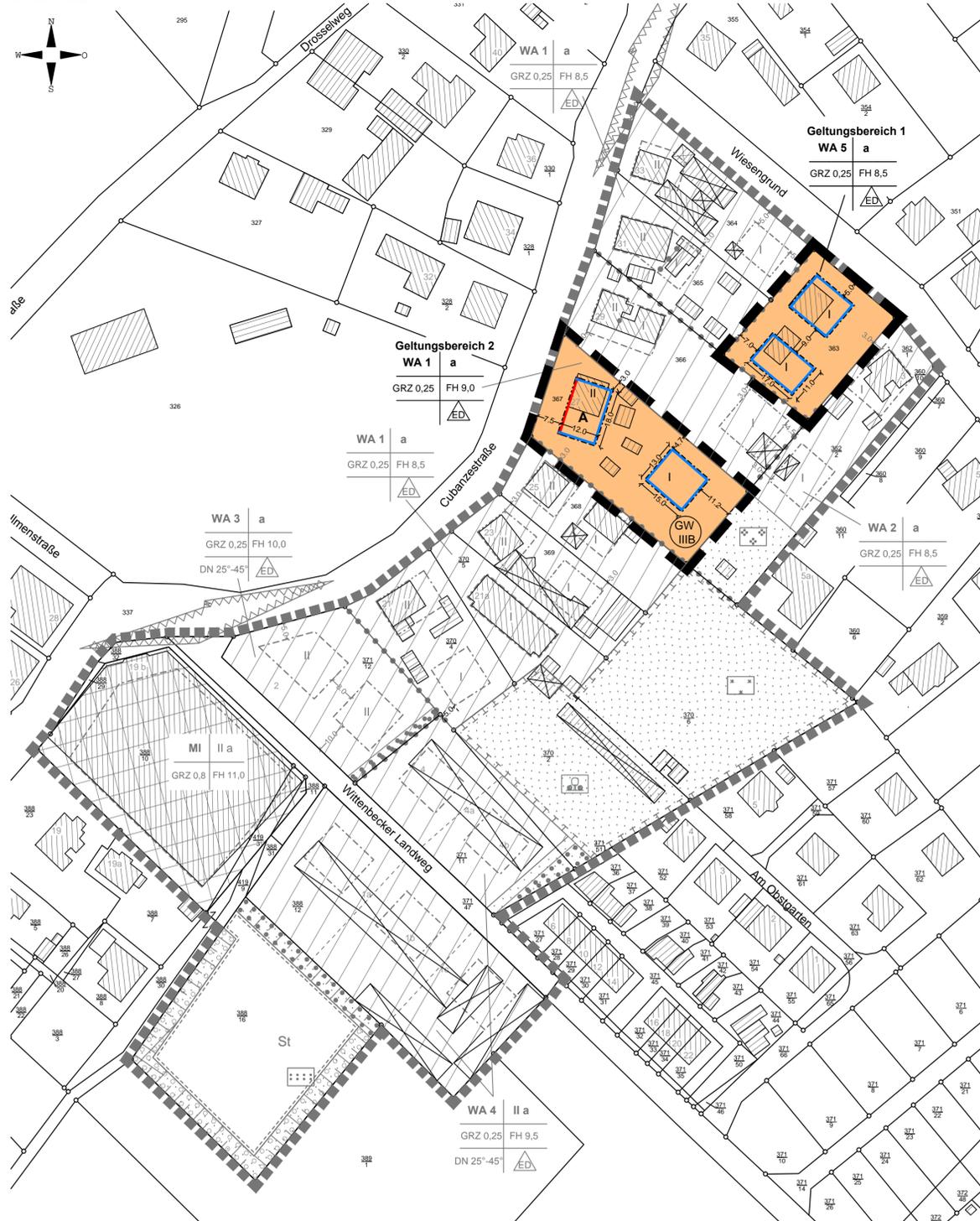
Anlagen:
Entwurf zur 4. Änderung B-Plan Nr. 32 (Planzeichnung und Begründung)

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße / Ecke Wittenbecker Landweg"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
Geltungsbereich 1 + 2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

GW IIIB Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III B

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
Bemaßung in m

3. Festsetzungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 BauNVO)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche
Streobstwiese, öffentlich
Wiese, privat
Abschirmgrün, privat
Grünflächen - Hausgarten, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Grundstücken Cubanzestraße 27 und Wiesengrund 1a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die Nummerierung erfolgt gem. Ursprungsplanung:

- Unter Punkt 4 des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 3. Änderung wird folgender Unterpunkt 4.5 eingefügt:
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4.5 Im WA 1 sind im Baufeld mit der Bezeichnung A in erster Reihe je Einzelhaus bei einer zweigeschossigen Bauweise 5 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig. In zweiter Reihe ist je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.
- Alle sonstigen Festsetzungen, die sonstigen Hinweise sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 3. Änderung gelten für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

- Die Hinweise des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 3. Änderung gelten unverändert fort.
- Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.
- Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(5) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

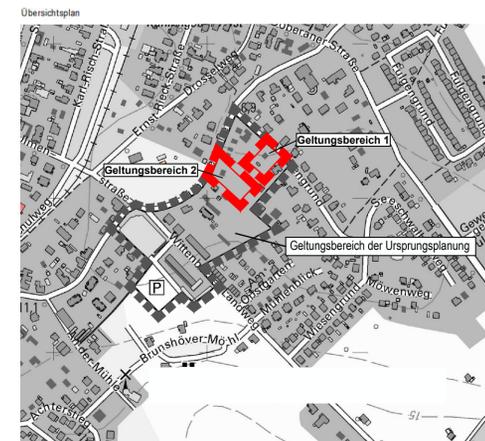
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze, privat
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
künftig fortfallend

Plangrundlagen:

Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M.-V., © GeoBasis DE/M-V 2018; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 sowie sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

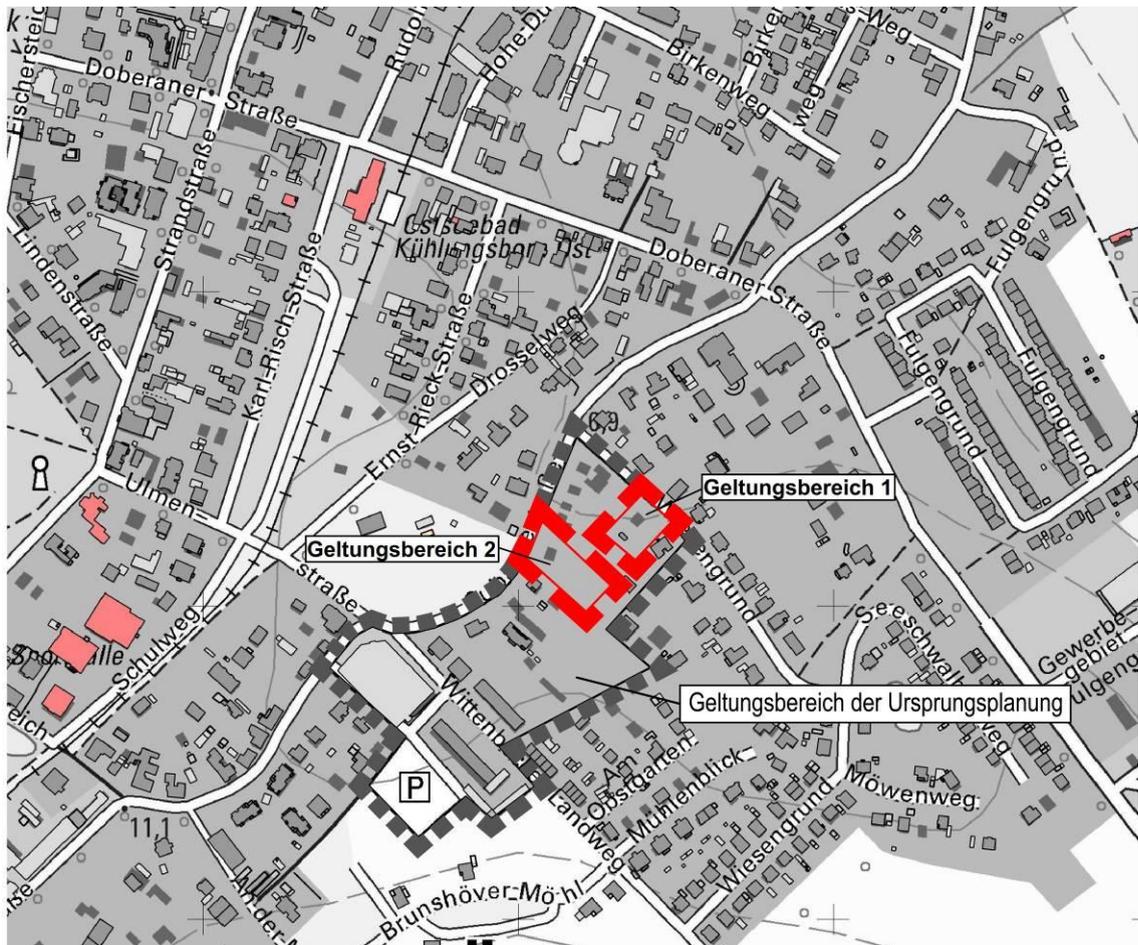
gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Grundstücken Cubanzestraße 27 und Wiesengrund 1a

Entwurf

Bearbeitungsstand 28.01.2019



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fiedke
Lübische Straße 25
23566 Wismar
Tel. 03841 9240700
info@sp-wismar.de www.sp-wismar.de



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilbereiche des
Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Grundstücken Cubanzestraße 27 und
Wiesengrund 1a

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 28.01.2019

1. Anlass der Planänderung/Planverfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 bezieht sich auf zwei Einzelgrundstücke, für die planungsrechtliche Feinsteuerung erfolgen soll. Im Wesentlichen betrifft dies jeweils eine geringfügige Verschiebung der Baufelder und eine moderate Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten im Rahmen einer zweigeschossigen Bauweise für das straßenseitige Baufeld in der Cubanzestraße 27. Dadurch wird eine zweckmäßigere Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Eine signifikant höhere bauliche Verdichtung erfolgt dadurch nicht, da keine Erhöhung der Grundflächenzahlen vorgesehen ist. Insbesondere die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen entspricht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Wesentliche Änderungen sind mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 32 nicht verbunden. Das städtebauliche Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung bleiben im Wesentlichen unverändert. Ebenso ergeben sich durch die 4. Änderung des B-Plans Nr. 32 keine Änderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht. Insofern gelten die nicht von der 4. Änderung betroffenen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 3. Änderung weiterhin unverändert fort.

Die geplanten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, sodass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die städtebauliche Konzeption und die Erschließung des Gebietes wurden nicht wesentlich geändert.

2. Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt in Kühlungsborn Ost und umfasst zwei Teilbereiche der Ursprungssatzung mit den Grundstücken Cubanzestraße 27 und Wiesengrund 1a.



Lage der Geltungsbereiche, Luftbild: © GeoBasis DE/M-V 2018

Geltungsbereich 1

Im Geltungsbereich 1 wird das südliche Baufenster geringfügig in Richtung Süden und Osten verschoben und neu zugeschnitten. Dadurch soll nach einer geplanten Grundstücksteilung die Einhaltung von Grenzabständen sowie eine gleichmäßige Ausnutzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht werden. Insgesamt wird diese jedoch nicht erhöht.

Geltungsbereich 2

Im Geltungsbereich 2 wird das straßenseitige Baufenster geringfügig in Richtung Süden verschoben. Damit wird der baurechtlich vorgeschriebene Mindestabstand von 3 m eines Neubaus zur nördlichen Grundstücksgrenze gewährleistet. Bisher wurde das Bestandsgebäude zugrunde gelegt. Dieses kann jedoch aus statischen und wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden. Das straßenseitige Baufeld wird leicht vergrößert. Das rückwärtige Baufenster wird dafür entsprechend verkleinert und geringfügig um 2 m in Richtung Südosten verschoben. Dadurch kann ein vorhandener Baum erhalten werden.

Mit der Erhöhung der zulässigen Anzahl der Wohnungen für eine zweigeschossige Bauweise von 3 auf 5 wird der Zielsetzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn entsprochen, im Stadtgebiet vermehrt Wohnungen zu schaffen.

3. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 umfassend und abschließend bearbeitet. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Baufenster leicht verschoben. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten auch für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Planes unverändert fort.

4. Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 3. Änderung, die nicht von der 4. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

..... Kozian, 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