



Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	15.01.2019	19/60/015

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

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Kopfsituation Ost"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 28.01.2019

Problembeschreibung/Begründung:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird aufgrund eines geplanten Vorhabens erforderlich, das nicht mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmt, jedoch aufgrund der geringen Änderungen städtebaulich vertretbar und gewünscht ist.

Über die Inhalte der Änderung für das Grundstück Bürgerweg 3 wurde im Bauausschuss und Hauptausschuss der Stadt beraten und dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 zugestimmt. Die Stadtvertreterversammlung hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 Jährliche Folgekosten Maßnahme / Folgekosten	Finanzierung:		
	Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen	Einmalige oder jährliche laufende

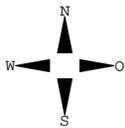
(Beschaffungs-Folgekosten)		(Zuschüsse/Beiträge)		Haushalts- belastung
				(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit €	Produktkonto	
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlagen:
4. Änderung B-Plan Nr. 5 Entwurf der Planzeichnung und Begründung vom 28.01.2019

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kopfsituation Ost"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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, § 11 BauNVO)

SO Pflege Sonstiges Sondergebiet für Pflegeheim / betreutes Wohnen (§ 11 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl
I - IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
DN	zulässige Dachneigung

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

a abweichende Bauweise
Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bemaßung in m
begrünter Vorgarten

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

GW III B Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III B

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Geltungsbereich der Fremdenverkehrsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nach § 22 BauGB

4. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Klinik Sonstiges Sondergebiet für Klinik (§ 11 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
Fuß- und Radweg
Einfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Parkanlage, privat
Hausgarten, privat

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

Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

3. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Alllastenverdachtsflächen

Präambel

Aufgrund des § 10 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. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost", beidseitig der Strandstraße, zwischen Hermann-Löns-Weg und Seebrücke in Kühlungsborn Ost, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Die Festsetzungen unter Punkt 1.7 zum Bau Feld 11 in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden folgendermaßen geändert:

Im Sonstigen Sondergebiet für Pflege - Bau Feld 11 der Planzeichnung - sind zulässig:
- Pflegeheim
- Altenheim
- Wohnen mit Service (Betreutes Wohnen).

Dabei sind im SO 11 mindestens 20 Tagespflegeplätze zu schaffen.

2. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderung gelten unverändert fort.

Hinweise

- Die Hinweise des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 5 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, Ostseeallee 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. 5 wurde am 06.12.2018 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. 5 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, 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 ausgelegen. 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 lagerichtigen 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. Vermessung

(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. 5, 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. 5 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister



Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan vom 4.12.2000, Vermessungsbüro Wiek, Kühlungsborn; Lage- und Höhenplan Strandpromenade vom 12.6.2007, Vermessungsbüro Krättschel, Rostock; Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013; Topographische Karte Maßstab 1:10000, © GeoBasis DE/MV 2018; Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderung; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen

Übersichtsplan

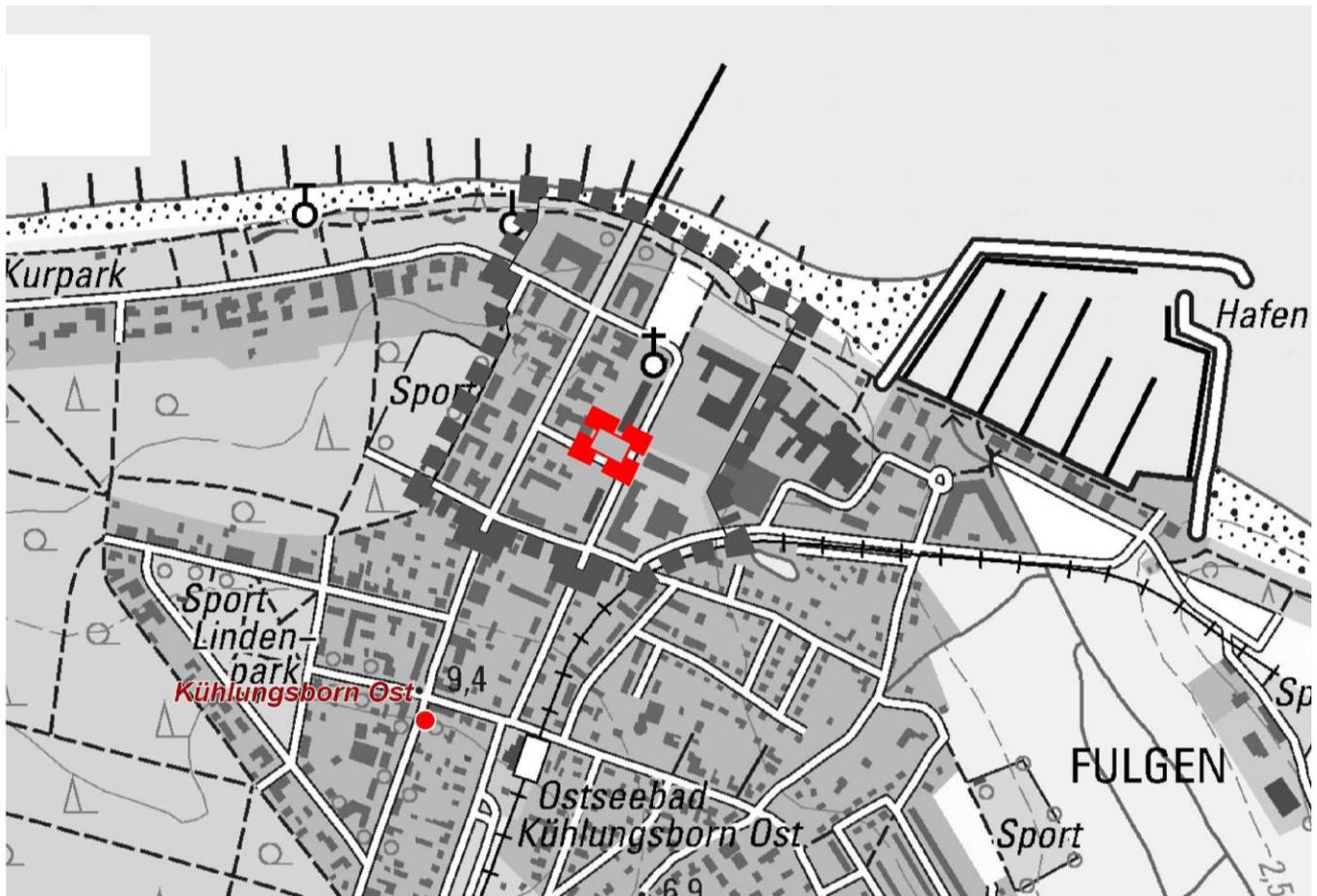


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "Kopfsituation Ost"

gelegen beidseitig der Strandstraße, zwischen Hermann-Löns-Weg und Seebrücke in Kühlungsborn Ost gelegen beidseitig der Strandstraße, zwischen Hermann-Löns-Weg und Seebrücke in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 5 mit den Grundstücken Zur Seebrücke 1 und Bürgerweg 3

Entwurf

Bearbeitungsstand 28.01.2019



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



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "Kopfsituation Ost"

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 28.01.2019

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Im Rahmen der 3. Änderung wurde der Bebauungsplan Nr. 5 umfangreich an neue städtebauliche Anforderungen und Zielsetzungen für das Plangebiet angepasst. Ein wichtiger Punkt für die Stadt war der Schutz vor Fehlentwicklungen, die zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können, wie z.B. die Umnutzung von Hotels in andere Nutzungen, die Vernichtung von Vorgärten oder die Errichtung von unangepassten Nebenanlagen. Außerdem erfolgte eine Anpassung der Planung an zwischenzeitlich realisierte Vorhaben. Zusätzlich wurden Änderungen in die Planung aufgenommen, die auf veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung basierten und z.B. die örtlichen Bauvorschriften betrafen.

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bauungsplanes wird lediglich für ein Grundstück eine städtebauliche Feinsteuerung erforderlich. Dies betrifft ein bisher unbebautes Grundstück im Bürgerweg 3. Die Änderungen, die aufgrund der angepassten Planungsziele erfolgen, werden im Kap. 3 im Einzelnen erläutert.

Wesentliche Änderungen sind mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 5 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. 5 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. 5 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.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5. mit einem bisher unbebauten Grundstück am Bürgerweg/Ecke Rudolf-Breitscheid-Straße (Bürgerweg 3).

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost"



Luftbild mit Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5; Luftbild © GeoBasis-DE/MV 2018.

1.3 Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 23.6.2006 rechtswirksam. Mit der 1. Änderung, die am 16.5.2008 rechtswirksam wurde, erfolgte die Übernahme der Fremdenverkehrsatzung nach § 22 BauGB in die B-Plan-Satzung. Die 2. Änderung umfasste eine komplette Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5, da große städtebauliche Vorhaben aufgenommen werden mussten und engere bauliche und gestalterische Festsetzungen getroffen werden sollten, um bauliche Fehlentwicklungen und eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden. Die 2. Änderung wurde am 17.06.2010 bekannt gemacht. Durch die 3. Änderung wurden folgende Planungsziele verfolgt: Festbeschreibung der vorhandenen Hotelnutzungen zum dauerhaften Erhalt, Zulassen von nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Dauerwohnungen im SO 9 Einzelhandel (Möwenpark-Center), Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften entsprechend aktueller Zielstellungen der Gestaltung und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, Darstellung von erhaltenswerten, begrünten Vorgartenbereichen. Rechtskraft erlangte diese Änderung 2016.

Die vorliegende Planänderung erfolgt nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Der Zulässigkeitsmaßstab wird im Vergleich zum Bestand außerdem nicht wesentlich verändert. Zusätzliche negative Umweltauswirkungen sind mit der Änderung nicht verbunden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts besteht demnach nicht (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost"

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Als Plangrundlagen dienen: Lage- und Höhenplan vom 4.12.2000, Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn; Topographische Karte, ©GeoBasis DE-MV, 2018; der Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderung sowie sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn (Lagepläne, Bauanträge). Weiterhin wurden eigenen Bestandsaufnahmen durchgeführt.

2. Änderungsinhalte

Für das bisher unbebaute Grundstück im Geltungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 5 ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO für ein Pflegeheim oder Altenheim Wohnen festgesetzt (SO 11). Nunmehr ist auf dem Grundstück der Neubau einer Pflegeeinrichtung geplant. Neben der im Bebauungsplan Nr. 5 festgeschriebenen Schaffung von mindestens 20 Tagespflegeplätzen sollen auch Wohnungen mit Service bzw. für betreutes Wohnen angeboten werden. Da diese bisher im SO 11 nicht zulässig sind, wird eine Änderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung erforderlich, indem „Wohnen mit Service (betreutes Wohnen)“ in den Nutzungskatalog für das SO 11 aufgenommen wird. Damit kann das Pflegeangebot zeitgemäß und nachfragegerecht ergänzt werden.

Um die o.g. Angebotserweiterung zu ermöglichen und gleichzeitig die ursprüngliche Anforderung von mindestens 20 Tagespflegeplätzen zu erfüllen, wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse für die Gebäudegrundfläche teilweise von 3 auf 4 erhöht. Um die Ausprägung des 4. Geschosses als Staffelgeschoss zu sichern, wurden konkrete Festsetzungen in der Planzeichnung getroffen. Ein größerer Rücksprung wurde für den westlichen Gebäudeteil und ein kleinerer Rücksprung für den östlichen Teil festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass sich der Gebäudekörper einsprechend der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung in das räumliche Umfeld einfügt.

3. Sonstiges

Alle übrigen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderungen gelten unverändert fort.

Die in der Satzung genannten Verordnungen und Gesetze können im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost"

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