



Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	22.02.2019	19/60/038

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	06.03.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	21.03.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	04.04.2019	Öffentlich

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße" und den Entwurf der Begründung dazu.

2. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 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: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 25.02.2019

Problembeschreibung/Begründung:

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wird aufgrund eines geplanten Vorhabens erforderlich, das nicht mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmt, jedoch auf Grund der bestehenden Nutzungen und der geringen Änderungen nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn widerspricht.

Die Stadtvertreterversammlung hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 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 (Beschaffungs-Folgekosten)	Finanzierung:		
	Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)

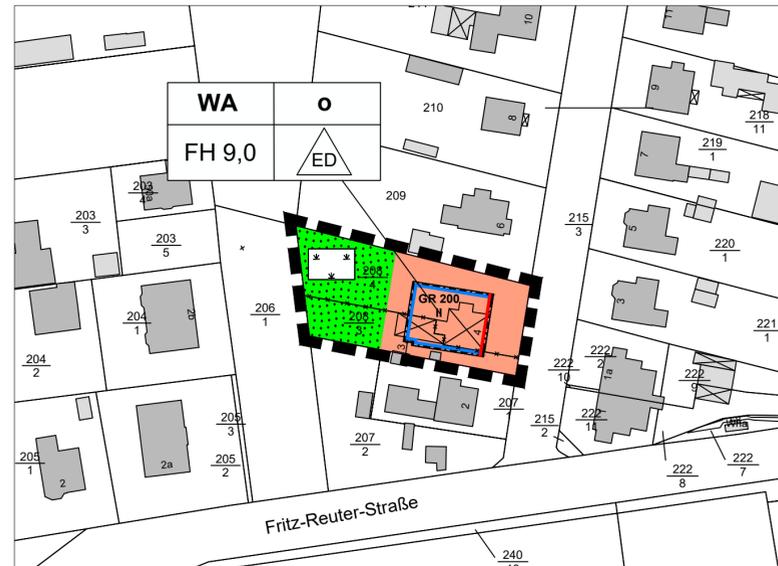
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit €	Produktkonto	
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlagen:
5. Änderung B-Plan Nr. 30 Entwurf der Planzeichnung und Begründung vom 25.02.2019

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermann-Häcker-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), erlassen:

Teil B - Text

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf für Terrassen und Balkone um maximal 40 m² überschritten werden.

Hinweise

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 beinhaltet einen Neuzuschnitt des im Teil A - Planzeichnung des Ursprungsplanes festgesetzten Baufensters auf dem bisher in zwei Flurstücke geteilten Grundstück Hermann-Häcker-Straße 4. Da die bestehende Grundstücksteilung aufgehoben werden soll, wird auch die ursprünglich zulässige Grundfläche von je 100 m² auf 200 m² zusammengefasst.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 in der Fassung der 4. Änderung gelten unverändert fort. Gleiches gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften, Hinweise und sonstigen Regelungen der Ursprungsplanung.

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.

Plangrundlagen:
Digitale Flurkarte, Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock, Stand 06/2013;
topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019;
rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung der 4. Änderung; eigene Erhebungen



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, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

GR zulässige Grundfläche in m²
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

0 offene Bauweise
ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen, künftig fortfallend

vorhandene Flurstücksgrenzen

künftig fortfallend

Flurstücksnummern

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), 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 ausgelegt. 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: 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

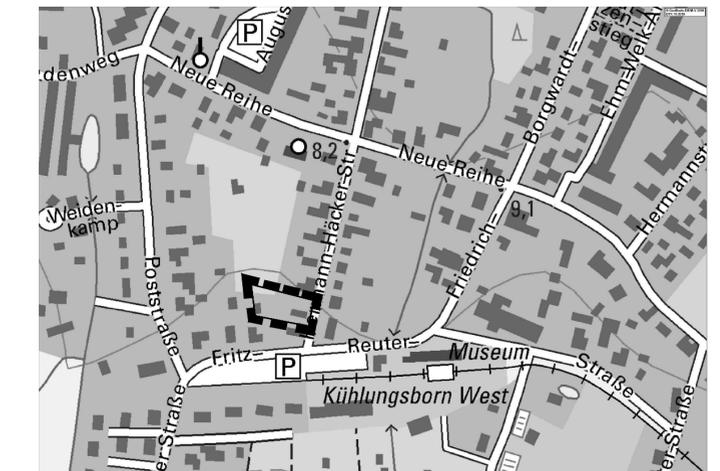
(8) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> 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

Planverfasser:



Übersichtsplan



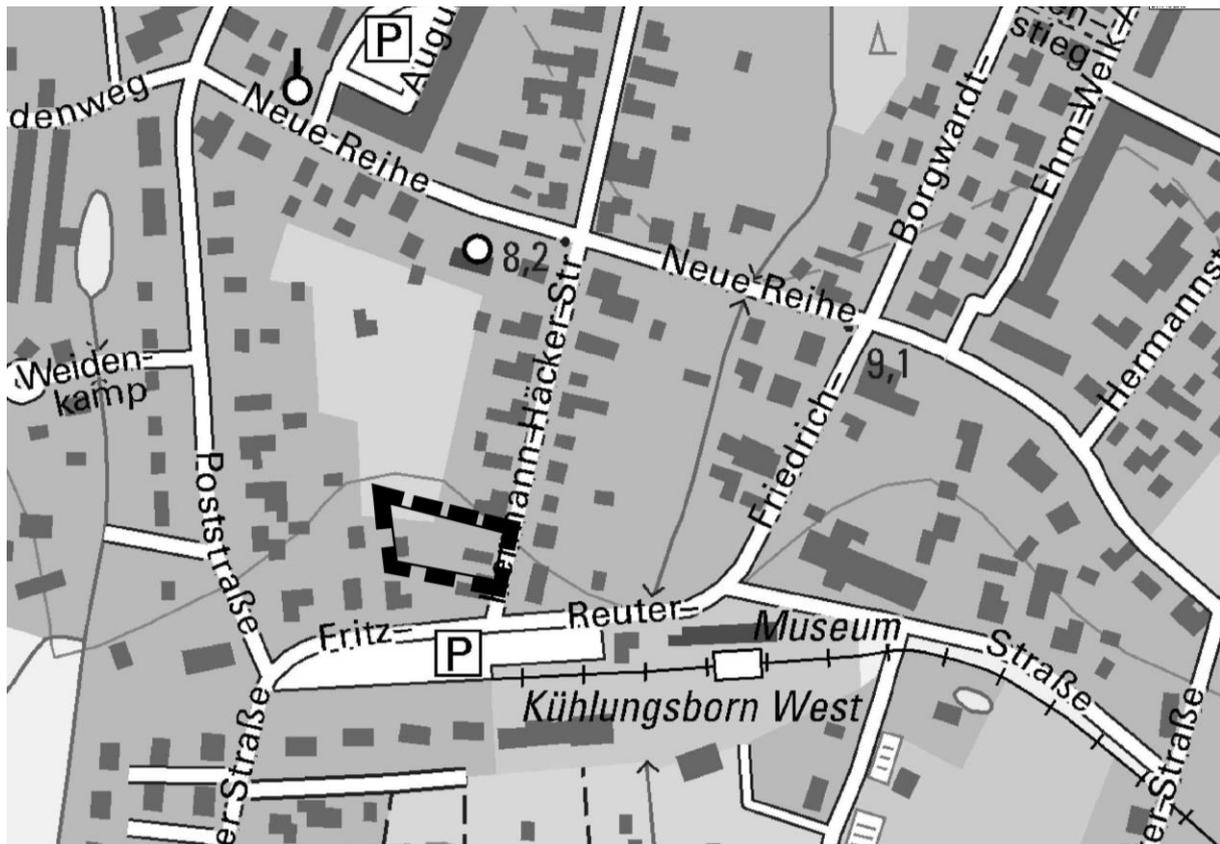
Quelle: Auszug aus der digitalen topografischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2019

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

gelegen im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30, umfassend das Grundstück Hermann Häcker-Straße 4

ENTWURF

Bearbeitungsstand 25.02.2019



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2019

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

gelegen im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30,
umfassend das Grundstück Hermann Häcker-Straße 4

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 25.02.2019

1. Anlass der Planänderung/Planverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 bezieht sich auf ein Einzelgrundstück, für das eine planungsrechtliche Feinsteuerung erfolgen soll. Im Wesentlichen betrifft dies einen Neuzuschnitt des im Ursprungsplan festgesetzten Baufensters. Dadurch wird, nach der geplanten Zusammenführung der beiden Einzelflurstücke, eine zweckmäßigere Bebauung des Grundstücks ermöglicht. Eine höhere bauliche Verdichtung im Geltungsbereich der Planänderung erfolgt dadurch im Wesentlichen nicht, da keine signifikante Erhöhung der Bebauungsdichte vorgesehen ist.

Wesentliche Änderungen sind mit der 5. Änderung des B-Planes Nr. 30 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 5. Änderung des B-Plans Nr. 30 keine Änderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht. Insofern gelten die nicht von der 5. Änderung betroffenen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 30 in der Fassung der 4. 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. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die städtebauliche Konzeption und die Erschließung des Gebietes wurden nicht wesentlich geändert.

2. Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 liegt in Kühlungsborn Ost und umfasst einen südlichen Teilbereich der Ursprungssatzung mit dem Grundstück Hermann-Häcker-Straße 4.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde den Festsetzungen die bestehende Bebauung zugrunde gelegt. Entsprechend wurden das Baufenster und auch die zulässige Grundfläche jeweils für die Gebäudeteile auf den getrennten Flurstücken festgesetzt.

Mit dem Neubau des Wohngebäudes und dem Zusammenführen der beiden Einzelflurstücke wird auch ein Neuzuschnitt des Baufensters notwendig, um eine Zweckmäßige Bebauung des Grundstücks zu gewährleisten. Die festgesetzte Baulinie bleibt bestehen, da diese die vorhandenen Gebäudefluchten entlang der Hermann-Häcker-Straße sicherstellt.

Die in der Ursprungsplanung jeweils für die vorhandenen Einzelflurstücke festgesetzte maximale Grundfläche von 100 m² wird zu einer Gesamtgrundfläche von 200 m² zusammengefasst. Diese Gebäudegrundfläche darf für Balkone und Terrassen um maximal 40 m² überschritten werden. Daraus ergibt sich keine wesentliche Erhöhung der Bebauungsdichte im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30. Die maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen, bei einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m, gilt unverändert fort.

nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 30 gelten auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Planes unverändert fort.

4. Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 i.d.F. der 4. Änderung, die nicht von der 5. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

..... Kozyan, Bürgermeister

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

Info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de