



öffentlich

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	07.05.2019	19/60/097

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Entscheidung	SVV	16.05.2019	Öffentlich

### Bezeichnung: **Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Kopfsituation Ost"**

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und **Abwägung**

#### Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 28.02.2019 die Aufstellung und den Entwurf einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung zur 4. Änderung B-Plan Nr. 5 beschlossen. Hintergrund der Änderung ist ein aktuell städtebaulich relevantes Vorhaben, das seinen Eingang in den Bebauungsplan finden soll. Die Änderung ist im Einzelnen den Anlagen zu entnehmen. Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat in der Zeit vom 01.04.2019 bis 03.05.2019 öffentlich ausgelegt und wurde an betroffene Behörden, sonstige Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme versendet. Aus der öffentlichen Auslegung resultierten keine grundlegenden Planänderungen. Die eingegangenen Stellungnahmen können der **Abwägung** entnommen werden.

Nach dem **Abwägungs-** und Satzungsbeschluss wird die 4. Änderung des B-Planes Nr. 5 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

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

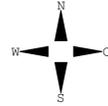
Anlagen:

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn –  
Planzeichnung, Begründung und **Abwägung**

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

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

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



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

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)

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 Seebücke in Kühlungsborn Ost, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Teil B - Text

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

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

Im Sonstigen Sondergebiet für Pflege - Baufeld 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

- A. Die Hinweise des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderung gelten unverändert fort.
- B. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseelallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

### 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 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 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. 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. 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



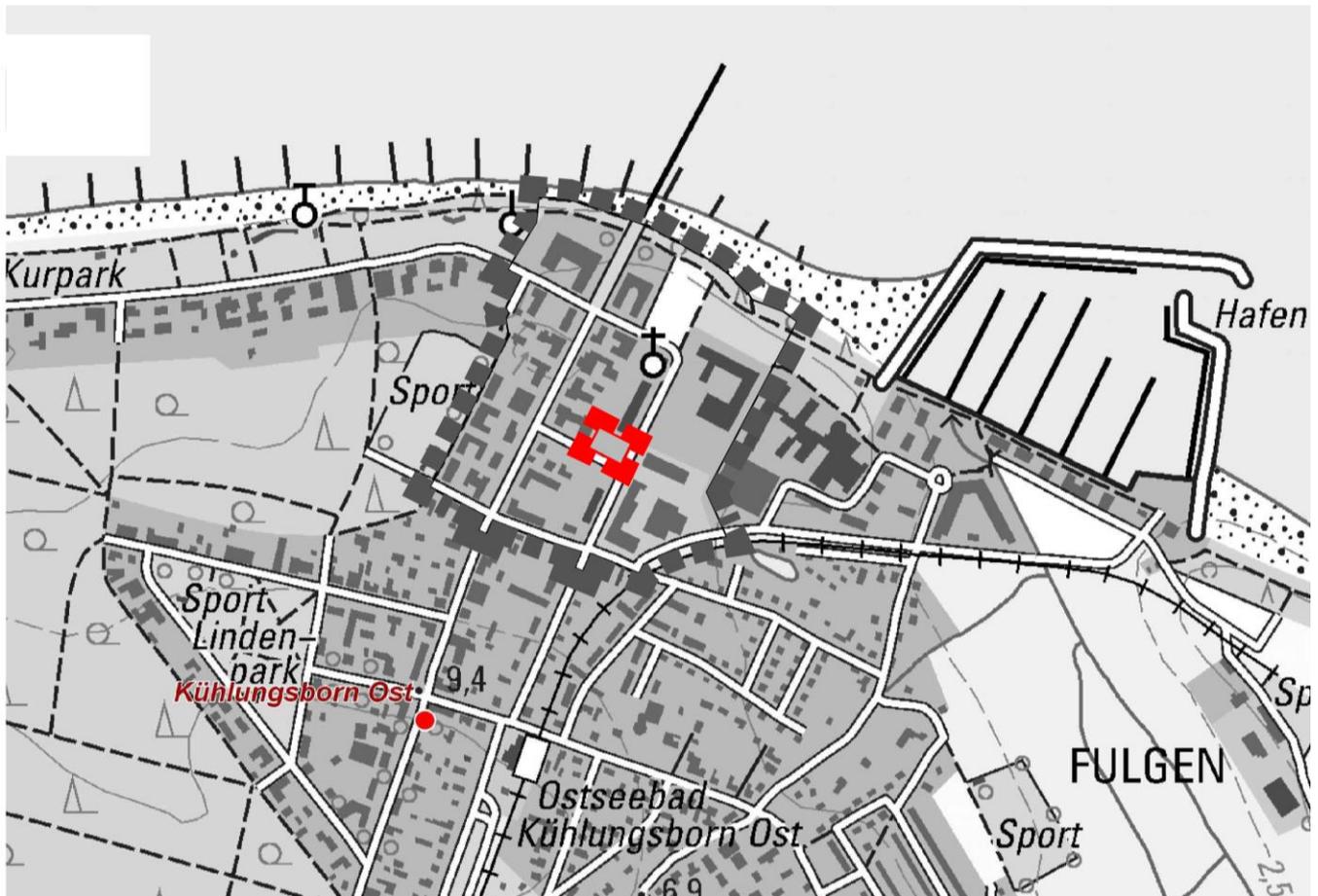
**Plangrundlagen:**  
Lage- und Höhenplan vom 4.12.2000, Vermessungsbüro Wiek, Kühlungsborn; Lage- und Höhenplan Strandpromenade vom 12.6.2007, Vermessungsbüro Krätchel, Rostock; Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberan, Stand 27.06.2013; Topographische Karte Maßstab 1:10000,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



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

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

**Satzungsbeschluss**  
Bearbeitungsstand 10.05.2019



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

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 10.05.2019

## **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.

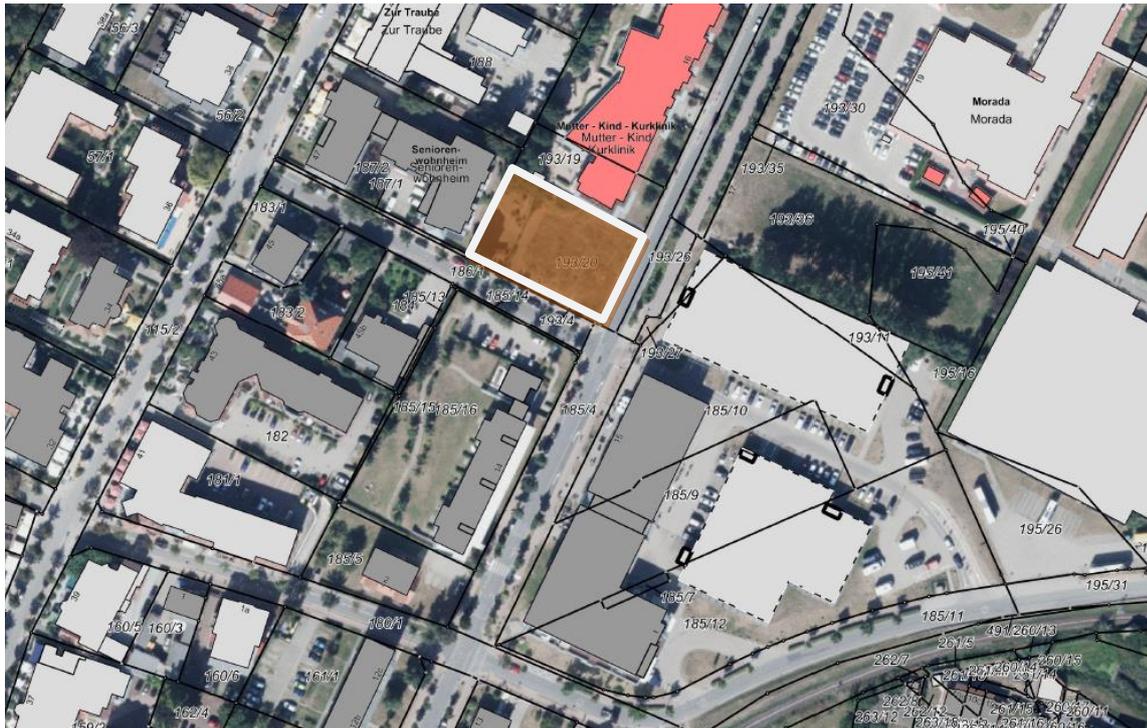
Wesentliche Änderungen sind mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 5 nicht verbunden. Das städtebauliche Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung bleiben im Wesentlichen unverändert. Ebenso ergeben sich durch die 4. Änderung des B-Plans Nr. 5 keine 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