



Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	15.08.2019	19/60/120

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	28.08.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	12.09.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	26.09.2019	Öffentlich

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 "Östliche Neue Reihe"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Östliche Neue Reihe" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 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: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 16.08.2019

Problembeschreibung/Begründung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 wird aufgrund eines geplanten Vorhabens erforderlich, das nicht mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmt. Auf Grund der bestehenden Nutzungen und der geringen Änderungen widerspricht dieses jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Die Stadtvertreterversammlung hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 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:
Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans einschließlich des Entwurfes der Begründung vom
16.08.2019

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Östliche Neue Reihe"

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. 1 S. 1057).

1. Festsetzungen

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

WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze
Baulinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB III
LPB IV Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen aus digitaler Flurkarte
- vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
- vorhandene bauliche Anlagen von Bauanträgen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- künftig fortfallend
- Bemaßung in m
- Vorgartenbereich

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

30 m Waldabstandslinie

Hinweise

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 beinhaltet einen Neuzuschnitt des im Teil A - Planzeichnung des Ursprungsplanes festgesetzten Baufensters auf dem Grundstück Neue Reihe 47. Das ursprünglich festgesetzte Baufenster, das das Bestandsgebäude einschließlich Erweiterungsmöglichkeit umfasste, wird geteilt. Das neue südliche Baufenster umfasst nun lediglich das Bestandsgebäude. Dafür wird ein weiteres Baufenster nördlich des Gebäudes geschaffen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 gelten unverändert fort. Gleiches gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften, Hinweise, Rechtsgrundlagen 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.

Planverfasser:



Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Östliche Neue Reihe", begrenzt durch den Stadtwald und den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 (Neue Reihe) im Norden, durch die Bahnanlagen der Schmalspurbahn „Molli“ im Osten und Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (Ehemalige Baugenossenschaft) im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs 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

8. 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

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) wird hiermit ausgefertigt.

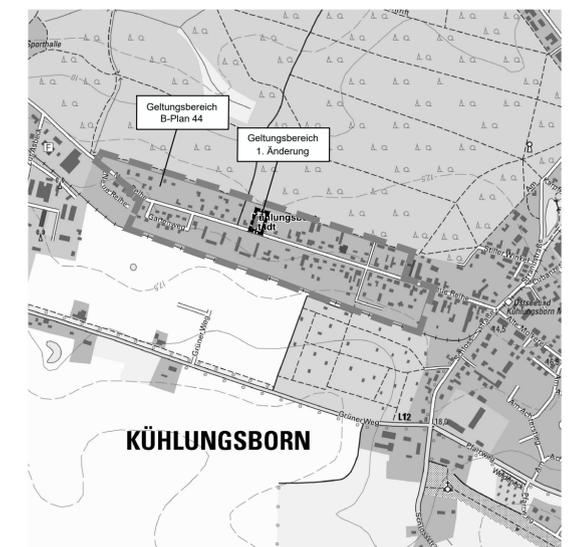
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

11. 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 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:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 09.10.2013, Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock; Topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Luftbilder gaia MV, © GeoBasis DE/M-V 2015; Lagepläne Bauamt Kühlungsborn; eigene Erhebungen

Übersichtsplan



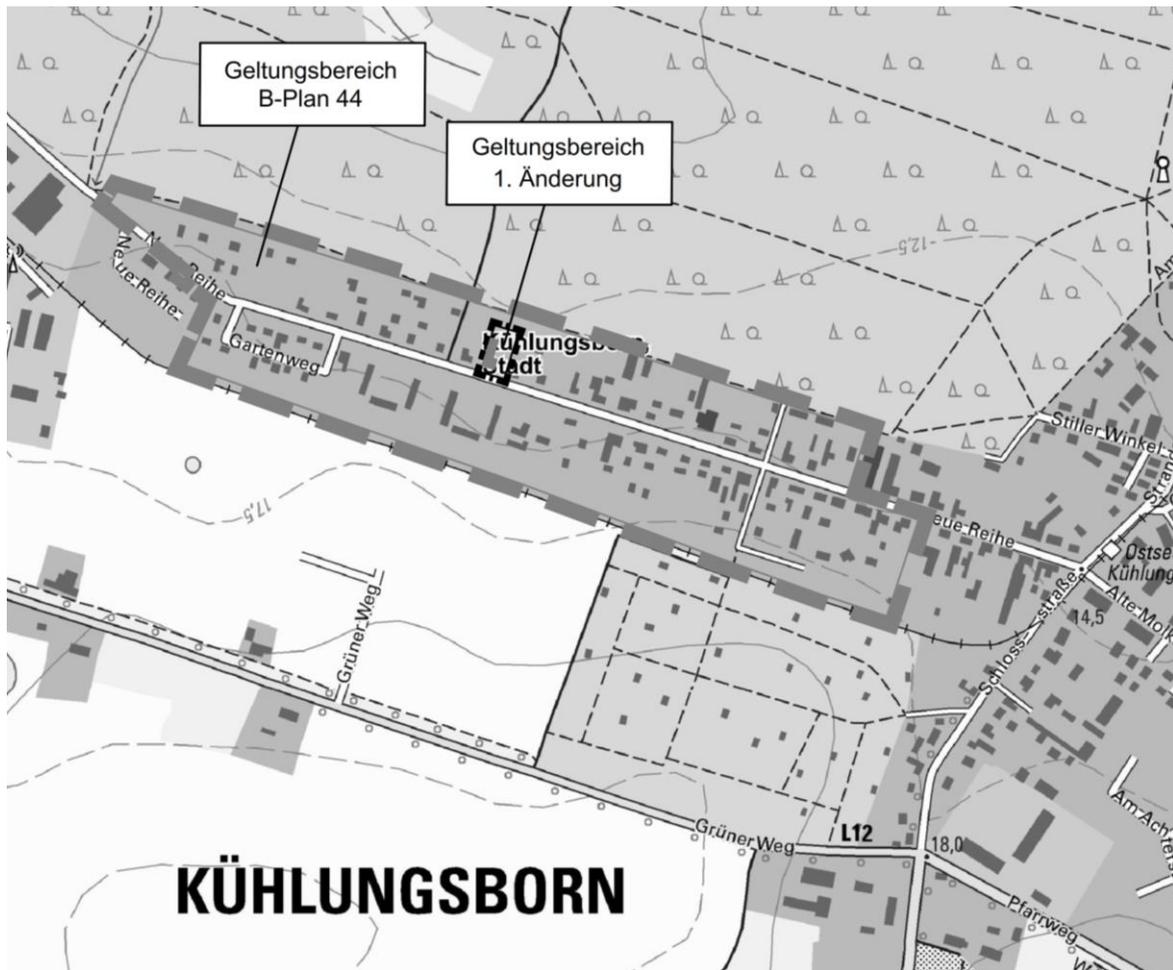
Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Östliche Neue Reihe"

begrenzt durch den Stadtwald und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (Neue Reihe) im Norden, durch die Bahnanlagen der Schmalspurbahn „Molli“ im Osten und Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (Ehemalige Baugenossenschaft) im Westen

Entwurf

Bearbeitungsstand 16.08.2019



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 44 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

begrenzt durch den Stadtwald und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (Neue Reihe) im Norden, durch die Bahnanlagen der Schmalspurbahn „Molli“ im Osten und Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (Ehemalige Baugenossenschaft) im Westen

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 16.08.2019

1. Anlass der Planänderung/Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 bezieht sich auf ein Einzelgrundstück, für das eine planungsrechtliche Feinsteuerung erfolgen soll. Im Wesentlichen betrifft dies einen Neuzuschnitt und die Teilung des im Ursprungsplan festgesetzten Baufensters. Dadurch wird eine zweckmäßigere Bebauung des Grundstücks ermöglicht. Eine höhere bauliche Verdichtung im Geltungsbereich der Planänderung erfolgt dadurch nicht, da keine signifikante Erhöhung der Bebauungsdichte vorgesehen ist.

Wesentliche Änderungen sind mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 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 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 keine Änderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht. Insofern gelten die nicht von der 1. Änderung betroffenen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 44 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 liegt in Kühlungsborn Ost bzw. Mitte und umfasst einen Teilbereich der Ursprungssatzung mit dem Grundstück Neue Reihe 47.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 wurde den Festsetzungen die bestehende Bebauung zugrunde gelegt. Das festgesetzte Baufenster umfasste daher das an der Neuen Reihe liegende Bestandgebäude einschließlich einer nördlichen Erweiterungsmöglichkeit anstelle eines vorhandenen Anbaus. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 soll ermöglicht werden, dass die Erweiterung als freistehendes Einzelgebäude realisiert werden kann. Daher wird ein zusätzliches Baufeld mit einer Abmessung von 10 m x 12 m nördlich des bestehenden Baufeldes festgesetzt. Das südliche Baufeld wird dafür verkleinert und auf das Bestandsgebäude begrenzt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 gelten auch im Geltungsbereich der 1. Änderung fort. Auch im zusätzlichen Baufeld ist lediglich ein eingeschossiges Gebäude zulässig. Das ursprüngliche städtebauliche Konzept bleibt somit unberührt.

3. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 umfassend und abschließend bearbeitet. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich das Baufenster neu zugeschnitten und geteilt. Es befindet sich südlich der 30 m-Waldabstandslinie zum Stadtwald. Eine wesentliche zusätzliche Verdichtung erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die umweltrelevanten Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 44 gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Planes unverändert fort.

4. Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44, die nicht von der 1. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung. Rechtsgrundlage zur Beurteilung von Baugesuchen ist die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 geltende BauNVO.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

..... Kozian, Bürgermeister

Planverfasser:

Stadt Ostseebad Kühlungsborn - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de