



Öffentliche Bekanntmachung

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Mittwoch, 23.10.2019, 18:30 Uhr

Raum, Ort: Versammlungsraum des Bauhofes (Zur Asbeck)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Eröffnung der Sitzung
2. Änderungsanträge und Feststellung der Tagesordnung
3. Billigung der Sitzungsniederschrift vom 28.08.2019 - Beschlusskontrolle
4. Informationen der Verwaltung
5. Anfragen der Ausschussmitglieder
6. Beschlussvorlage der Grüne/Sorge-Fraktion: Ausbau Rad/Gehweg Reriker Straße, BA vom 06.06.2018
7. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Wohngebiet "Ostseegarten" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
8. Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung B-Plan Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
9. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
10. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Rüdiger Kozian
Bürgermeister

Ostseebad Kühlungsborn, den 15.10.2019



Beschlussvorlage der GRÜNE/Sorge-Fraktion

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Zählgemeinschaft GRÜNE/Sorge	Philipp Reimer	11.10.2019	19/GRÜN/SOR/159

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	23.10.2019	Öffentlich
Entscheidung	HA	14.11.2019	Nichtöffentlich

Bezeichnung: Beschlussvorlage der Grüne/Sorge-Fraktion: Ausbau Rad/Gehweg Reriker Straße, BA vom 06.06.2018

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt, dass die Verwaltung die vorgeschlagene kostensparendere Radwegführung zwischen Reriker Straße und Grünem Weg gegenüber der bisherigen Planung auf Realisierung überprüft und die Ergebnisse vorlegt.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Verbindung von der Reriker Straße unmittelbar am Feldrain zum Grünen Weg hätte mehrere Vorteile.

1. Der vom Planungsbüro Merkel geplante Weg führt parallel zum Kägsdorfer Landweg und bringt keinen Vorteil bezüglich des Radwegenetzes.
2. Die Verbindung zum Radweg parallel zur L12 nach Bastorf ist einfacher und schneller. Nach Kägsdorf wird Einfachheit halber der Kägsdorfer Landweg und nicht die geplante Schleife parallel zur Reriker Straße von Radfahrern gewählt werden.
3. Der Weg über das Flurstück wäre in der Herstellung wesentlich preiswerter und schneller zu erstellen. Die Gesamtkosten würden sich schätzungsweise um 100.000 € verringern.
4. Es müssten keine vor kurzer Zeit gepflanzten Bäume umgesetzt und keine Bäume aus dem Altbestand der Allee gefällt werden.
5. Der Einspruch des BUND würde hier nicht greifen, weil kein Baum gefällt, sondern eher zu pflanzen ist.
6. Der Radweg könnte noch vor der Saison fertiggestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Anlagen:

Vorschlag zur Radwegführung

Beschlussvorlage der Grüne/Sorge-Fraktion

Verfasser: Uwe Wiek	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	Datum: 07.10.2019
-------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------

Gremium:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Bauausschuss	23.10.2019	
Hauptausschuss	14.11.2019	

Bezeichnung: Ausbau Rad/Gehweg Reriker Str. , BA vom 06.06.2018

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt, dass die Verwaltung die vorgeschlagene kostensparendere Radwegführung zwischen Reriker Straße und Grünem Weg gegenüber der bisherigen Planung auf Realisierung überprüft und die Ergebnisse vorlegt.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Verbindung von der Reriker Straße unmittelbar am Feldrain zum Grünen Weg hätte mehrere Vorteile.

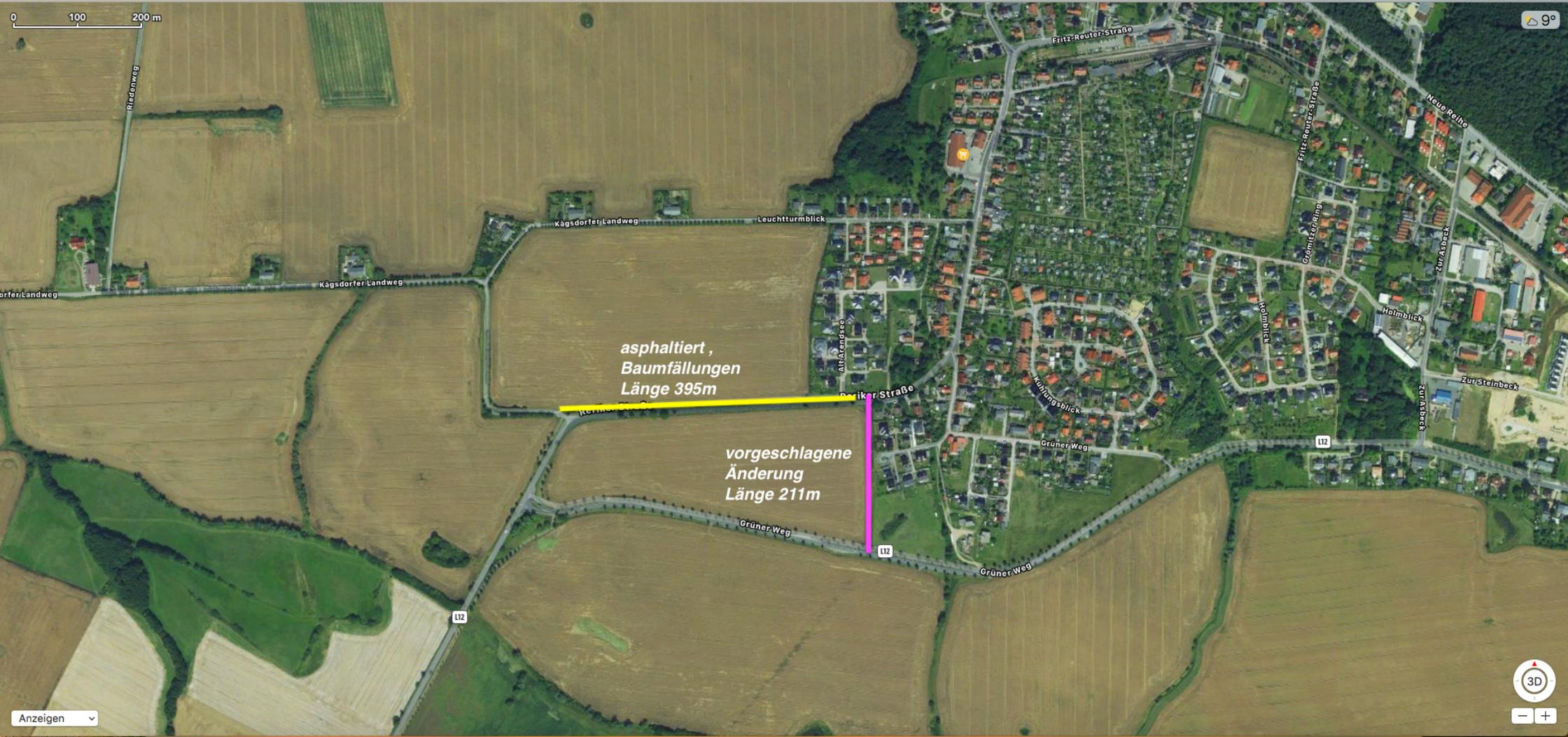
1. Der vom Planungsbüro Merkel geplante Weg führt parallel zum Kägsdorfer Landweg und bringt keinen Vorteil bezüglich des Radwegenetzes.
2. Die Verbindung zum Radweg parallel zur L12 nach Bastorf ist einfacher und schneller. Nach Kägsdorf wird Einfachheit halber der Kägsdorfer Landweg und nicht die geplante Schleife parallel zur Reriker Straße von Radfahrern gewählt werden.
3. Der Weg über das Flurstück wäre in der Herstellung wesentlich preiswerter und schneller zu erstellen. Die Gesamtkosten würden sich schätzungsweise um 100.000 € verringern.
4. Es müssten keine vor kurzer Zeit gepflanzten Bäume umgesetzt und keine Bäume aus dem Altbestand der Allee gefällt werden.
5. Der Einspruch des BUND würde hier nicht greifen, weil kein Baum gefällt, sondern eher zu pflanzen ist.
6. Der Radweg könnte noch vor der Saison fertiggestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen? x Ja Nein

Falls „Ja“, Vorschlag zur Finanzierung : Die Gesamtkosten würden sich um ca. 100.000 € verringern. __

Anlagen:

Kartenausschnitt





öffentlich

Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	01.10.2019	19/60/152

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	23.10.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	14.11.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	05.12.2019	Öffentlich

Bezeichnung: **Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Wohngebiet "Ostseegarten" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Wohngebiet „Ostseegarten“ gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13 BauGB
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
4. Planungsziele: Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll auf höchstens zwei erhöht werden. Auf dem Flurstück 10/48, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn soll die überbaubare Grundstücksfläche in nordwestliche Richtung erweitert werden.
5. Gebietsabgrenzung Wohngebiet „Ostseegarten“, zwischen Waldstraße und Riedenweg.
(s. Anlage)
6. Mit der Planung wird das Architektur + Stadtplanungsbüro Beims aus Schwerin beauftragt.
7. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich der 3. Änderung B-Plan Nr. 23

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 23 ist seit 2004 rechtskräftig. Mittlerweile wurde er durch eine 1. und 2. Änderung geändert. Die 3. Änderung soll nunmehr folgendes vorbereiten:

Die Art der baulichen Nutzung ist im nördlichen Teil des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet und im südlichen Teil als Reines Wohngebiet bestimmt. In den Wohngebieten gilt momentan, dass nur Einzelhäuser mit einer Wohnung zulässig sind. Diese Festsetzung schränkt die Schaffung von Wohnraum sowie die mögliche Ausnutzbarkeit von Wohngebäuden ein. In Zeiten knapper werdenden Wohnraums, insbesondere für die ortsansässige Wohnbevölkerung und unter Berücksichtigung des Wohnens von mehreren Generationen „unter einem Dach“, soll die Zahl der

Wohnungen in einem Wohngebäude nun auf höchstens 2 erhöht werden, wobei es sich hierbei ausschließlich um Wohnungen für das Dauerwohnen handeln soll. Die städtebaulichen Auswirkungen sind vertretbar, da das Wohngebiet dadurch nicht in seiner grundlegenden Struktur verändert wird und alle übrigen Festsetzungen weiterhin eingehalten werden müssen.

Zudem besteht ein Interesse an der Erweiterung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 10/48 zwecks Errichtung einer eingeschossigen Remise mit Büro in direkter Verlängerung der Grundstückszufahrt, die sich hier als so genannter Pfeifenstil darstellt. Die Planung erstreckt sich in eine festgesetzte Grün- bzw. Gehölzfläche hinein, so dass eine Änderung der Baugrenze sowie eine Bewertung des Eingriffs erforderlich ist. Die städtebaulichen Auswirkungen sind vertretbar, da das Vorhaben in die umrahmenden Grünstrukturen eingebunden wird und zugleich einen bereits vorhandenen, kleineren Carport / Schuppen ersetzen soll.

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, da die Grundzüge der Planung (hier: städtebauliche Grundkonzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung) nicht maßgeblich geändert werden.

Da sich die o. g. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch in eine Grün-/Gehölzfläche erstreckt, wird für diese Änderung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nebst Bestimmung von Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus bedarf es einer artenschutzrechtlichen Begutachtung dieser Fläche.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja, anteilig

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	X ja, mit €		Produktkonto 51102.56255000
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

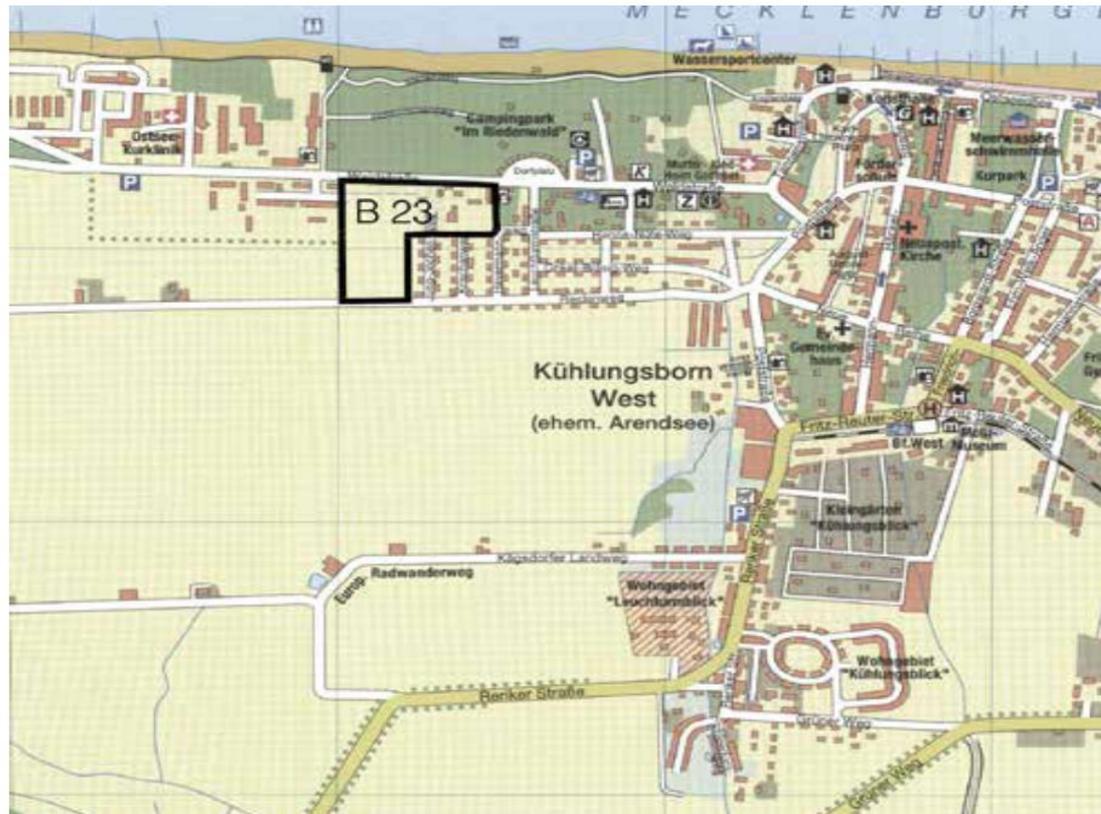
Anlagen:

Geltungsbereich 3. Änderung B-Plan Nr. 23

Anlage zum Aufstellungsbeschluss 3. Änderung B-Plan Nr. 23

Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

Anlage 1





öffentlich

Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	01.10.2019	19/60/153

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	23.10.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	14.11.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	05.12.2019	Öffentlich

Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung B-Plan Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Planungsziele:
 Änderung Festsetzungen für die Grundstücke Wittenbecker Landweg 1a-c und 4, 4a-4b zwecks Erhaltung des bestehenden Geschosswohnungsbaus.
 Änderung der Grünfläche (Flurstück 370/8, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn) in eine Wohnbaufläche – Ausweisung eines Baufeldes für ein III-geschossiges Mehrfamilienhaus.
4. Gebietsabgrenzung: Flurstücke 370/7, 370/8 und 371/72 sowie 388/38, 389/15, 388/36 und 388/37, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.
 (s. Anlage) Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
5. Mit der Planung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Fricke aus Wismar beauftragt.

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich der 5. Änderung B-Plan Nr. 32

Problembeschreibung/Begründung:

Die NOVEG beabsichtigt den Wohnungsbestand in den nächsten Jahren zu erweitern. Hierzu wurden die Ausbaureserven in den eigenen Liegenschaften geprüft. Zunächst konzentriert sich die NOVEG dabei auf die Umgestaltung der Liegenschaft Wittenbecker Landweg 4, 4a und 4b. Der gültige Bebauungsplan weist für das Vorhabengrundstück in mehreren Punkten Festsetzungen auf, die mit dem geplanten Vorhaben nicht übereinstimmen. Dies ist hauptsächlich dem ursprünglichen Planungsziel der Stadt geschuldet, dass der Geschosswohnungsbau zurück gebaut werden sollte, weil man zum damaligen Zeitpunkt davon ausgegangen ist, dass langfristig vermehrt Leerstand auftreten wird und diese Gebäude dann nicht gehalten werden können. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich jedoch komplett verändert. Es gibt eine sehr starke Nachfrage nach Wohnraum und keinen Leerstand. Aus diesem Grund wird nicht länger an dem Planungsziel zum Rückbau des Geschosswohnungsbaus

festgehalten. Die betroffenen Bereiche sollen mittels B-Plan-Änderung überplant werden. Die Ausschussmitglieder haben den geänderten städtebaulichen Planungen bereits am 21.03.2019 zugestimmt. Die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur (Barrierefreiheit, Wohnbedarf für Familien), die Erhöhung der Wohnqualität, Aufwertung des Wohnumfeldes sowie die stetig steigende Nachfrage an Wohnraum im Ostseebad Kühlungsborn wurden bei der Entscheidung berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

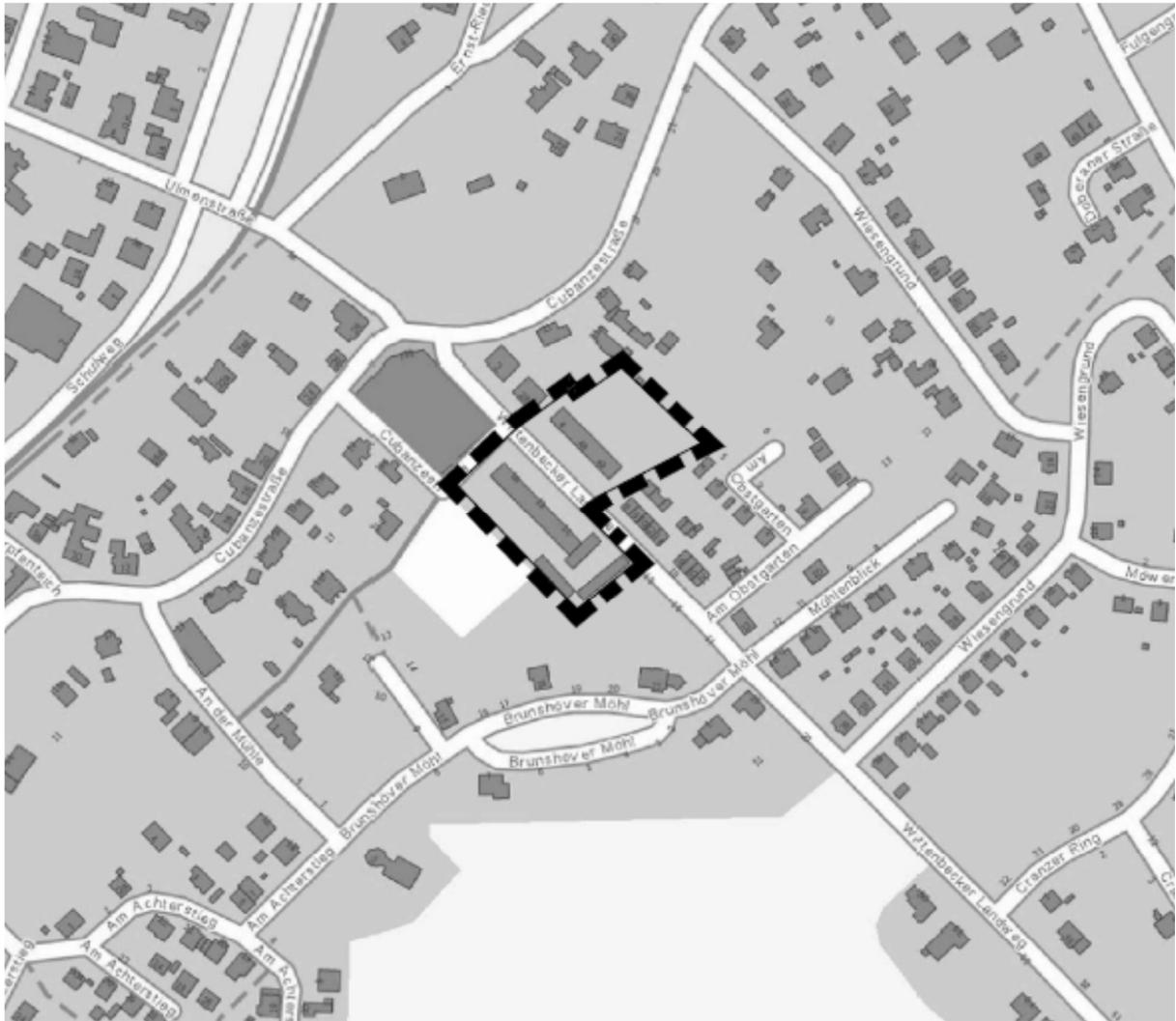
Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten / 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	X ja, mit 9.877,00€	Produktkonto	51102.56255000
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlagen:

Übersichtsplan Geltungsbereich der 5. Änderung B-Plan Nr. 32

Übersichtsplan: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32



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



öffentlich

Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	01.10.2019	19/60/154

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	23.10.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	14.11.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	05.12.2019	Öffentlich

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und den Entwurf der Begründung dazu.

2. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 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. 32 Entwurf Planzeichnung und Begründung
Stand: 15.10.2019

Problembeschreibung/Begründung:

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet. Einzelheiten der Änderung sind den Anlagen zu entnehmen.

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

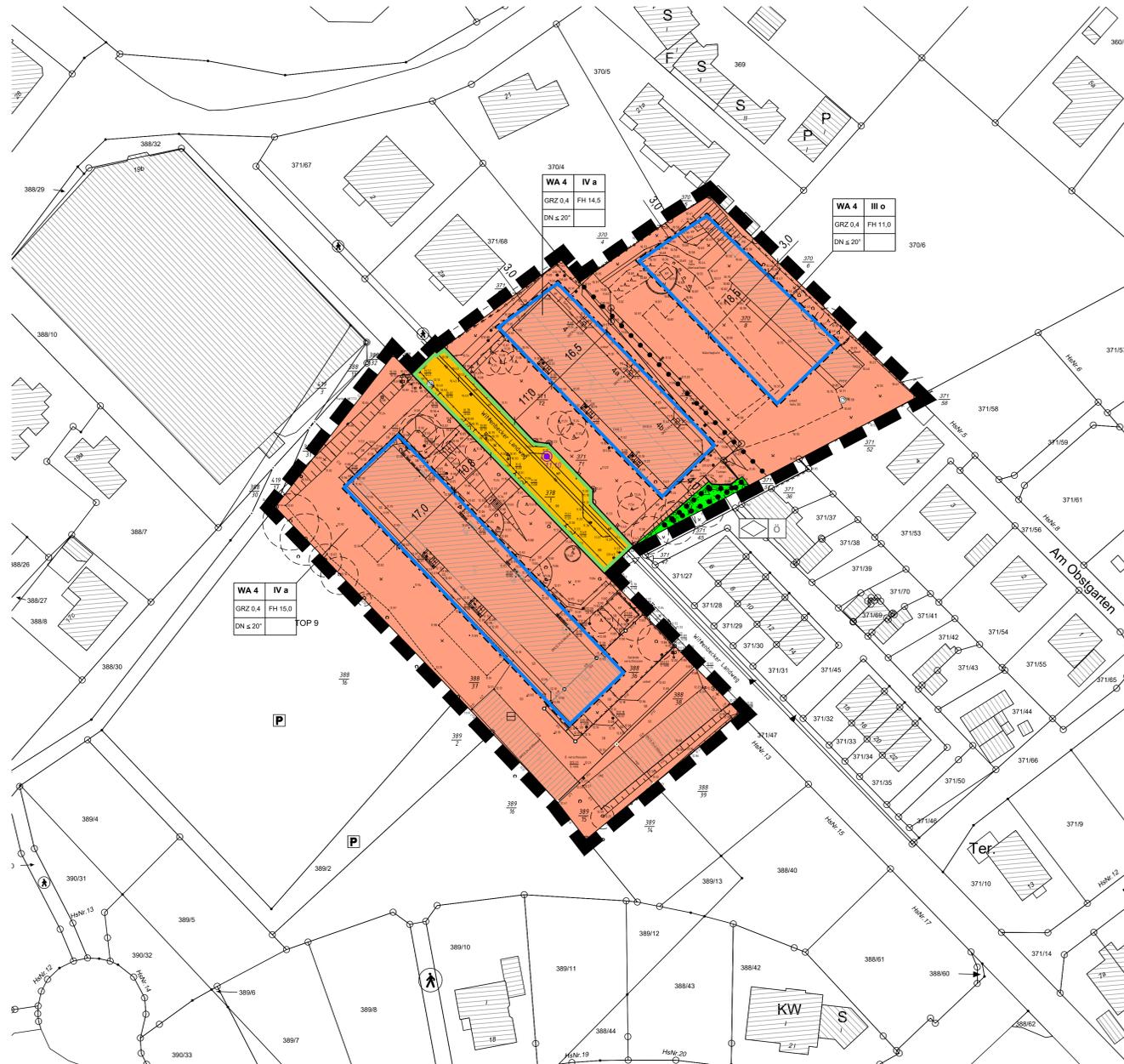
Gesamtkosten der Jährliche Folgekosten Maßnahme / Folgekosten <small>(Beschaffungs-Folgekosten)</small>	Finanzierung:		
	Eigenanteil <small>(i.d.R. = Kreditbedarf)</small>	Objektbezogene Einnahmen <small>(Zuschüsse/Beiträge)</small>	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung

€	€	€	€	€	(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit 9.877,00 €		Produktkonto 51102.56255000	
X Im Ergebnisplan		im Finanzplan			

Anlagen:
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Entwurf Planzeichnung und Begründung
Stand: 15.10.2019

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

Teil A - Planzeichnung



M 1:500

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 der Ursprungsplanung

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

GRZ Grundflächenzahl
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe

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

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
--- Baugrenze
DN zulässige Dachneigung

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

■ Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünfläche, privat
□ Zäsegrün, öffentlich

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

□ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
○ Bezugspunkt für Höhenangaben in m über NN

2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨ vorhandene bauliche Anlagen
--- vorhandene Flurstücksgrenzen
371/9 Flurstücknummern
110,9 vorhandene Geländehöhen in m ü. NN (DHHN 92)
5,0 Bemaßung in m

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a 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. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Grundstücken Wittenbecker Landweg 1a-c und 4-4b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

1. Der Punkt 1.5 des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 4. Änderung wird für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wie folgt ersetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 u. 16 - 19 BauNVO)
1.5 Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die im Teil B festgesetzte Bezugshöhe.

2. Der Punkt 2.2 des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 4. Änderung wird wie folgt ersetzt:

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
2.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3. Der Punkt 4.3 des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 4. Änderung wird ersatzlos gestrichen.

4. Der Punkt 4.5 des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 4. Änderung wird ersatzlos gestrichen.

5. Alle sonstigen Festsetzungen, die Hinweise sowie die sonstigen örtlichen Bauvorschriften des rechts gültigen Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 4. Änderung gelten für die Satzung über die 5. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

A. Die Hinweise des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 4. Änderung gelten unverändert fort.

B. Zur Vermeidung von Schäden an erhaltenswerten Einzelbäumen sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen. Vor Abbruch sind Gebäude fachgutachtlich auf ein Vorkommen gebäudebewohnender Tierarten zu prüfen.

C. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeealle 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 5. 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 erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben nach § 13a 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 bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a 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 5. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde gebilligt.

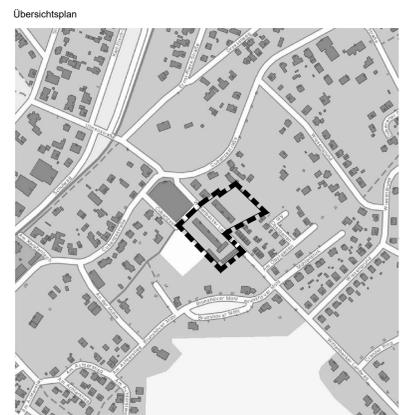
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Satzung über die 5. 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 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



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Grundstücken Wittenbecker Landweg 1a-c und 4-4b

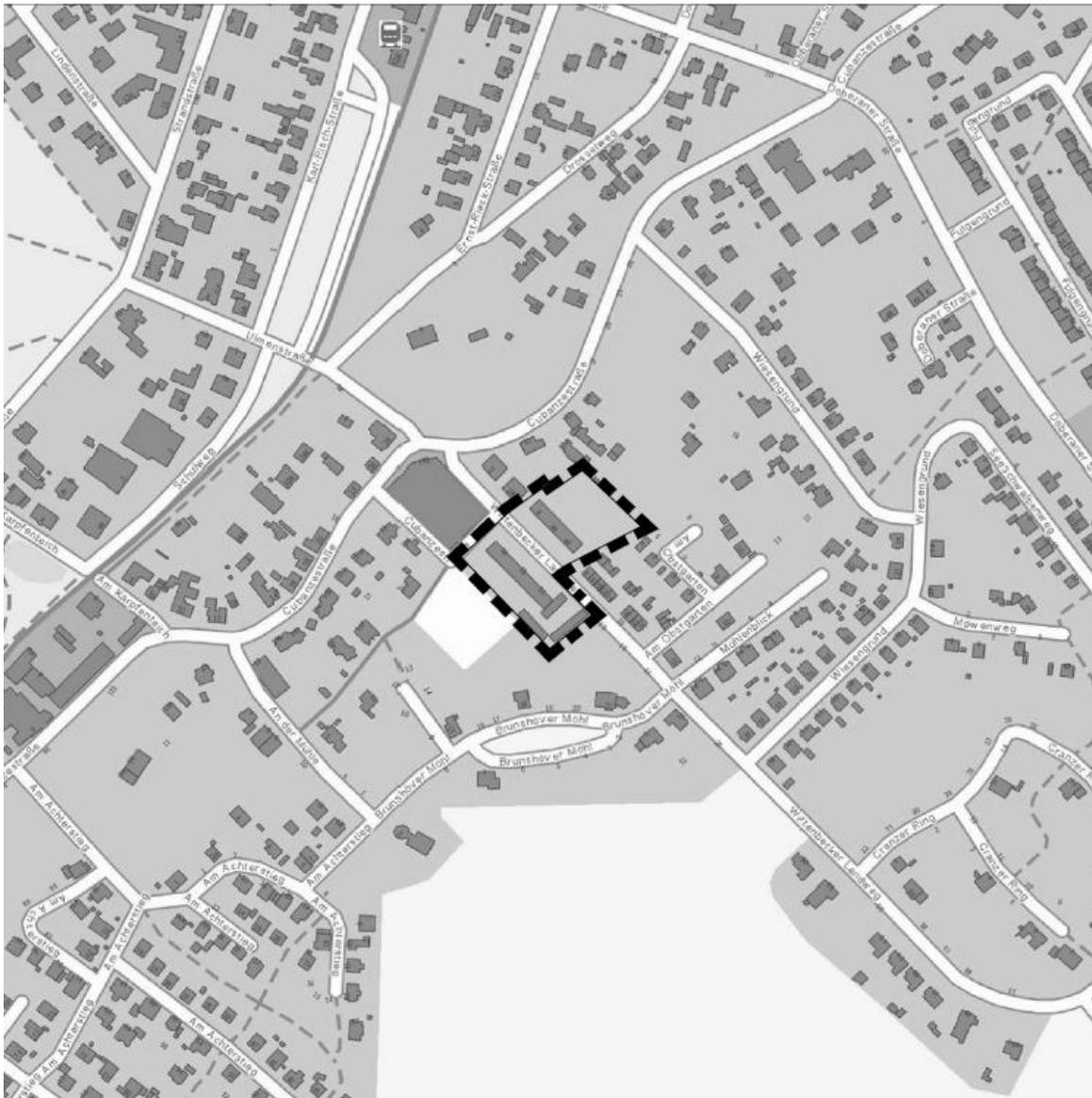
Entwurf

Bearbeitungsstand 15.10.2019

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2018, Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Sperlich und Fröhlich, 09/2019

Planverfasser:





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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des
Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Grundstücken Wittenbecker Landweg 1a-c
und 4-4b

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 15.10.2019

1. Anlass der Planänderung/Planverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 bezieht sich auf zwei Einzelgrundstücke, für die eine planungsrechtliche Feinsteuerung bzw. eine Anpassung an geänderte Anforderungen der Stadtentwicklung erfolgen soll. Im Wesentlichen betrifft dies einen Neuzuschnitt der im Ursprungsplan festgesetzten Baufenster, eine Umwidmung einer Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet sowie die Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes im Jahr 2007 ist die Stadt noch davon ausgegangen, dass zukünftig kein Bedarf an Wohnungen in Gebäuden, wie den bestehenden drei- bis viergeschossigen, vergleichsweise massiven Mietshäusern am Wittenbecker Landweg besteht. Daher bestand die Überlegung, dass diese zurückgebaut und durch kleinteiligere Gebäude ersetzt werden. Entsprechend wurden kleinere Baufenster und eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Bereich der nördlich gelegenen Garagenanlage sollte nach dem Rückbau eine Streuobstwiese entstehen.

Nunmehr hat sich die Nachfragestruktur im Bereich der Mietwohnungen auch in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gänzlich geändert. Es besteht aktuell ein signifikanter Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen für die einheimische Bevölkerung. Die bestehenden Mietshäuser sollen daher erhalten und teilweise erweitert werden. Zunächst soll das bestehende dreigeschossige Gebäude auf dem Grundstück Wittenbecker Landweg 4-4b saniert und um ein Vollgeschoss anstelle des ausgebauten Dachgeschosses aufgestockt werden. Im Bereich der vorhandenen, rückwärtigen Garagenanlage soll ein weiteres dreigeschossiges Mietshaus entstehen. Das Gebäude auf dem Grundstück 1a-c soll in seiner Geschossigkeit erhalten bleiben.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt. Das Verfahren nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Hier handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung in einem bereits überwiegend bebauten Gebiet.

2. Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt in Kühlungsborn Ost und umfasst einen Teilbereich der Ursprungssatzung am Wittenbecker Landweg.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde, wie schon dargestellt, davon ausgegangen, dass die beiden drei- bzw. viergeschossigen Mietshäuser am Wittenbecker Landweg zukünftig, aufgrund einer fehlenden Nachfrage nach Mietwohnungen, zurückgebaut und durch kleinteiligere Gebäude ersetzt werden (s. Abb. Auf S. 4).

Entsprechend wurden im Bereich der vorhandenen Gebäude zwei bzw. drei gesonderte Baufelder ausgewiesen. Da die Gebäude nunmehr erhalten und saniert werden

sollen, werden die Baufelder an die Bestandsgebäude angepasst. Dabei wird auch berücksichtigt, dass durch bauliche Anpassungen an aktuelle Wohnbedürfnisse (z.B. Balkone, Aufzüge) ein Erweiterungsbedarf besteht.

Im Bereich der bestehenden Garagenanlage und des Wäscheplatzes auf dem nordöstlichen Grundstück soll ein zusätzliches Mietshaus entstehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 ist dieser Teilbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt worden. Die Maßnahme wurde jedoch nicht umgesetzt, da auch das vorgelagerte Mietshaus erhalten wurde. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung wird diese Fläche nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und mit einem eigenen Baufenster versehen. Dadurch entsteht allerdings keine zusätzliche Versiegelung, da die betroffene Fläche auch im Bestand intensiv baulich genutzt wird.

Es gilt die BauNVO von 1993. Mit den damaligen Festsetzungen sind sowohl Beherbergungsbetriebe als auch Ferienwohnungen ausgeschlossen. Die Wohnungen sollen der einheimischen Bevölkerung dienen.

Auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird an die geänderten Planungsziele der Stadt angepasst. Die Festsetzung von maximal 4 Vollgeschossen, bei einer maximalen Firsthöhe von 15,0 m für das südwestlich des Wittenbecker Landwegs liegende Grundstück erfolgt entsprechend dem Bestandsgebäude. Bei dem nordöstlich des Wittenbecker Landweges liegenden Mietshaus ist der Umbau des ausgebauten Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss mit flachgeneigtem Dach vorgesehen. Es wird somit eine maximal zulässige Anzahl von 4 Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige maximale Firsthöhe von 14,5 m entspricht allerdings weitgehend dem Bestandsgebäude, da dieses ein Satteldach hat.

Da zur vorhandenen Siedlungsstruktur an der Cubanzestraße eine Staffelung gewährleistet werden soll, ist auf dem zusätzlichen hinteren Baufeld lediglich eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Entsprechend wurde die maximale Firsthöhe auf 11,0 m begrenzt.

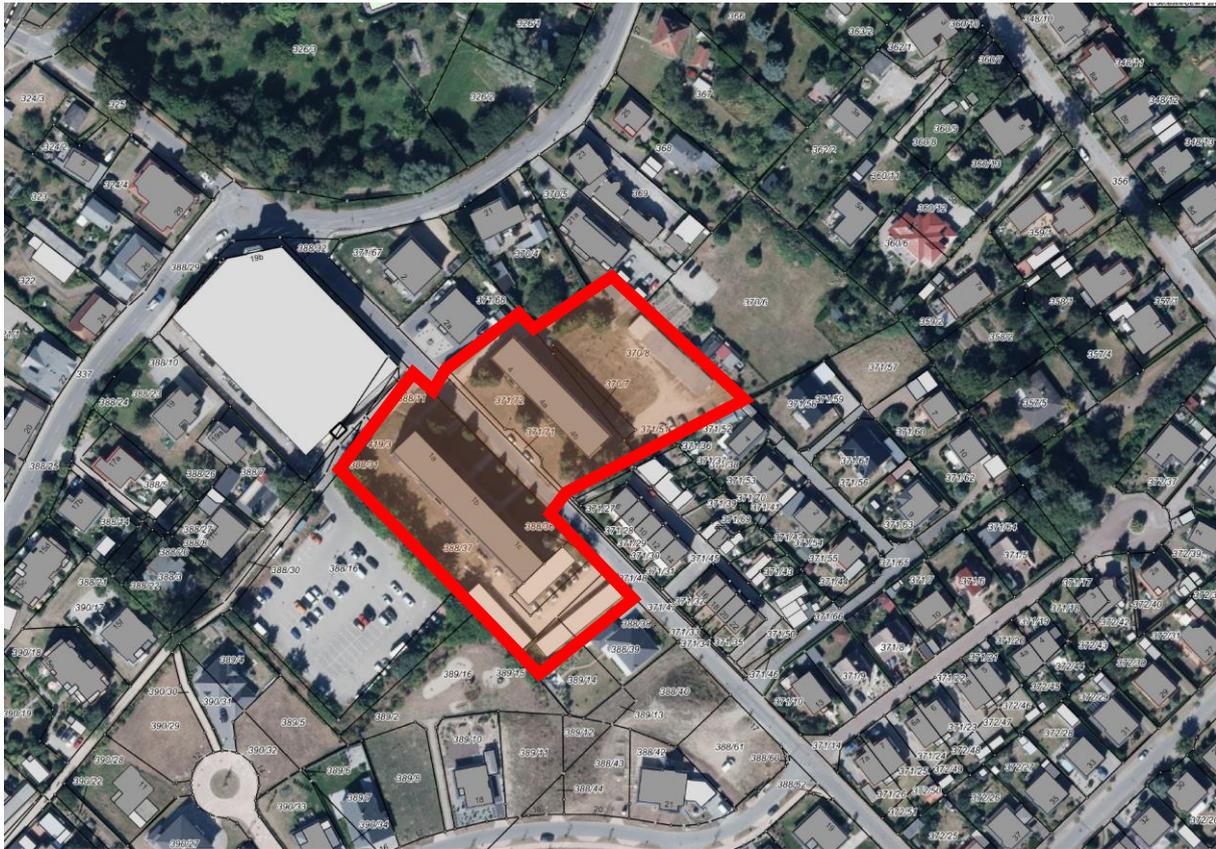
Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 entsprechend der geänderten Planungsziele insgesamt von 0,25 auf 0,4 erhöht. Damit findet der Bestand bzw. der Bedarf an Nebenanlagen und Stellplätzen im Bereich des Mietwohnungsbaus eine Berücksichtigung.

Für die Flächen der Bestandsgebäude wurde statt der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, womit auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Weiterhin wurden die Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten (5 WE je Einzelhaus; 2 WE je Doppelhaushälfte) und die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung ersatzlos gestrichen, da sie entweder den geänderten Planungsabsichten entgegenstehen oder nicht mehr erforderlich sind.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten auch im Geltungsbereich der 5. Änderung fort.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn - 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32



Lage des Geltungsbereichs, Luftbild ©GeoBasis DE/M-V 2019



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 32 mit Geltungsbereich der 5. Änderung

3. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 bearbeitet. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird eine im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Da diese Maßnahme aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt wurde, hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf bestehende Grünstrukturen. Die betroffene Fläche wird im Bestand fast ausschließlich baulich genutzt. Die zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche der Ursprungsplanung wird in die 5. Änderung unverändert übernommen.

Die übrigen umweltrelevanten Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Planes unverändert fort.

4. Sonstiges

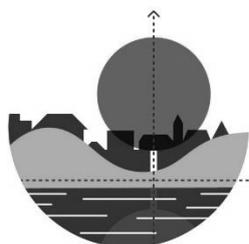
Alle sonstigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 32, die nicht von der 5. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung. Rechtsgrundlage zur Beurteilung von Baugesuchen ist die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 geltende BauNVO. Damit gelten auch die Verbote zur Errichtung von Ferienwohnungen weiterhin fort. Der erst später eingeführte § 13a BauNVO kommt nicht zur Anwendung.

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- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de