



Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Wohnpark "Am Rieden"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 26.08.2021 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	30.09.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2021	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	28.10.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung beschließt

1. die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Wohnpark „Am Rieden“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 2 und 8 i.V.m. 13a BauGB.

2. Gebietsabgrenzung:

Der Geltungsbereich 1 umfasst den Bereich der Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 12 in der Ursprungsfassung und in der Fassung der 1. Änderung. Der Geltungsbereich 2 umfasst den Bereich der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 5. Der Geltungsbereich 3 umfasst den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Flurstücke 2/103, 2/104, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (s. Übersichtsplan in der Anlage).

3. Die Planungsziele beinhalten:

- im Geltungsbereich 1
- die Ergänzung und Präzisierung der textlichen Festsetzung Punkt 1.8 wie folgt: Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der fertiggestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße. Sofern diese unterschiedliche Höhen aufweist, ist das Mittel aus dem niedrigsten und dem höchsten Wert vor der Straßenfront des Gebäudes zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist hierbei die Seite des Baugrundstücks maßgebend, auf der sich die durch die Erschließung vorgegebene Zufahrt befindet.
Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der Dachschenkel. Die Traufhöhe definiert sich als Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe und somit gleichzeitig auch als Firsthöhe.
- Die Konkretisierung und Klarstellung hinsichtlich der Zulässigkeit von

Ferienwohnungen Punkt 1.3 auf Basis der Änderung des BauGB 2017 wie folgt: Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 13a BauNVO wird bestimmt, dass in allen Baugebieten die Ferienwohnungsnutzung unzulässig ist.

- im Geltungsbereich 2 (WR 1 und WR 5) erfolgt die Änderung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III unter Beibehaltung der zulässigen max. Firsthöhe von 11,0 m. Das III-Vollgeschoss darf dabei auf max. 2/3 der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses ausgebildet werden. Die maximale Traufhöhe bei II-Vollgeschossen beträgt nach wie vor 7,00 m und bei III. Vollgeschossen 10,00 m. Aus gestalterischen Gründen wird als örtliche Bauvorschrift für das III. Vollgeschoss eine Dachneigung zwischen 15° und 20° festgelegt. Dachterrassen oberhalb des III. Vollgeschosses werden ausgeschlossen.
- im Geltungsbereich 3 sollen die Festsetzungen der 3. Änderung in Anpassung an die Bebauung in der ersten Reihe überplant werden – siehe Planungsziel Geltungsbereich 2 für WR 1 und WR 5.

4. Mit der Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.

5. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt

Geltungsbereich 1:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möchte die textliche Festsetzung Pkt. 1.8 konkretisieren und für die Bauherren sowie Planungsbüros deutlicher definieren. Daher erfolgt die Präzisierung der Formulierungen für die festgesetzten Höhen.

Mit der Änderung des BauGB 2017 ist ein rechtssicherer Ausschluss von Ferienwohnungen möglich.

Geltungsbereich 2:

Des Weiteren wurde zu Beginn des Jahres 2020 einem privatem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mehrheitlich zugestimmt. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Reinen Wohngebiet WR 1. Gemäß Bebauungsplan ist derzeit eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Stadtvertretung hat die Verwaltung beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 hinsichtlich der Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III ins Verfahren zu bringen. Zwischenzeitlich musste eine beantragte Überschreitung von Baugrenzen in Richtung Ostsee abgeprüft werden. Der Einzelantrag eines privaten Bauherren führte dazu, dass die Stadtvertretung mehrheitlich der Auffassung ist, dass das ursprüngliche Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 12 – Entwicklung eines hochwertigen Villengebietes – durch diese Änderung noch besser erreicht werden kann. Den Bauherren wird die gewollte Freiheit und Flexibilität in der Gestaltung der Wohnhäuser ermöglicht. Im Wesentlichen wird durch die geplante Zulässigkeit von III Vollgeschossen auf max. 2/3 der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses das Planungsziel nur geringfügig erweitert. Die max. zulässige FH wird beibehalten, so dass sich die Gebäudehöhe nicht verändert. Es sollen keine Flachdächer auf dem III. Vollgeschoss entstehen, daher ist eine villentypische Dachneigung vorzusehen, die jedoch einen weiteren Dachgeschossausbau verhindert. Ebenso sollen Dachterrassen auf dem dritten Vollgeschoss ausgeschlossen werden.

Geltungsbereich 3:

Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 12 wurden 2014/15 Festsetzungen für ein

damals geplantes Vorhaben auf zwei zusammengefassten Grundstücken in der ersten Reihe (an der Ostsee) angepasst. Das Vorhaben konnte jedoch nicht realisiert werden. Daher sollen für die beiden betroffenen Grundstücke die Festsetzungen durch eine erneute Überplanung an die Bebauung in der ersten Reihe (siehe Planungsziel Geltungsbereich 2 WR 1 und WR 5) angepasst werden.

Finanzielle Auswirkungen

Ja, anteilig Stadt und privater Antragsteller

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten / Folgekosten	Finanzierung:		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2021	nein	ja, mit 14.042,00 €		
Produktkonto 51102.56255000				
X Im Ergebnisplan		im Finanzplan		

Anlage/n

1	Anlage zum Aufstellungsbeschluss 4. Änderung B-Plan Nr. 12 - Geltungsbereiche (öffentlich)
---	--