



Beschlussauszug

Sitzung des Bauausschusses vom 30.09.2021

Top 5.3 Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Wohnpark "Am Rieden"

Frau Westphal erläutert die Beschlussvorlage.

Frau Schmidt verweist auf die Bauherren, welche unter den Maßgaben (bisherigen Festsetzungen) bereits gebaut haben. Sie sieht hier eine Ungleichbehandlung.

Frau Westphal erklärt, dass die Verwaltung im Rahmen von diversen Ausschussvorlagen auf die problematische Situation hingewiesen hat.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
4	5	2