



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

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 15.11.2021 <i>Verfasser:</i>	
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss (Vorberatung)	25.11.2021	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	16.12.2021	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 teilweise das Flurstück 2/92, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn im WR 1

Der Geltungsbereich 3 umfasst Teile der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, Flurstücke 2/103 (teilweise), 2/104 (teilweise), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn im WR 5

(s. Übersichtsplan in der Anlage).

3. Die Planungsziele beinhalten:

im Geltungsbereich 1:

- die Ergänzung und Präzisierung der Festsetzung zum Bezugspunkt sowie zur Definition der Trauf- und Firsthöhen,
- die Konkretisierung und Klarstellung hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen

im Geltungsbereich 2:

- die Änderung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III unter Beibehaltung der zulässigen max. Firsthöhe von 11,0 m, wobei das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist, sowie die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 10,0 m und die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung ausschließlich für Gebäude mit drei Vollgeschossen.

im Geltungsbereich 3

- die Anpassung der im Rahmen der 3. Änderung geänderten Festsetzungen an die ursprünglichen Festsetzungen des Gebietes WR 5 und der Grünfläche.

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. Dem Bauherren wird die gewollte Freiheit und Flexibilität in der Gestaltung des Wohnhauses 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. Für die betroffenen Grundstücke sollen daher die Festsetzungen durch eine erneute Überplanung an die ursprünglichen Planungsziele angepasst werden.

Finanzielle Auswirkungen

Ja, anteilig Stadt und privater Antragsteller

Gesamtkosten der	Jährliche Folgekosten /	Finanzierung:		
		Eigenanteil	Objektbezogene	Einmalige oder jährliche

Maßnahme (Beschaffungs- Folgekosten)	Folgelasten	(i.d.R. = Kreditbedarf)	Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	laufende Haushaltsbelas- tung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2021 NT 51102.56255000		nein	ja, mit 14.042,00 € Produktkonto	
Im Ergebnisplan		im Finanzplan		

Anlage/n

1	Anlage zur Beschlussvorlage 174 in 2021 - Geltungsbereiche (öffentlich)
---	--