



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	10.01.2017	17/60/010

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	25.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	09.02.2017	Öffentlich
Entscheidung	SVV	23.02.2017	Öffentlich

Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, sowie der Behörden zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und **Abwägung, Stand 12.01.2017**

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 13.10.2016 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße" beschlossen.

Der Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes betrifft Änderungen des Baufeldes Hermann-Häcker-Str. 16 zwecks Einrichtung einer Gesundheitspraxis und einer zeitgemäßen Sanierung der Villa: Änderung von II auf III Vollgeschoss, Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus, Änderung der Firsthöhe, Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 01.11. bis zum 02.12.2016. Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung resultiert keine Änderung des Planes.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen soll die Satzung nun beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

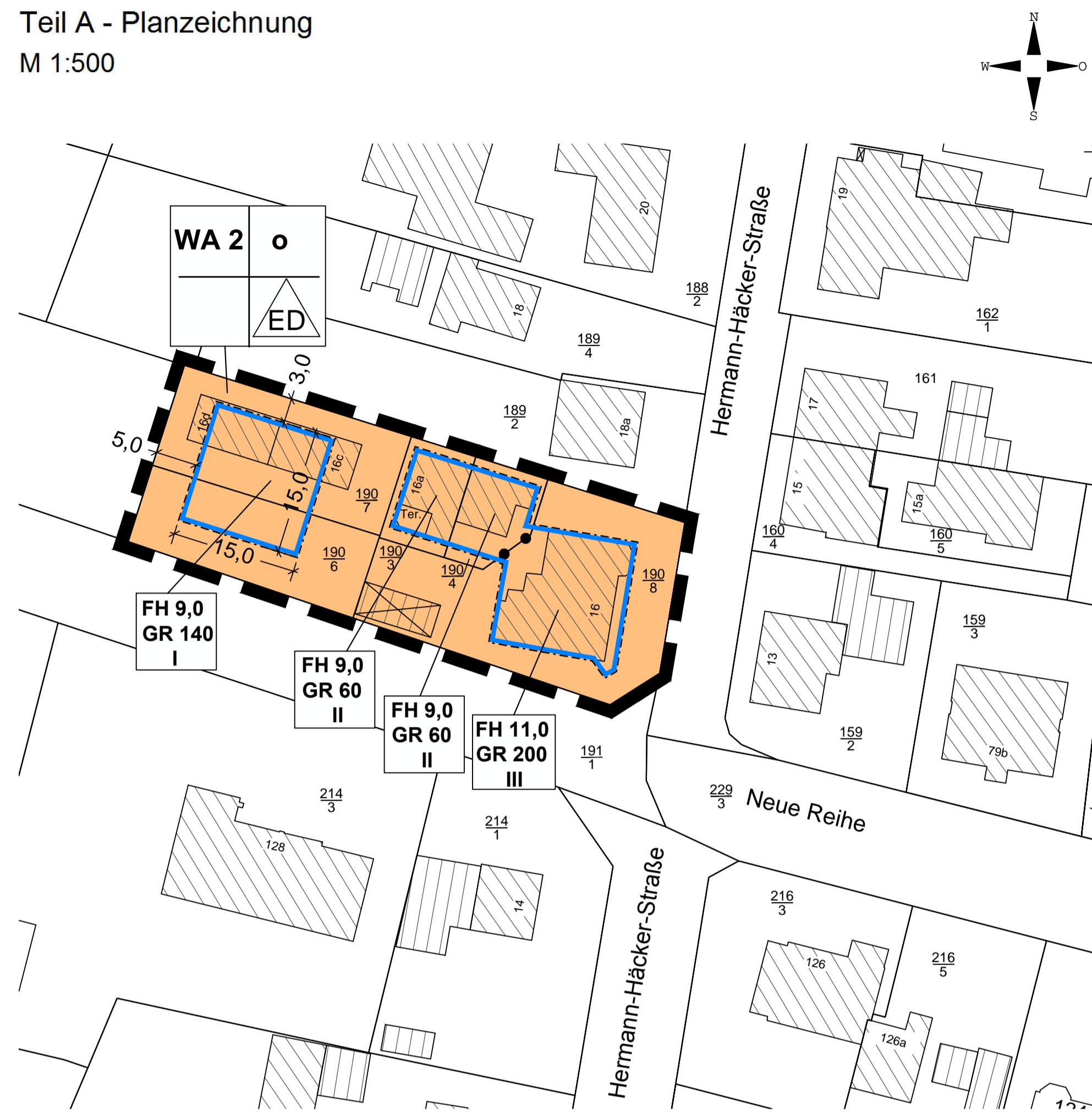
Anlagen:

4. Änderung B-Plan Nr. 30 einschließlich Begründung Stand 12.01.2017

Abwägung

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Festsetzungen

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

WA 2 Allgemeines Wohngebiet, mit Bezeichnung der Baugebiete (§ 4 BauNVO)

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

GR zulässige Grundfläche in m²
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise
— Baugrenze

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— · — · — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨ vorhandene bauliche Anlagen
— vorhandene Flurstücksgrenzen
190 Flurstücksnummern
— 5,0 — Bemaßung in m

Plangrundlagen:
Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M.-V., Schwerin, GeoBasis DE/M-V 2016; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 18.04.2006 (GVOBl. S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße", gelegen in Kühlungsborn West, umfassend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 30: Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)
Gegenstand der vorliegenden Planung der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist:

- die Änderung der zulässigen Vollgeschosse auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, von zwei auf drei Vollgeschosse (drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss), damit verbunden ist die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m auf 11,0 m unter Beachtung und Beibehaltung der bisher zulässigen Dachneigungen zwischen 15° und 30°;
- die Regelung der Zulässigkeit von Wohnzwecken und gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme von Ferienwohnungen oder Fremdenzimmern für das dritte Vollgeschoss (Dachgeschoss) auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn; innerhalb des Gebäudes sind weiterhin maximal vier Daueroberkanten zulässig;
- die Regelung, dass im dritten Vollgeschoss (Dachgeschoss) keine bodentiefen Fenster zulässig sind;
- die Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf dem Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn zugunsten des Bedarfes für die Flurstücke 190/3, 190/4, 190/7 und 190/8.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.1 In dem Gebäude auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, ist das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig. Es wird eine Dachneigung zwischen 15° und 30° festgesetzt. Der Dachgeschossausbau ist für Wohnzwecke oder für gewerbliche Zwecke mit Ausnahme von Ferienwohnungen oder Fremdenzimmern zulässig.
1.2 Die max. zulässige Firsthöhe für das Gebäude auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, wird mit 11,0 m über Geländeoberkante festgesetzt. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Auf dem Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen zugunsten des Bedarfes für die Flurstücke 190/3, 190/4, 190/7 und 190/8 zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Gebäudes auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, sind maximal vier Daueroberkanten zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

Innerhalb des dritten Vollgeschosses (Dachgeschoss) des Gebäudes auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, ist die Errichtung von bodentiefen Fensteröffnungen unzulässig. Die Fensteröffnungen, ausgenommen an Balkonen und Terrassen, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Oberkante Fertigfußboden einhalten.

5. Sonstiges

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde am 13.10.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.10.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 13.10.2016 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.11.2016 bis zum 02.12.2016 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.10.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand 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.

Wismar, den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) 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

(7) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

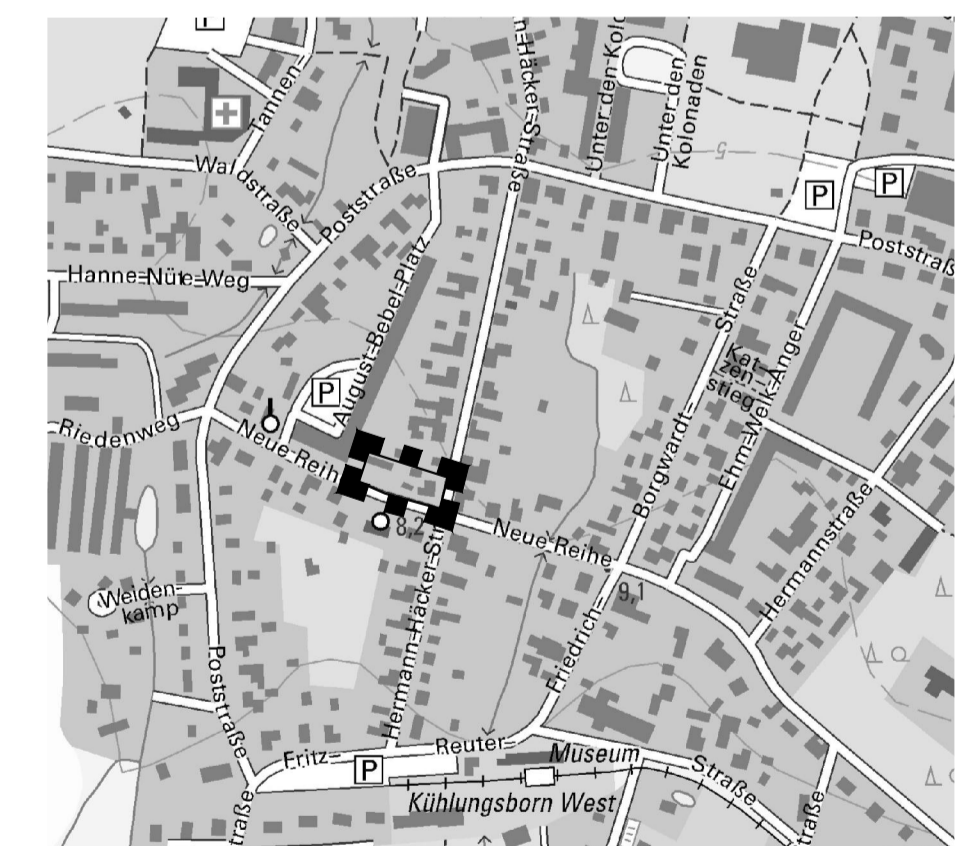
(8) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(9) 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 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

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DEM-V 2016

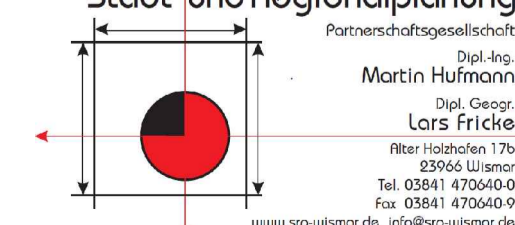
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

gelegen in Kühlungsborn West, umfassend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 30: Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn

SATZUNGSBESCHLUSS

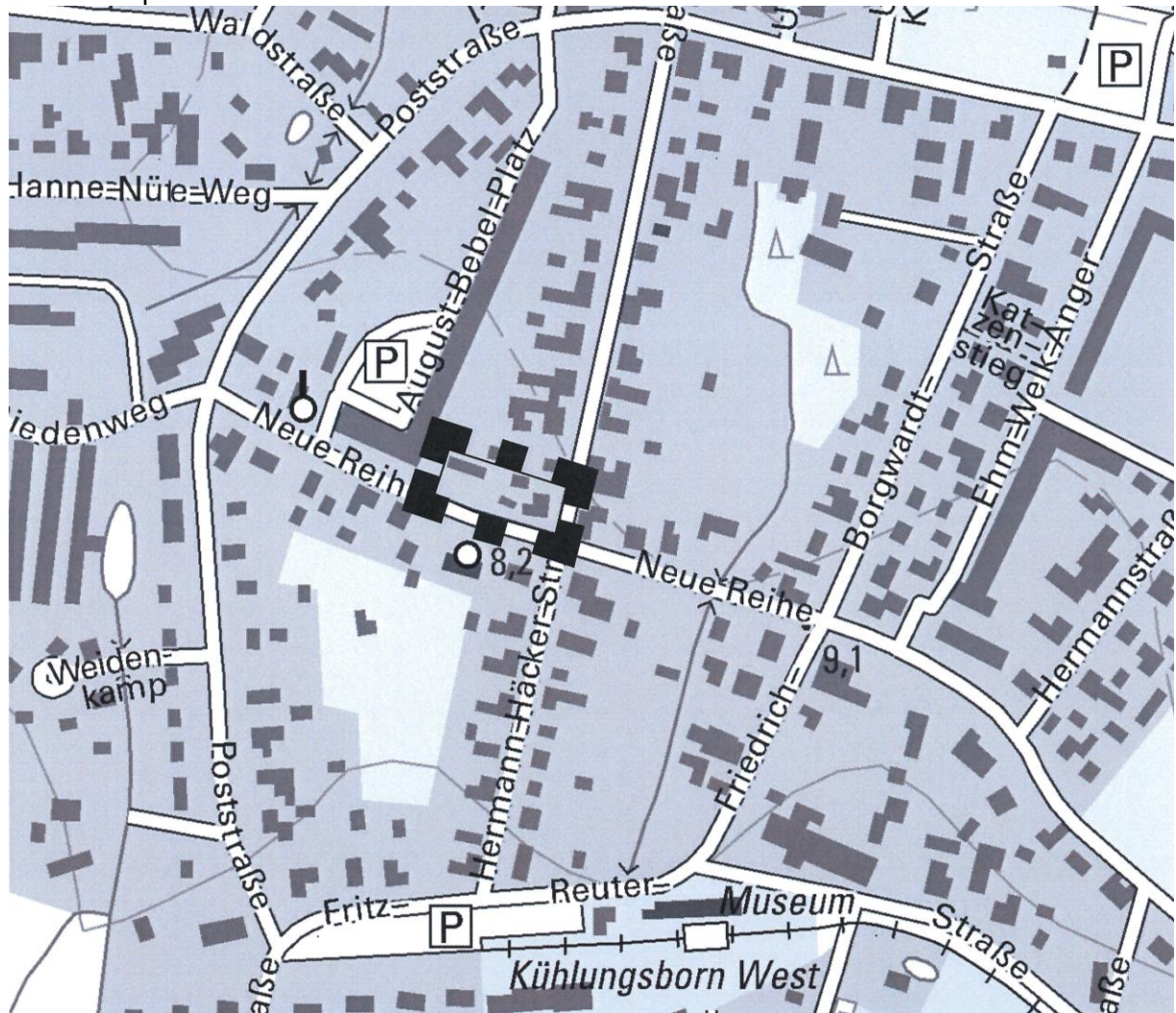
Bearbeitungsstand 12.01.2017

Stadt- und Regionalplanung



Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hoffmann
Dipl.-Geogr.
Lars Frische
Friedrichstraße 17b
23966 Güstrow
Tel. 03941 473650-0
Fax 03941 473650-9
www.srp-guestrow.de, info@srp-guestrow.de

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

gelegen in Kühlungsborn West, umfassend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 30: Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn

Begründung

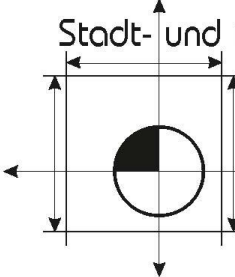
Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 12.01.2017

Begründung zur
Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung.....	3
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	3
4. Inhalte der Änderung.....	4
5. Umweltbelange.....	6
6. Ver- und Entsorgung	6
7. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....	7
8. Sonstiges.....	7

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über einen Änderungsantrag im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen. Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung für das vorhandene Gebäude in der Hermann-Häcker-Straße 16 noch besser verfolgt werden. Durch Änderungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung kann das Gebäude nach den heutigen Ansprüchen an das Bauen saniert und entsprechend dem Nutzungskonzept des angesiedelten Gesundheitshauses angepasst werden, ohne gestalterisch wesentlich verändert zu werden.

Auf dem Grundstück in der Hermann-Häcker-Straße 16 (Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn) soll die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse erhöht werden. Damit verbunden ist die Anhebung der maximal zulässigen Firsthöhe auf 11,0 m. Die erforderlichen Stellplätze für die vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen der Hermann-Häcker-Straße 16 – 16d sollen auf einem privaten Grundstück, das parallel zur Straße „Neue Reihe“ liegt, angeboten werden. Damit entfällt im Bereich des Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, die Freihaltung des Vorgartens von Kfz-Stellplätzen.

Weitere Änderungen betreffen die Regelung zur Nutzung des Dachgeschosses zu Wohn- und gewerblichen Zwecken sowie zum Ausschluss von bodentiefen Fenstern im Dachgeschoss.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung betrifft einen Teilbereich des Gebietes WA 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung, gelegen in Kühlungsborn West.

Der Geltungsbereich mit einer Flächengröße von etwa 1500 m² umfasst die Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist seit Oktober 2006 rechtskräftig. Er hat seitdem bereits zwei wirksame Änderungen erfahren, die seit August 2008 bzw. September 2011 rechtskräftig sind.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage ruht die Bearbeitung. Die 4. Änderung wird daher vorgezogen bearbeitet.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, der für den Bereich der hier vorliegenden 4. Änderung Wohnbauflächen ausweist.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Bei der Art und der Größe der im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2016), Schwerin; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet. Weiterhin wurde eine eigene Bestandsaufnahme durchgeführt.

4. Inhalte der Änderung

Im Änderungsbereich werden die Voraussetzungen für die Sanierung und zeitgemäße Nutzung des Wohn- und Geschäftshauses in der Hermann-Häcker-Straße 16 geschaffen. Dabei handelt es sich um eine Villa mit typischen Kühlungsborner Stilelementen als Eckbebauung an der Hermann-Häcker-Straße/Neue Reihe.

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung wird die Sanierung des Gebäudes mit dem baufälligen Dachgeschoss notwendig. Es ist die Einrichtung eines „Gesundheitshauses“ bei Beibehaltung der vorhandenen Wohnungen vorge-

sehen. Die Änderungen im Einzelnen betreffen die Flurstücke 190/6 und 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.



Gebäude in der Hermann-Häcker-Straße 16 (Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn).

Im Zuge der Sanierung des Dachgeschosses soll das Dach angehoben werden, um die Wohnnutzung zu sichern und Räume für die gewerblichen Zwecke in ausreichender Höhe nach aktuellen Bauvorschriften nutzen zu können. Die Kubatur des Gebäudes bleibt jedoch im Wesentlichen erhalten.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von zwei auf drei Vollgeschosse erweitert. Damit verbunden ist die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m auf 11,0 m unter Beachtung und Beibehaltung der bisher zulässigen Dachneigungen zwischen 15° und 30°. Dabei ist zu beachten, dass das dritte Geschoss bereits heute genutzt wird, jedoch planungsrechtlich kein Vollgeschoss ist.

Die Regelung, dass im dritten Vollgeschoss (Dachgeschoss) keine bodentiefen Fenster zulässig sind, sichert den Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes. Die Fensteröffnungen, ausgenommen an Balkonen und Terrassen, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Oberkante Fertigfußboden einhalten. Damit wird das Maß zwischen Fußboden und Unterkante der übrigen Fenster im Dachgeschoss aufgenommen.

Entsprechend der Bestandsnutzung und dem Ausbau der gewerblichen Nutzung wird geregelt, dass im dritten Vollgeschoss (Dachgeschoss) Wohn- und gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Der Dachgeschossausbau für Ferienwohnungen oder Fremdenzimmer ist hingegen aufgrund der bestehenden, großen Bettenzahl in Kühlungsborn unerwünscht und daher unzulässig.

Innerhalb des Gebäudes sind weiterhin maximal vier Dauerwohnungen zulässig.

Durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen entsteht ein Stellplatzbedarf. Diese erforderlichen Stellplätze dürfen auf dem Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn errichtet werden. Dort sind auch im Bestand bereits ungeordnete Stellplatzflächen vorhanden. Durch diese Festsetzung wird die Regelung aufgehoben, dass grundsätzlich innerhalb von Vorgärten in Kühlungsborn keine Kfz-Stellplätze errichtet werden dürfen. Die Stadt weicht hier von ihren bisherigen Regelungen ab,

um das o.g. Vorhaben ermöglichen zu können. Flächenalternativen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung nicht gegeben.

Für die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung gelten die bisherigen Festsetzungen weiterhin fort.

Ein grundsätzliches, städtebauliches, langfristiges Ziel der Stadt ist es, an der Straße „Neue Reihe“ eine Stadtvilla errichten zu können, um diese „Baulücke“ mit einer flachen, eingeschossigen Bebauung in zweiter Reihe schließen zu können, daher bleibt die Festsetzung der bisherigen überbaubaren Fläche bestehen.

Sonstiges

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin auch für die 4. Änderung fort.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen, wenn sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Bereiche, die nach § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar sind.

In der rechtskräftigen Fassung ist parallel zur Neuen Reihe auf den Flurstücken 190/6 und 190/7 eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Statt eines Gebäudes sollen nun auf dem straßennahen Grundstück Kfz-Stellplätze errichtet werden. Das zulässige Maß der Versiegelung wird dadurch nicht erhöht.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine dauerhafte Nutzung ist innerhalb des Änderungsbereiches bereits vorhanden. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen nicht vor.

6. Ver- und Entsorgung

Von der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die bisherigen Regelungen in den Bereichen Trink- und Löschwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung

sowie in den Bereichen Energieversorgung und Telekommunikation gelten unverändert weiter. Anschlussmöglichkeiten für die Neubebauung bestehen durch den vorhandenen Leitungsbestand.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert.

7. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich in Privateigentum. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch die privaten Antragsteller übernommen.

8. Sonstiges

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Geltungsbereichen keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Es gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) sowie die Erhaltungssatzung (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planungsbereich B für den Ortskern West) in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister