



Beschlussauszug

Sitzung des Bauausschusses vom 19.05.2022

Top 6.2 Billigung des Vorentwurfs zur 1. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auffangparkplatz" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Herr Beims (ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG, Stadtplanungsbüro Beims) erläutert den erarbeiteten Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auffangparkplatz“.

Sofern die Ausschüsse und die Stadtvertretung den Vorentwurf billigen, dient dieser der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie der Öffentlichkeit. Durch die geplante Errichtung des Auffangparkplatzes soll der Verkehr am Stadtrand Ost abgefangen werden. Die bisher ausgewiesene Fläche reicht für die aktuellen Bedarf nicht aus. Angedacht ist, eine Ausfahrtmöglichkeit zur Doberaner Straße zu schaffen um den Kreuzungsbereich Schwarzer Weg/Doberaner Straße zu entlasten. An der Ecke Schwarzer Weg/Doberaner Straße soll eine Fläche ausgewiesen werden, auf welcher die Errichtung eines Touristenanlaufpunktes zulässig ist. Weiter westlich soll sich eine Mischgebietsfläche anschließen, in welchem Wohnen und Gewerbe zusammen möglich wird. Diese Fläche ist derzeit unbebaut. Die Durchmischung der beiden Hauptnutzungen ist dabei nicht eindeutig festgelegt. Rechtsprechungen zeigen das ein Verhältnis 30% / 70% als Grenzwert zusehen ist. Die Anbindung an die Doberaner Straße ist noch zu klären und wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Der derzeitige Stand sieht vor, die Anbindung außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 24 zu schaffen, hierfür ist jedoch die Änderung eines Teilbereiches des „Nachbarbebauungsplanes“ Nr. 2 erforderlich.

Desweiteren soll die planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Lagerung von Grünschnitt am Schwarzen Weg erfolgen. Es soll zum Lagerplatz zukünftig eine Zufahrt vom Wittenbecker Landweg geben. Es wurden bereits Lärmschutzbetrachtungen vorgenommen. Auf Basis der derzeitigen Kenntnisse sollte eine Aktualisierung beim Gutachter angefragt werden.

Frau Westphal ergänzt die Erläuterungen wie folgt: In Bezug auf die MI-Gebietsfläche lag den Ausschussmitgliedern bereits eine Beschlussvorlage vor. Inhalt darin waren die Vorstellungen des Grundstückseigentümers zu möglichen Festsetzungen. Die Ausschussmitglieder stimmten diesem Antrag nicht zu. Die Verwaltung wurde stattdessen beauftragt, mit dem Stadtplanungsbüro Beims Kontakt aufzunehmen und mit der Ausarbeitung von Flächenausweisungen (Art- und Maß der Bebauung) unter städtebaulichen Kriterien und Berücksichtigung der Umgebung zu beauftragen. Das Planungsbüro hat daher in Abstimmung mit der Verwaltung die nun im Vorentwurf aufgenommenen Festsetzungen erarbeitet.

Herr Zacher regt an, dass auf dem Parkplatz „überproportional“ viele Ladesäulen eingeplant werden sollten. Herr Beims erklärt, dass die Angaben zu einer zukünftigen Anzahl von Ladepunkten für die Versorger von Bedeutung ist und daher im Vorentwurf genannt werden sollten.

Frau Westphal erklärt, dass sich die Fläche des zukünftigen Auffangparkplatzes nicht im Eigentum der Stadt befindet und daher ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden muss. Leider wird sich die Vertragslaufzeit nur auf 30 Jahre belaufen. Die Verwaltung befindet sich derzeit mit den Eigentümern der Fläche in Abstimmungen zu Baumpflanzungen. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt ist für je 4 Parkplätze ein Baum zu pflanzen. Bei einer Stellplatzanzahl von 360 Stellplätzen müssten somit 90 Bäume gepflanzt werden. Es ist bereits bekannt, dass die Eigentümer dieser Anzahl nicht zustimmen werden. Derzeit gibt es Überlegungen kleinkronige, langsamwachsende Baumarten zu verwenden und daraufhin zu wirken zumindest eine bestimmte Anzahl von Bäumen auf dem Parkplatz unterzubringen. Herrn Kupski wird, nach erneuter Abstimmung, die einstimmig mit ja beschlossen wird, Rede-recht erteilt. Er gibt folgende Anregungen: Für das Spenden von Schatten könnten auch Hecken angelegt werden, hinsichtlich der Baumarten wird angeregt Obst-bäume zu verwenden. Bezüglich einer möglichen Erschließung des MI-Gebietes wird angefragt, warum diese nicht über den südlichen Bereich der zukünftigen Touristin-fo erfolgen soll? Frau Westphal teilt mit, dass der Bereich von jeglichen Verkehr freibleiben und die südlich angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden soll. Weiterhin wird angefragt, warum keine Zufahrt zum Lagerplatz über den Parkplatz angedacht wurde. Frau Westphal erklärt, dass in diesem Fall eine öffentli-che Straße im Bereich des Parkplatzes ausgewiesen werden müsste. Eine Zustim-mung der Eigentümer ist nicht zu erwarten. Herr Kupsi regt an, Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe im Bereich des MI aufzunehmen. Dieser Anregungen fol-gen die anderen Ausschussmitglieder. Hinsichtlich der derzeit geplanten Festset-zungen zur Fassadengestaltung wird zu bedenken gegeben, ob diese in Hinblick auf innovative Baustoffe und Flexibilität gelockert werden sollten. Herr Kupski stellt fest, dass die Baugrenze im Bereich der zukünftigen Touristinfo ist sehr weit gefasst wurde. Frau Westphal erklärt, dass man hierdurch maximale Flexibilität hinsichtlich der Lage und der Größe erreichen möchte Herr Huly hinterfragt, ob der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages für nur 30 Jahre sinnvoll und zielführend sei. Frau West-phal entgegnet, dass die Verwaltung gern einen längeren Zeitrahmen vereinbart hätte. Der Ablauf des Zeitraumes von 30 Jahren bedeutet nicht zwangsläufig den Rückbau des Parkplatzes. Planungsrechtlich bleibt es durch die B-Planfestsetzungen bei einer Parkplatzfläche. Frau Westphal erklärt, dass es weiter östl. Richtung Wit-tenbeck stadteigene Flächen gäbe, dieser aber aufgrund der Lage im Landschafts-schutzgebiet nicht in Frage kommen. Die Ausweisung eines Auffangparkplatzes ist nicht möglich.

Herr Zacher äußert seine Bedenken hinsichtlich des Lagerplatzes und der Immissio-nen für das angrenzende Wohngebiet. Frau Schmidt regt ebenfalls an, dass man sich für die Zukunft um einen anderen Standort bemühen sollte. Herr Beims erklärt, dass sich die bestehende Eingrünung und Verwallung positiv auswirken. Die Nut-zung des Lagerplatzes wurde schalltechnisch betrachtet. Es muss ausgeschlossen werden, dass die Bewohner durch den Verkehr und das Betreiben des Platzes nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Herr Huly verweist auf den E-Mailverkehr, wel-cher der Verwaltung zur Thematik eines Genehmigungserfordernissen durch das Stalumm für bestimmte Nutzungen auf dem Lagerplatz vorliegt. Frau Westphal teilt mit, dass von Seiten der Verwaltung bereits mit dem Stalumm Kontakt aufgenom-men wurde und dieses bestätigte, dass die Annahme und Zwischenlagerung von Grünschnitt bei einer Lagerkapazität von <100 t keiner Genehmigungspflicht nach BImSCHG unterliegt.

Die Verwaltung hat den Abfuhrturnus entsprechend terminiert. Herr Huly gibt weiter zu bedenken, dass die Lagerfläche gegen Sickerwasser und Abwasser zu sichern ist und dass das Betreiben der Grünschnittannahme baugenehmigungspflichtig ist. Frau Schmidt stellt folgenden Antrag: Die Verwaltung wird beauftragt, die Zu-und Abfahrtssituation zum Lagerplatz noch einmal zu überprüfen und darzulegen, ob es Alternativen gibt.

Die Ausschussmitglieder stimmen über den Antrag wie folgt ab: 1 Enthaltung, 8 Ja-

Stimmen, 0 Nein-Stimmen

Beschluss:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn :

1. billigt den vorliegenden Vorentwurf zur 1. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auffangparkplatz“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und den Vorentwurf der Begründung.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.1 BauGB aufzufordern.

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	0	2