



Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	08.04.2015	15/60/023

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
<i>Entscheidung</i>	<i>SVV</i>	<i>16.04.2015</i>	<i>Öffentlich</i>

Bezeichnung: Ergänztender Abwägungs- und erneuter Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohnpark Am Rieden"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

- 1) die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohnpark Am Rieden" vom 19.02.2015 (Beschluss-Nr. 004/15/SVV).
- 2) Die Stadtvertreterversammlung hat ergänzend zur Abwägung vom 19.02.2015 eine weitere, während der Betroffenenbeteiligung eingegangene Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 3) Der Bürgermeister wird beauftragt, dem Betroffenen das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
- 4) Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Wohnpark Am Rieden" gemäß § 10 BauGB als Satzung.
Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen.
- 5) Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird gebilligt.
- 6) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Problembeschreibung/Begründung:

Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung ist eine weitere Stellungnahme eines Grundstückseigentümers im Plangebiet zu berücksichtigen, die bisher nicht Bestandteil der Abwägung war.
Daher ist der Satzungsbeschluss vom 19.02.2015 aufzuheben und die Abwägung um die betreffende Stellungnahme und die Abwägung der Stadt dazu zu ergänzen. Danach soll die Satzung erneut beschlossen werden.
Planänderungen erfolgten aufgrund der Stellungnahme nicht.

Mit Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt wird die Satzung rechtskräftig.

Anlage/n:

Ergänzung der Abwägung vom 19.02.2015

Anlage

**STADT
OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN**

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

"Wohnpark Am Rieden"

Ergänzung der Abwägung vom 19.02.2015

Bearbeitungsstand 02.03.2015

Silke und Oliver Radeke
 Alte Gärtnerei 28
 18225 Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingangs	07. Okt. 2014
Sachb.	6017
Erh.	6017/27/11

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 Bauamt im Rathaus
 Frau Westphal
 Ostseeallee z.Ü.

18225 Kühlungsborn

Kühlungsborn, den 05.10.2014

Stellungnahme zur Änderungen im B-Plan Nr. 12 des Gebietes „Wohnpark Am Rieden“

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Frau Westphal,

als Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstück Nr. 2/102 der Flur 1 in Kühlungsborn, Wohnpark Am Rieden, wurden wir um Stellungnahme zu der Änderung des B-Planes Nr. 12 gebeten. Insgesamt sehen wir in der neuen, vorgelegten Planung gravierende Probleme und stehen ihr daher ablehnend gegenüber.

Im Einzelnen:

1) Die vorgesehene und zur Genehmigung geplante Errichtung eines nimmehr über drei Vollgeschosse gehenden Turmes ist problematisch. Insbesondere, wenn dieser Turm an der Westseite zu unserem Grundstück hin vorgesehen wäre.

Durch diese höhere und massivere Bauweise könnte er uns die Sonne auf unserem Grundstück nehmen und zudem Blicke in unseren Garten/Privatsphäre zulassen, die nach bisherigem B-Plan nicht in der Art möglich sind.

2) Es ist uns aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich, ob durch das größere Baufenster und den deutlich größeren Baukörper auch größere Bau- bzw. Abstandsgrenzen zu den jeweiligen Nachbargrundstücken vorgesehen sind. Diese erweiterten Abstandsgrenzen halten wir aber bei der deutlich größeren Bebauung für unumgänglich.

Da durch die Zusammenlegung von zwei Grundstücken auch zwei volle Baufenster zusammengelegt werden, ist nicht gewährleistet, dass der neue Baukörper mittig/zentral auf das Grundstück gebaut wird. Rückt er jedoch an eine der Grenzen heran, könnte er mit seiner anscheinenden Massivität für den jeweiligen Nachbarn sehr störend wirken. Auch die optische Schönheit eines solch großen Baukörpers allgemein ist in Frage zu stellen.

3) Mit den vorgeschlagenen Änderungen erhält das gesamte Baugebiet einen völlig anderen Charakter als bei der Ursprungsplanung und unserer Entscheidung hier ein Grundstück zu kaufen. Damals waren einzelne, großzügige Grundstücke mit einzelnen, proportional passenden Häusern vorgesehen. Es stellt sich die Frage, ob das neue Haus sich in die umliegende Bebauung einfügt. Auch verliert das gesamte Gebiet und die öffentlich zugänglichen Straßen und Wege wichtige Blickachsen zur Ostsee. Insbesondere die innen-legenden Grundstücke verlieren hier den Meerblick.

Dadurch stellt sich die Frage, ob und inwieweit diese Grundstücke dann noch attraktiv sind und somit verkauft werden können. Somit scheint die gesamte weitere Entwicklung des Baugebietes in

Die Probleme werden nachfolgend behandelt und abgewogen.

- Die Befürchtungen sind unbegründet. Der Turm des inzwischen vorliegenden Bauantrages, der von der Stadt gesondert geprüft wird, befindet sich nicht an der Westseite des Gebäudes, sondern in der westlichen Hälfte in einem Abstand von ca. 16 m zur westlichen Grundstücksgrenze. Störende Auswirkungen für das Nachbargrundstück sind daher nicht zu befürchten, eine Verschattung ist ausgeschlossen. Eine massive Bauweise ist im Verhältnis zum Gebäude nicht zu befürchten und von der Stadt nicht gewollt; die Grundfläche des Turmes wurde daher auf max. 30 m² begrenzt.
- Das Baufenster wurde nicht vergrößert, es wurde die Möglichkeit geschaffen, innerhalb des vorhandenen Baufensters zwei benachbarte Grundstücksflächen eines Eigentümers zusammenhängend zu bebauen. Die notwendigen Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung MV. In dem o.g., vorliegenden Bauantrag beträgt der Abstand des Gebäudes zur westlichen Grundstücksgrenze 6 m, liegt also über den gesetzlich geforderten 3 m und berücksichtigt damit die größeren Gebäudeabmessungen. Die Stadt hat bezüglich der „Schönheit“ sehr hohe Anforderungen mit dem B-Plan verbunden und prüft den vorgelegten Bauantrag entsprechend.
- u. 4)
 Die Stadt hat ihre Planungsabsichten noch einmal kritisch geprüft und ist zu dem Ergebnis gelangt, diese beizubehalten. Die städtebaulichen Gründe dafür wurden noch ausführlicher in der Begründung erläutert. Vorhaben, wie sie der 3. Änderung des B-Plans Nr. 12 zu Grunde liegen, waren bewusst für den „Rieden“ vorgesehen und entsprechen dem grundsätzlichen städtebaulichen Planungsziel der Entwicklung eines sehr hochwertigen Wohngebietes.

Gefahr zu geraten.

4) Grundsätzlich halten wir derartige, massive Ausnahmen und Veränderungen der ursprünglichen, über viele Jahre von der Stadt, der Stadtvertretung und unter Mitwirkung ihrer Bürger entwickelten und erstrittenen Planung für dieses außergewöhnliche Wohngebiet für kritisch und nachteilig. Damit wird, wie unter drei beschrieben, der ursprüngliche Charakter und die weitere Entwicklung in Gefahr gebracht und somit möglichen, weiteren Ausnahmen und Änderungen der Weg bereitet, was sich zukünftig weiter nachteilig auswirken könnte. Daher ist von derartigen Ausnahmen grundsätzlich dringend abzuraten und frühzeitig Einhalt zu gebieten.

Insgesamt sind wir nach derzeitigem Kenntnisstand der Planung gegen die Änderungen und stimmen diesen nicht zu.

Wir bitten um Berücksichtigung der Anregungen und um Überlassung weiterer, detaillierter Unterlagen die Planung des Hauses betreffend, um ggfs. eine bessere Einschätzung der Form, Wirkung und Gestaltung des Hauses erhalten zu können und ggfs. unsere Ablehnung zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen,

Fam. Radeke



Für ungewöhnliche Bauvorhaben von Privatvillen, wie sie hier erwünscht sind, ist nicht in jedem Fall im Vorfeld einer Bebauungsplanung absehbar, welche städtebaulichen Festsetzungen zur Realisierung erforderlich sind. So können Einzelvorhaben durchaus positive oder auch negative Auswirkungen entfalten, auf die der Bebauungsplan in diesem speziellen Gebiet reagieren muss, um das gewünschte städtebauliche Ziel zu erreichen. Aufgrund negativer Vorbildwirkungen beinhaltet die 2. Änderung z.B. eine Einschränkung zu den Einfriedungen. Analog können sich bestimmte Vorhaben auch positiv auf das Erreichen der städtebaulichen Ziele auswirken, wie das hier der Fall ist. Von Verallgemeinerungen möchte die Stadt jedoch absehen, um flexibler auf mögliche und gewollte Änderungen eingehen zu können. Eine Übertragung der vorliegenden städtebaulichen Festsetzungen auf das Gesamtgebiet könnte dazu führen, dass sich andere Bauvorhaben, die diese Festsetzungsbreite ausfüllen, jedoch nicht in das gewünschte städtebauliche Bild des Gebietes einfügen. Daher ist es die erklärte Absicht der Stadt, in diesem besonderen Gebiet die Vorhaben auch weiterhin einzeln auf ihre Verträglichkeit hin zu überprüfen und ggf. Änderungen vorzunehmen.

Das Gebiet erhält nach Ansicht der Stadt also keinen anderen Charakter. Bereits jetzt ist es durch sehr unterschiedliche Haustypen geprägt. Die architektonische und gestalterische Vielfalt macht letztlich auch ein solches Villengebiet aus. Die Stadt achtet, wie bereits erwähnt, im Rahmen der umfangreichen Abstimmungen und des Bauantrages auf die hochwertige Ausführung.

