



## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ - Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 31.10.2022 <i>Verfasser:</i>
----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	10.11.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	24.11.2022	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	08.12.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt

1. die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ gemäß § 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB.
2. Planungsziel ist: die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO.
3. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt in Kühlungsborn Ost und umfasst im Wesentlichen das Flurstück 370/6, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn und damit einen südöstlichen Teilbereich der Ursprungssatzung – siehe Anlage
4. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32  
„Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“

### **Sachverhalt**

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes im Jahr 2007 ist die Stadt noch davon ausgegangen, dass zukünftig kein Bedarf an einer städtebaulichen Verdichtung der bis dahin unbebauten Flächen im südöstlichen Plangebiet besteht. Die betroffenen Flächen wurden daher entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünflächen festgesetzt. Nunmehr hat sich die Nachfragestruktur im Bereich der Mietwohnungen auch in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gänzlich geändert. Es besteht aktuell ein signifikanter Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen für die einheimische Bevölkerung. In einem ersten Schritt hat die Stadt schon mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 auf die geänderte Situation reagiert. Die bestehenden Mietshäuser am Wittebecker Landweg sollten, entgegen der ursprünglichen Zielsetzung, erhalten und teilweise erweitert werden. Das bestehende dreigeschossige Gebäude auf dem Grundstück Wittenbecker Landweg 4-4b wurde saniert und um ein Vollgeschoss anstelle des ausgebauten Dachgeschosses aufgestockt. Im Bereich der ehemals vorhandenen,

rückwärtigen Garagenanlage ist ein weiteres dreigeschossiges Mietshaus entstanden.

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll diese städtebauliche Entwicklung fortgeführt und für diesen Bereich abgeschlossen werden. Aufgrund der städtebaulichen Situation wird die zulässige bauliche Dichte allerdings gegenüber der 5. Änderung erheblich reduziert. Statt einer Dreigeschossigkeit mit einer GRZ von 0,4 sind lediglich ein- bis zweigeschossige Gebäude bei einer maximalen GRZ von 0,25 zulässig. Vorgesehen sind ein Wohnhaus mit fünf Wohnungen und ein Einfamilienhaus.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt durch die Anbindung über einen schon weitgehend vorhandenen Wohnweg an die Cubanzestraße. Dieser quert das Grundstück Cubanzestraße 21a.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich. Die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Nein (Die Erstattung der voraussichtlichen Planungsleistungen ist bereits im Vorfeld vom Eigentümer erfolgt.)

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit €
• Produktkonto	

### **Anlage/n**

1	Anlage Aufstellungsbeschluss 6. Änderung B-Plan Nr. 32 (öffentlich)
---	---------------------------------------------------------------------