



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<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

- billigt den vorliegenden Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ und den Entwurf der Begründung dazu.
- Der Bürgermeister wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss aus heutiger Sitzung und die Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Stellungnahme aufzufordern und über die Auslegung zu informieren.
- Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Anlage: Entwurf der Planzeichnung mit Textteil sowie Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32

Sachverhalt

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Stellungnahme aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.

Finanzielle Auswirkungen

Nein

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	22-10-21_K'born_6.Änderung_B-Plan_Nr.32_Entwurf Planzeichnung (öffentlich)
2	6. Änd. B-Plan 32 Begründung Entwurf 21.10.2022 (öffentlich)

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablone

WA 5	o
GRZ 0,25	FH 8,5

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe

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

o offene Bauweise
— Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat
Hausgärten

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bezugspunkt für Höhenangaben in m ü. NHN (DHHN 92)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemaßung in m

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 17.06.2020 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 gelegen südöstlich der Cubanzestraße und nordöstlich des Wittenbecker Landwegs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Die Punkte 1.3 und 1.5 des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 5. Änderung wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wie folgt ersetzt:
 - Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 u. 16 - 19 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 13a BauNVO wird bestimmt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.
 - Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die im Teil A festgesetzte Bezugshöhe.
 - Der Punkt 4.1 des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 5. Änderung wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wie folgt ersetzt:
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Bei einer festgesetzten Anzahl von maximal einem Vollgeschoss ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Bei maximal zwei Vollgeschossen sind maximal fünf Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - Der Punkt 8.2 des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 5. Änderung wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wie folgt ersetzt:
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 sowie § 86 LBauO M-V)
 - Die zulässige Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden beträgt 25° bis 45° und bei zweigeschossigen Gebäuden 15° bis 25°.
- Alle sonstigen Festsetzungen, die Hinweise sowie die sonstigen örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 5. Änderung gelten für die Satzung über die 6. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

- Zur Vermeidung von Schäden an erhaltenswerten Einzelbäumen sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.
Vor Abbruch sind Gebäude fachgutachtlich auf ein Vorkommen gebäudebewohnender Tierarten zu prüfen.
- Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

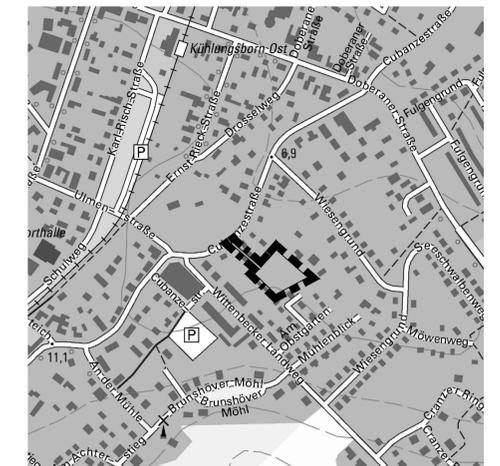
Plangrundlagen:
Digitaler Katasterauszug (ALK), Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock, 19.09.2022



Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am 19.12.2019 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- 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
- Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- 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 sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> 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



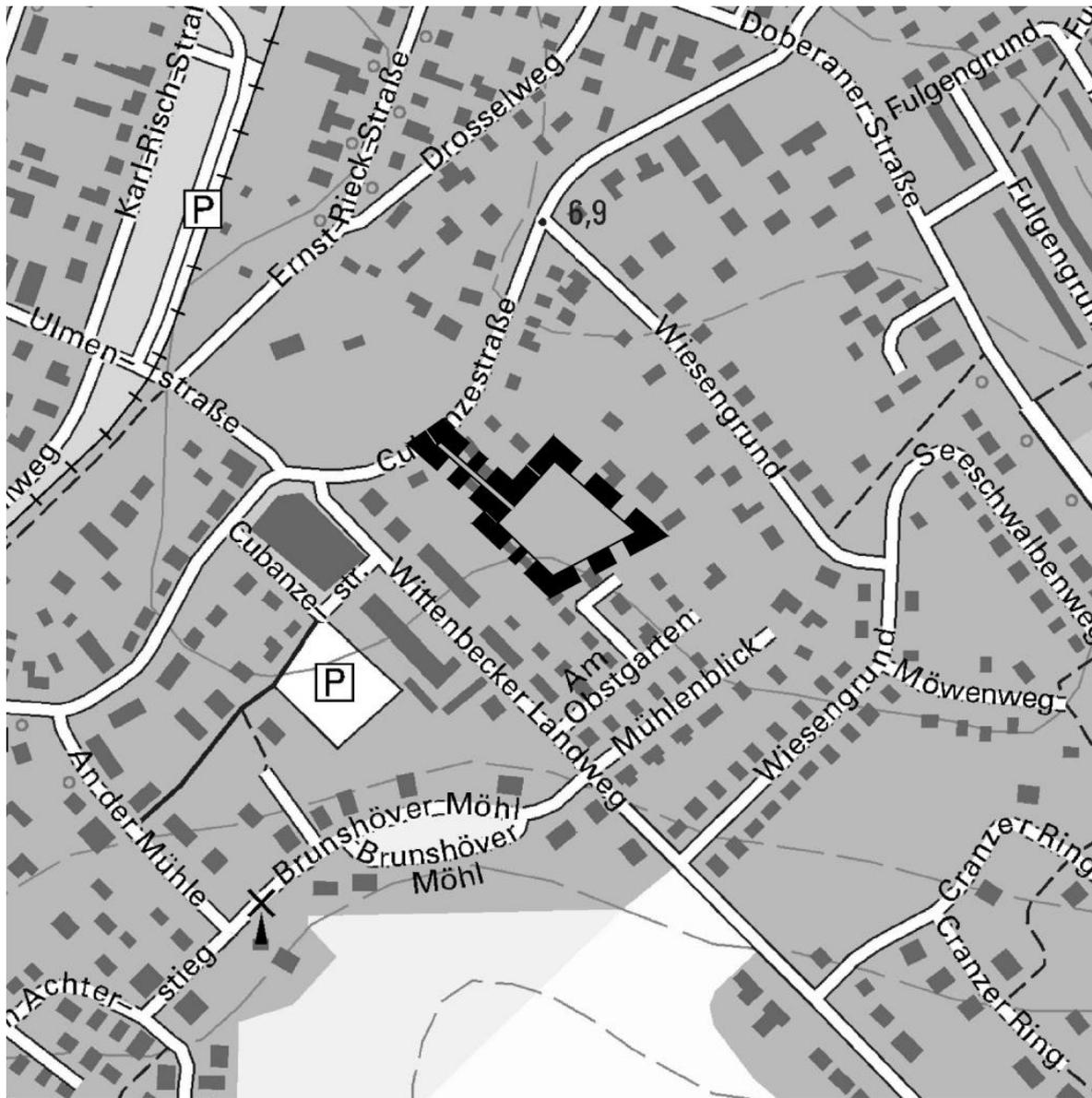
Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 gelegen südöstlich der Cubanzestraße und nordöstlich des Wittenbecker Landwegs

Entwurf

Bearbeitungsstand 21.10.2022



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes
Nr. 32 gelegen südöstlich der Cubanzestraße und nordöstlich des Wittenbecker
Landwegs

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 21.10.2022

1. Anlass der Planänderung/Planverfahren

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 bezieht sich auf ein Grundstück, für das eine planungsrechtliche Feinsteuerung bzw. eine Anpassung an geänderte Anforderungen der Stadtentwicklung erfolgen soll. Das Grundstück befindet sich im südöstlichen Bereich und ist im Bebauungsplan Nr. 32 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt.

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 Wittebecker 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.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 32 mit Geltungsbereich der 5. Änderung und der 6. Änderung

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll diese städtebauliche Entwicklung fortgeführt und 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 m² wird deutlich unterschritten.

2. Inhalt der Planänderung

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. Da die Erschließung über einen Wohnweg auf dem Grundstück Cubanzestraße 21a erfolgt, wurde dieser mit in den Geltungsbereich einbezogen.



Lage des Geltungsbereichs, Luftbild ©GeoBasis DE/M-V 2022

Das Grundstück stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar. Lediglich entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und im südöstlichen Bereich befinden sich noch Gartenparzellen mit Gartenhäusern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert in Kraft. Dies betrifft insbesondere auch den Ausschluss von Ferienwohnungen. Die Rechtsgrundlage wird im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes auf die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), abgestellt. Insofern wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 13a BauNVO in dem allgemeinen Wohngebiet WA5 die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.

Die städtebauliche Situation wird durch die dreigeschossige Bebauung im Südwesten und die weitgehend zweigeschossige Bebauung an der Cubanze Straße geprägt. Nördlich und östlich grenzen überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser an das Plangebiet an.

Im Plangebiet werden die genannten baulichen Strukturen aufgegriffen, in dem die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gestaffelt wird. Im südwestlichen Grundstückteil ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, wärem im nordöstlichen Bereich nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Die Firsthöhe wird einheitlich auf maximal 8,5 m begrenzt. Bei einer zweigeschossigen Bebauung sind entsprechend nur flacher geneigte Dächer zulässig (15° - 25°). Mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung orientiert sich die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 an der baulichen Umgebung.

Um die Verdichtung in dem überplanten Bereich weiter zu begrenzen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von lediglich 0,25 festgesetzt. Damit wird ein städtebaulich verträglicher Übergang von der dichteren Bebauung entlang des Wittenbecker Landwegs und der Cubanzestraße zu Einfamilienhausgebieten gewährleistet.

Weiterhin wurde die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden beschränkt. Bei einer festgesetzten Anzahl von maximal einem Vollgeschoss ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Bei maximal zwei Vollgeschossen sind maximal fünf Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten auch im Geltungsbereich der 6. Änderung fort.

3. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 bearbeitet. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird eine im Ursprungsplan festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Da eine extensive Wiese nie angelegt wurde, hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf bestehende Grünstrukturen. Die betroffene Fläche wird im Bestand fast ausschließlich als Rasenfläche und gärtnerisch genutzt. Ein Teil der ursprünglich festgesetzten Grünfläche wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Gesetzlich geschützte Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die übrigen umweltrelevanten Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Planes unverändert fort.

4. Sonstiges

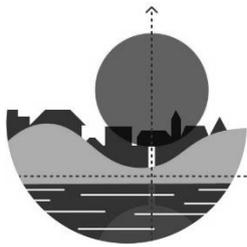
Alle sonstigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 32, die nicht von der 6. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

..... Der Bürgermeister

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de