

Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018



# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "Kopfsituation Ost"

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 28.01.2019

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsziele**

Im Rahmen der 3. Änderung wurde der Bebauungsplan Nr. 5 umfangreich an neue städtebauliche Anforderungen und Zielsetzungen für das Plangebiet angepasst. Ein wichtiger Punkt für die Stadt war der Schutz vor Fehlentwicklungen, die zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können, wie z.B. die Umnutzung von Hotels in andere Nutzungen, die Vernichtung von Vorgärten oder die Errichtung von unangepassten Nebenanlagen. Außerdem erfolgte eine Anpassung der Planung an zwischenzeitlich realisierte Vorhaben. Zusätzlich wurden Änderungen in die Planung aufgenommen, die auf veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung basierten und z.B. die örtlichen Bauvorschriften betrafen.

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bauungsplanes wird lediglich für ein Grundstück eine städtebauliche Feinsteuerung erforderlich. Dies betrifft ein bisher unbebautes Grundstück im Bürgerweg 3. Die Änderungen, die aufgrund der angepassten Planungsziele erfolgen, werden im Kap. 3 im Einzelnen erläutert.

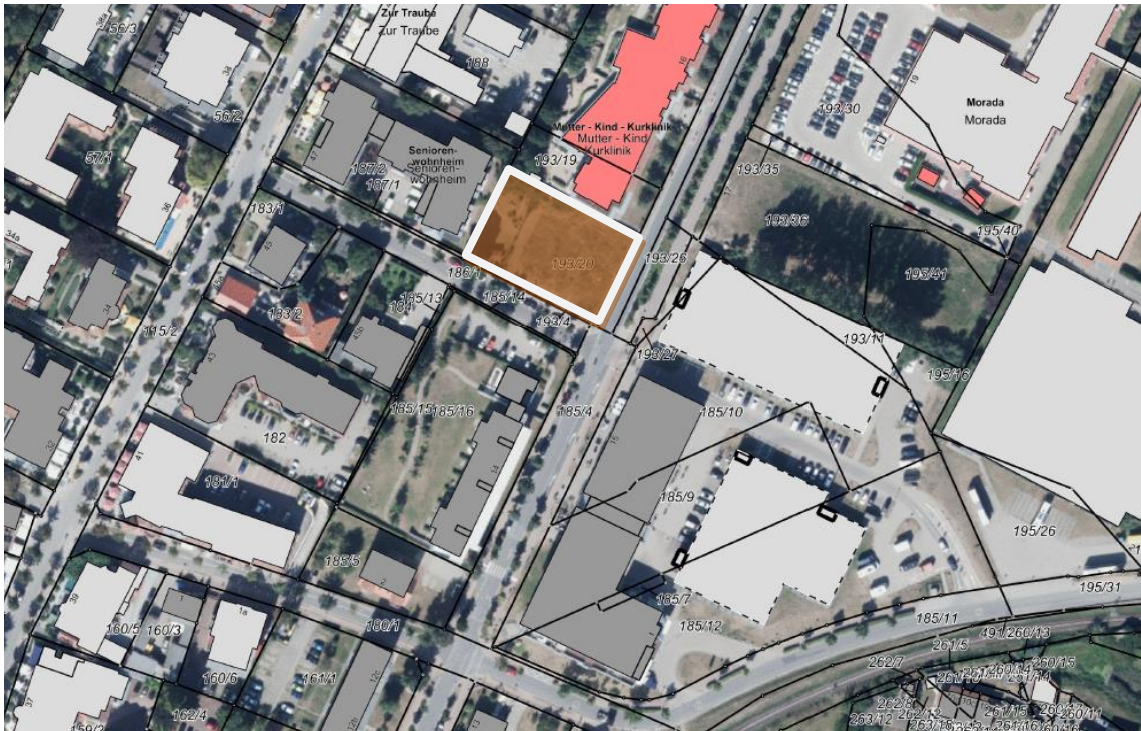
Wesentliche Änderungen sind mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 5 nicht verbunden. Das städtebauliche Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung bleiben im Wesentlichen unverändert. Ebenso ergeben sich durch die 4. Änderung des B-Plans Nr. 5 keine Änderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht. Insofern gelten die nicht von der 4. Änderung betroffenen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderung weiterhin unverändert fort.

Die geplanten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, sodass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die städtebauliche Konzeption und die Erschließung des Gebietes wurden nicht wesentlich geändert.

### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5. mit einem bisher unbebauten Grundstück am Bürgerweg/Ecke Rudolf-Breitscheid-Straße (Bürgerweg 3).

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost"



Luftbild mit Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5; Luftbild © GeoBasis-DE/MV 2018.

### 1.3 Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 23.6.2006 rechtswirksam. Mit der 1. Änderung, die am 16.5.2008 rechtswirksam wurde, erfolgte die Übernahme der Fremdenverkehrsatzung nach § 22 BauGB in die B-Plan-Satzung. Die 2. Änderung umfasste eine komplette Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5, da große städtebauliche Vorhaben aufgenommen werden mussten und engere bauliche und gestalterische Festsetzungen getroffen werden sollten, um bauliche Fehlentwicklungen und eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden. Die 2. Änderung wurde am 17.06.2010 bekannt gemacht. Durch die 3. Änderung wurden folgende Planungsziele verfolgt: Festbeschreibung der vorhandenen Hotelnutzungen zum dauerhaften Erhalt, Zulassen von nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Dauerwohnungen im SO 9 Einzelhandel (Möwenpark-Center), Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften entsprechend aktueller Zielstellungen der Gestaltung und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, Darstellung von erhaltenswerten, begrünten Vorgartenbereichen. Rechtskraft erlangte diese Änderung 2016.

Die vorliegende Planänderung erfolgt nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Der Zulässigkeitsmaßstab wird im Vergleich zum Bestand außerdem nicht wesentlich verändert. Zusätzliche negative Umweltauswirkungen sind mit der Änderung nicht verbunden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts besteht demnach nicht (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Als Plangrundlagen dienen: Lage- und Höhenplan vom 4.12.2000, Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn; Topographische Karte, ©GeoBasis DE-MV, 2018; der Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderung sowie sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn (Lagepläne, Bauanträge). Weiterhin wurden eigenen Bestandsaufnahmen durchgeführt.

## **2. Änderungsinhalte**

Für das bisher unbebaute Grundstück im Geltungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 5 ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO für ein Pflegeheim oder Altenheim Wohnen festgesetzt (SO 11). Nunmehr ist auf dem Grundstück der Neubau einer Pflegeeinrichtung geplant. Neben der im Bebauungsplan Nr. 5 festgeschriebenen Schaffung von mindestens 20 Tagespflegeplätzen sollen auch Wohnungen mit Service bzw. für betreutes Wohnen angeboten werden. Da diese bisher im SO 11 nicht zulässig sind, wird eine Änderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung erforderlich, indem „Wohnen mit Service (betreutes Wohnen)“ in den Nutzungskatalog für das SO 11 aufgenommen wird. Damit kann das Pflegeangebot zeitgemäß und nachfragegerecht ergänzt werden.

Um die o.g. Angebotserweiterung zu ermöglichen und gleichzeitig die ursprüngliche Anforderung von mindestens 20 Tagespflegeplätzen zu erfüllen, wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse für die Gebäudegrundfläche teilweise von 3 auf 4 erhöht. Um die Ausprägung des 4. Geschosses als Staffelgeschoss zu sichern, wurden konkrete Festsetzungen in der Planzeichnung getroffen. Ein größerer Rücksprung wurde für den westlichen Gebäudeteil und ein kleinerer Rücksprung für den östlichen Teil festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass sich der Gebäudekörper einsprechend der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung in das räumliche Umfeld einfügt.

## **3. Sonstiges**

Alle übrigen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderungen gelten unverändert fort.

Die in der Satzung genannten Verordnungen und Gesetze können im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost"

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