

Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2019

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des
Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Grundstücken Wittenbecker Landweg 1a-c
und 4-4b

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 15.10.2019

1. Anlass der Planänderung/Planverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 bezieht sich auf zwei Einzelgrundstücke, für die eine planungsrechtliche Feinsteuerung bzw. eine Anpassung an geänderte Anforderungen der Stadtentwicklung erfolgen soll. Im Wesentlichen betrifft dies einen Neuzuschnitt der im Ursprungsplan festgesetzten Baufenster, eine Umwidmung einer Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet sowie die Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes im Jahr 2007 ist die Stadt noch davon ausgegangen, dass zukünftig kein Bedarf an Wohnungen in Gebäuden, wie den bestehenden drei- bis viergeschossigen, vergleichsweise massiven Mietshäusern am Wittenbecker Landweg besteht. Daher bestand die Überlegung, dass diese zurückgebaut und durch kleinteiligere Gebäude ersetzt werden. Entsprechend wurden kleinere Baufenster und eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Bereich der nördlich gelegenen Garagenanlage sollte nach dem Rückbau eine Streuobstwiese entstehen.

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. Die bestehenden Mietshäuser sollen daher erhalten und teilweise erweitert werden. Zunächst soll das bestehende dreigeschossige Gebäude auf dem Grundstück Wittenbecker Landweg 4-4b saniert und um ein Vollgeschoss anstelle des ausgebauten Dachgeschosses aufgestockt werden. Im Bereich der vorhandenen, rückwärtigen Garagenanlage soll ein weiteres dreigeschossiges Mietshaus entstehen. Das Gebäude auf dem Grundstück 1a-c soll in seiner Geschossigkeit erhalten bleiben.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt. Das Verfahren nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Hier handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung in einem bereits überwiegend bebauten Gebiet.

2. Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt in Kühlungsborn Ost und umfasst einen Teilbereich der Ursprungssatzung am Wittenbecker Landweg.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde, wie schon dargestellt, davon ausgegangen, dass die beiden drei- bzw. viergeschossigen Mietshäuser am Wittenbecker Landweg zukünftig, aufgrund einer fehlenden Nachfrage nach Mietwohnungen, zurückgebaut und durch kleinteiligere Gebäude ersetzt werden (s. Abb. Auf S. 4).

Entsprechend wurden im Bereich der vorhandenen Gebäude zwei bzw. drei gesonderte Baufelder ausgewiesen. Da die Gebäude nunmehr erhalten und saniert werden

sollen, werden die Baufelder an die Bestandsgebäude angepasst. Dabei wird auch berücksichtigt, dass durch bauliche Anpassungen an aktuelle Wohnbedürfnisse (z.B. Balkone, Aufzüge) ein Erweiterungsbedarf besteht.

Im Bereich der bestehenden Garagenanlage und des Wäscheplatzes auf dem nordöstlichen Grundstück soll ein zusätzliches Mietshaus entstehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 ist dieser Teilbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt worden. Die Maßnahme wurde jedoch nicht umgesetzt, da auch das vorgelagerte Mietshaus erhalten wurde. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung wird diese Fläche nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und mit einem eigenen Baufenster versehen. Dadurch entsteht allerdings keine zusätzliche Versiegelung, da die betroffene Fläche auch im Bestand intensiv baulich genutzt wird.

Es gilt die BauNVO von 1993. Mit den damaligen Festsetzungen sind sowohl Beherbergungsbetriebe als auch Ferienwohnungen ausgeschlossen. Die Wohnungen sollen der einheimischen Bevölkerung dienen.

Auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird an die geänderten Planungsziele der Stadt angepasst. Die Festsetzung von maximal 4 Vollgeschossen, bei einer maximalen Firsthöhe von 15,0 m für das südwestlich des Wittenbecker Landwegs liegende Grundstück erfolgt entsprechend dem Bestandsgebäude. Bei dem nordöstlich des Wittenbecker Landweges liegenden Mietshaus ist der Umbau des ausgebauten Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss mit flachgeneigtem Dach vorgesehen. Es wird somit eine maximal zulässige Anzahl von 4 Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige maximale Firsthöhe von 14,5 m entspricht allerdings weitgehend dem Bestandsgebäude, da dieses ein Satteldach hat.

Da zur vorhandenen Siedlungsstruktur an der Cubanzestraße eine Staffelung gewährleistet werden soll, ist auf dem zusätzlichen hinteren Baufeld lediglich eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Entsprechend wurde die maximale Firsthöhe auf 11,0 m begrenzt.

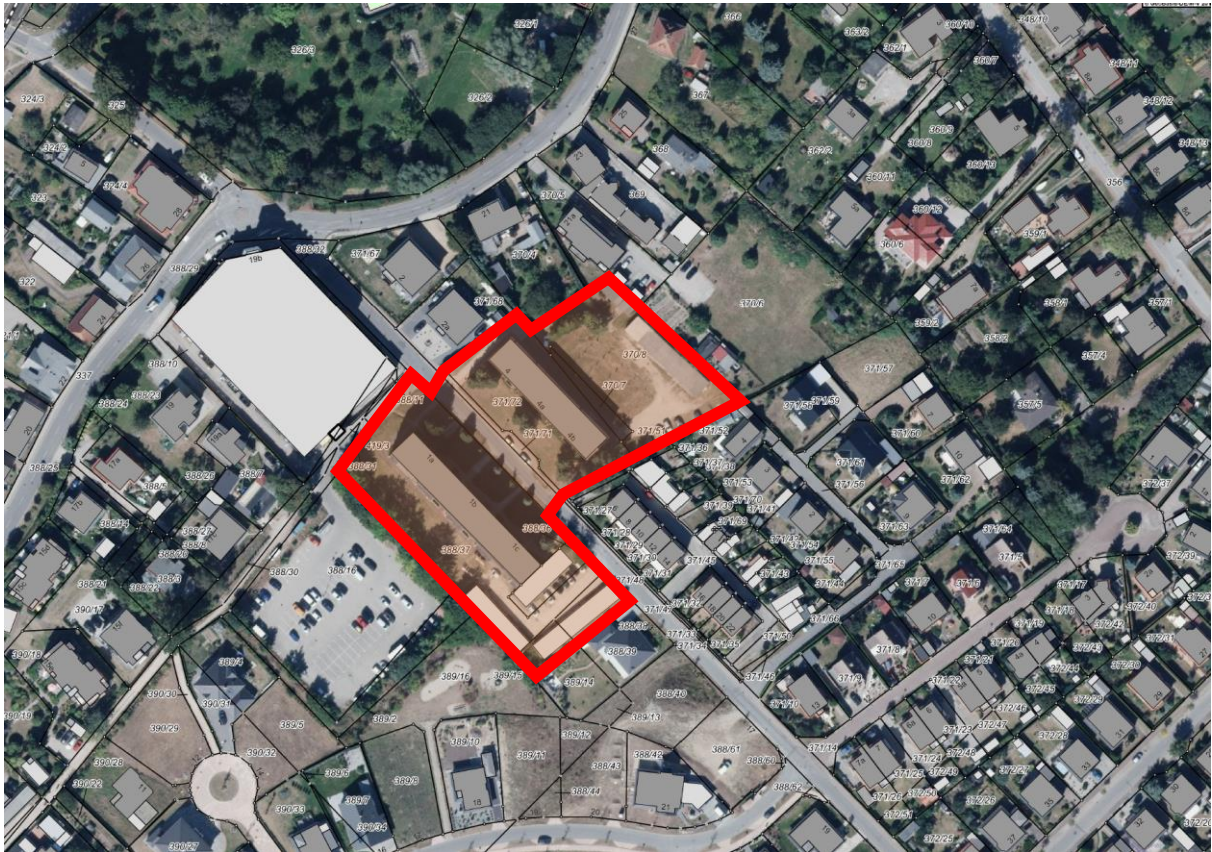
Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 entsprechend der geänderten Planungsziele insgesamt von 0,25 auf 0,4 erhöht. Damit findet der Bestand bzw. der Bedarf an Nebenanlagen und Stellplätzen im Bereich des Mietwohnungsbaus eine Berücksichtigung.

Für die Flächen der Bestandsgebäude wurde statt der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, womit auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Weiterhin wurden die Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten (5 WE je Einzelhaus; 2 WE je Doppelhaushälfte) und die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung ersatzlos gestrichen, da sie entweder den geänderten Planungsabsichten entgegenstehen oder nicht mehr erforderlich sind.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten auch im Geltungsbereich der 5. Änderung fort.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn - 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32



Lage des Geltungsbereichs, Luftbild ©GeoBasis DE/M-V 2019



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

3. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 bearbeitet. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird eine im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Da diese Maßnahme aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt wurde, hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf bestehende Grünstrukturen. Die betroffene Fläche wird im Bestand fast ausschließlich baulich genutzt. Die zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche der Ursprungsplanung wird in die 5. Änderung unverändert übernommen.

Die übrigen umweltrelevanten Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Planes unverändert fort.

4. Sonstiges

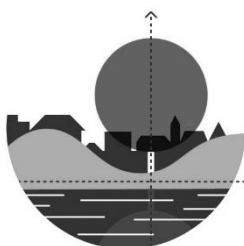
Alle sonstigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 32, die nicht von der 5. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung. Rechtsgrundlage zur Beurteilung von Baugesuchen ist die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 geltende BauNVO. Damit gelten auch die Verbote zur Errichtung von Ferienwohnungen weiterhin fort. Der erst später eingeführte § 13a BauNVO kommt nicht zur Anwendung.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

..... Kozian, 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