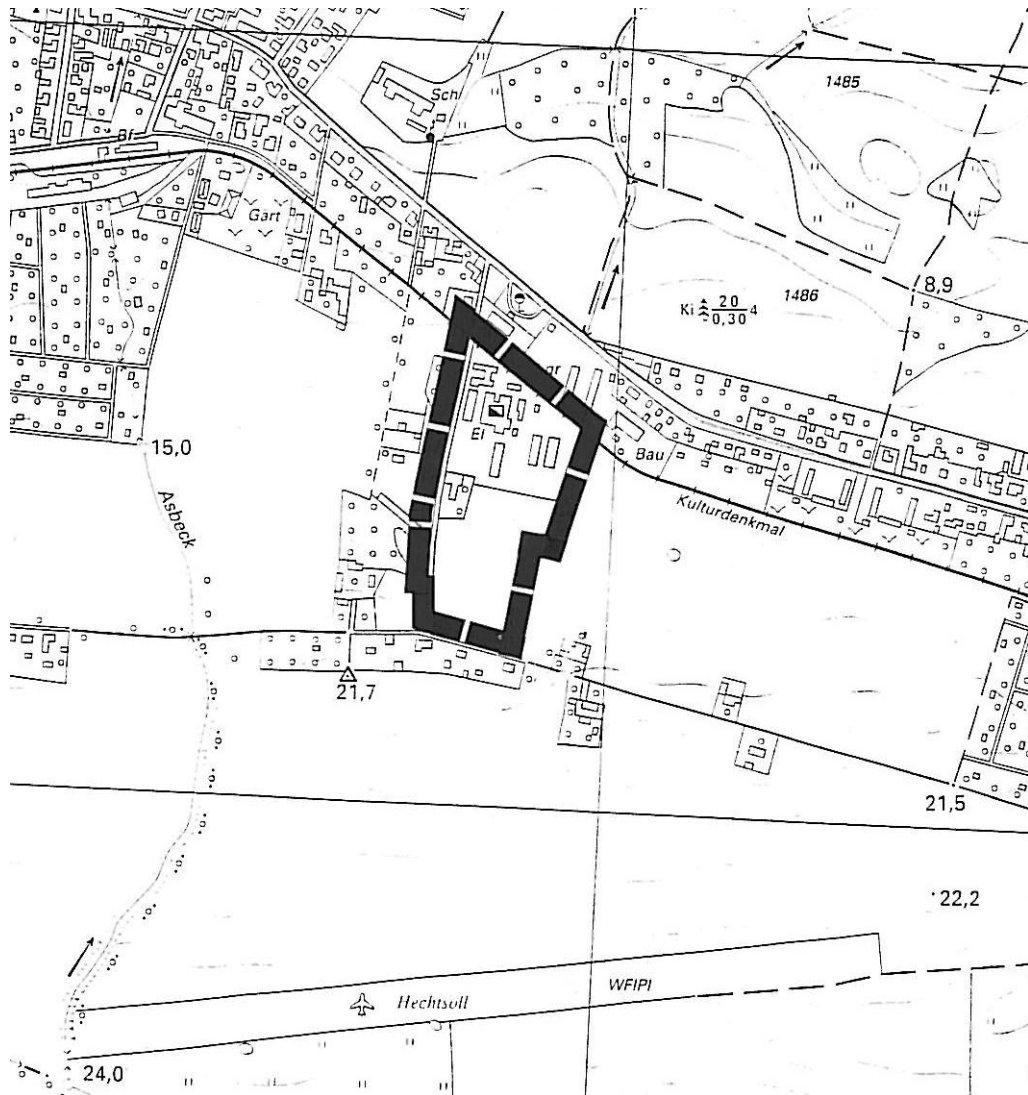


Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 für das Gewerbegebiet "Zur Asbeck"

umfassend das Gebiet östlich der Straße "Zur Asbeck" bis in eine Tiefe von ca. 170 m in östliche Richtung, südlich der "Molli"-Bahngleise und nördlich des Grünen Weges

Begründung

Satzungsbeschluss

19.08.2010

1. Planungsanlass und Planungsziele

Mit der Reduzierung der Grundflächenzahl und der Geschossigkeit im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 reagiert die Stadt auf die Belange der Gewerbetreibenden im Gewerbegebiet und Belange der Ortsbildgestaltung. Die laut Ursprungsplan zulässige bauliche Ausnutzung wird auf den meisten Baufeldern nicht erreicht. Die vorhandene Bebauung besteht im Wesentlichen aus eingeschossigen Gewerbebauten und dazugehörigen Wohngebäuden. Auch für Neuansiedlungen ist in Anpassung an die örtliche Umgebung und das Siedlungsbild des Fremdenverkehrsortes eine eingeschossige Bebauung in der Regel anzustreben. Daher soll die festgesetzte Firsthöhe bei ein- statt zweigeschossiger Bebauung von 12,0 m auf 9,5 m reduziert werden. Dadurch sind auch weiterhin sowohl Hallenbauten von Gewerbetreibenden als auch dazugehörige Wohngebäude oder gemischt genutzte Gebäude mit Satteldach möglich.

Ein weiterer Aspekt der Reduzierung der baulichen Zulässigkeiten liegt außerdem darin begründet, dass der Zweckverband Kühlung die Anschlussbeiträge für die Neuerschließung nach der max. zulässigen Bebauung gemäß B-Plan bemisst. Eine mögliche zweigeschossige Bebauung würde demnach bei einer realisierten eingeschossigen Bebauung zu erheblich höheren Anschlussbeiträgen führen als eine festgesetzte eingeschossige Bebauung. Diese Berechnung ist daher mit der tatsächlich vorhandenen und langfristig beabsichtigten Bebauung nicht vereinbar.

Außerdem werden eine verkehrsberuhigte Fläche und ein Rad- und Fußweg an der nördlichen Plangebietsgrenze aufgenommen. Dies erfolgt aufgrund der Planung eines Rad- und Fußweges, der südlich von den Molli-Gleisen von der Kleingartenanlage bzw. der Schloßstraße bis „Zur Asbeck“ führen soll.

Da die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden, kann ein vereinfachtes Bebauungsplan-Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1, umfassend das Gebiet östlich der Straße „Zur Asbeck“ bis in eine Tiefe von ca. 170 m in östliche Richtung, südlich der „Molli“-Bahngleise und nördlich des Grünen Weges.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde am 6.5.2004 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und durch Veröffentlichung am 18.5.2006 rechtswirksam. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung wurde am 19.10.2006 gefasst.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
 - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Da durch die Aufstellung des B-Planes die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Aufgrund der Inhalte der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 gehen von dieser Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte im Maßstab 1:2000 des Kataster- und Vermessungsamtes Bad Doberan, Stand 31.7.2008, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet. Weiterhin wurden eigene Bestandsaufnahmen durchgeführt.

4. Inhalte der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist eine Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Flurstücke 482/28, 482/15, 482/19, 482/20 und 482/41 (teilweise) von 0,5 auf 0,4, der Firsthöhe im gesamten Geltungsbereich von 12,0 m auf 9,50 m und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von II auf I mit Ausnahme der Flurstücke 482/19, 482/20 und 482/41 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn aus den o.g. Gründen. Innerhalb des Flurstücks 482/15 werden gliedernde Grünflächen und Hecken aufgenommen.

Außerdem werden eine verkehrsberuhigte Fläche und ein Rad- und Fußweg an der nördlichen Plangebietsgrenze aufgenommen. Dies erfolgt aufgrund der Planung eines Rad- und Fußweges, der südlich von den Molli-Gleisen von der Kleingartenanlage bzw. der Schloßstraße bis „Zur Asbeck“ führen soll. Im Zusammenhang mit der Realisierung anderer Planvorhaben südlich der Molli ist vorgesehen, eine gute Anbindung für Fuß- und Radfahrer an das Stadtgebiet zu realisieren.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 und alle örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert für die Satzung über die 1. Änderung fort.

5. Sonstiges

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind bis auf die Planstraße A vorhanden und erfahren durch die Planung keine Veränderung oder Beeinflussung. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet.

Die Beteiligten sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Ein Anliegen des Immissionsschutzes ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet. Aus diesem Grunde sollten z.B. emissionsarme, umweltfreundliche Heizsysteme für Warmwasser und Raumwärme verwendet werden.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister