



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

Satzungsbeschluss

27.02.2025

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Begründung zur Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“

Inhalt	Seite
1. Anlass der Planänderung	3
2. Gebietsabgrenzung.....	4
3. Planungsrecht, Plangrundlagen und Planverfahren.....	5
4. Inhalt der Planänderung	6
5. Verkehrliche und technische Erschließung.....	7
6. Umweltbelange.....	8
7. Sonstiges.....	9

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de

1. Anlass der Planänderung

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 Geltungsbereichen der 5. und der 6. Änderung

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 soll diese städtebauliche Entwicklung fortgeführt und abgeschlossen werden. Aufgrund der städtebaulichen Situation wird die zulässige Gebäudehöhe allerdings gegenüber der 5. Änderung reduziert. Statt einer Dreigeschossigkeit sind lediglich ein- bis zweigeschossige Gebäude bei einer maximalen GRZ von 0,4 zulässig. Vorgesehen sind derzeit ein Wohnhaus mit fünf Wohnungen und ein Einfamilienhaus. Die neuen Gebäude sollen nur mit Dauerwohnungen ausgestattet werden unter Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnungen.

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 mit 1.100 m² weit unterschritten. Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

2. Gebietsabgrenzung



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

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. Zusätzlich wird ein kleiner Teil des Flurstücks 370/5 für einen Abfalltonnen-Stellplatz benötigt.

3. Planungsrecht, Plangrundlagen und Planverfahren

Die Planung wird seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ausdrücklich begrüßt. In der Stellungnahme vom 09.01.2023 heißt es: „Erfordernisse der Raumordnung stehen den mit dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfolgten Planungszielen nicht entgegen.

Bei der beabsichtigten Planänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung in einem bereits überwiegend bebauten Gebiet, mit der den LEP-/ RREP-Programmsätzen Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen wird.

In der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich die Nachfragestruktur im Bereich der Mietwohnungen deutlich verändert. Aktuell besteht ein signifikanter Mangel an bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung. Die vorliegende Planung soll, wie schon die vorangegangene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32, auf die geänderte Situation reagieren und u.a. einen Beitrag zum Abbau des in diesem Segment bestehenden kommunalen Angebotsdefizits leisten. Aus regionalplanerischer Sicht wird die Planänderung deshalb ausdrücklich begrüßt.“

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind die Flächen des vorliegenden Änderungsbereiches als Grünflächen dargestellt. Im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die Ziele des Bebauungsplanes durch Berichtigung gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033),

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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn,

Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand: Februar 2023, die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022, der Bebauungsplan Nr. 32, Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 08.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 gefasst. Ebenfalls am 08.12.2022 wurde der Entwurf gebilligt. Im Zeitraum vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 erfolgte eine erste Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen für die vorliegende Planung. Nachdem ein aktueller Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro vorliegt, wird jedoch eine Anpassung der Bezugshöhe für die geplanten Gebäude erforderlich. Weitere Änderungen ergaben sich nach dem Vorschreiten der hochbaulichen Planung, wie z.B. zur Verschiebung der Baufenster und zur Erhöhung der Grundflächenzahl. Hinweise zum Artenschutz wurden ergänzt.

Mit dem geänderten Entwurf wurde die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Juli/Aug. 2024 durchgeführt. Dabei wurde seitens der Verkehrsbehörde und der Brandschutzdienststelle des Landkreises auf die derzeit ungenügende, nur 3,0 m breite Zufahrt verwiesen. Daher wurde vereinbart, diese auf 3,5 m Breite für die Befahrung mit Lösch- oder Baufahrzeugen zu verbreitern. Eine entsprechende Festsetzung wurde Bestandteil der Planung. Außerdem wurde ein Stellplatz für Abfallbehälter festgesetzt.

Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4. Inhalt der Planänderung

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

Gemäß den Planungszielen zur Errichtung von Wohngebäuden wird ein Allgemeines Wohngebiet als Gebiet WA 6 festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 zur Art der baulichen Nutzung in den Wohngebieten bleiben unverändert. Dies betrifft insbesondere auch den Ausschluss von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen. Insofern wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 13a BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist. Ziel ist die Bereitstellung von Wohnraum für Dauerwohnungen, um das Dauerwohnen zu stärken, daher werden Ferienwohnungen im Änderungsbereich ausgeschlossen. Im WA 6 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Kühlungsborn haben, nicht hingegen Zweitwohnungen zulässig. Auch diese Festsetzung dient der Förderung des dringend benötigten Wohnraums für Dauerwohnungen.

Die städtebauliche Situation wird durch die dreigeschossige Bebauung im Südwesten und die weitgehend zweigeschossige Bebauung an der Cubanzestraße 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, während im nordöstlichen Bereich nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Die Firsthöhe wird einheitlich auf maximal 8,5 m begrenzt. Für die Bebauung wird die zulässige Dachneigung mit 15° bis 45° festgesetzt. Mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung orientiert sich die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 an der baulichen Umgebung.

Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die in der Planzeichnung bestimmte Geländehöhe. Für jedes Baufeld wurde der Bezugspunkt aufgrund des Lage- und Höhenplanes differenziert festgesetzt, um die künftige Bebauung in die Geländesituation einzufügen.

Um die Verdichtung in dem überplanten Bereich zu begrenzen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, wie für innerstädtische Wohngebiete üblich, festgesetzt. Damit wird ein städtebaulich verträglicher Übergang von der dichteren Bebauung entlang des Wittenbecker Landwegs und der Cubanzestraße zu Einfamilienhausgebieten gewährleistet.

Weiterhin wurde aus diesem Grund die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden beschränkt. Im festgesetzten Einzelhaus in eingeschossiger Bauweise ist maximal eine Wohnung entsprechend Antragstellung zulässig. Im festgesetzten Einzelhaus in zweigeschossiger Bauweise sind maximal fünf Wohnungen zulässig.

Um die Abfallentsorgung zu sichern, wird ein Grundstücksteil an der Cubanzestraße zum Abstellen der Mülltonnen am Tag der Abfuhr auf dem benachbarten Flurstück 370/5 Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn festgesetzt.

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

Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rund 3.350 m², die sich unterteilt in

Allgemeines Wohngebiet WA 6	2.795 m ²
Private Grünfläche, Hausgarten	535 m ²
Stellplatz für Abfallbehälter	20 m ² .

5. Verkehrliche und technische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt durch die Anbindung über einen schon vorhandenen Wohnweg an die Cubanzestraße. Dieser quert das Grundstück Cubanzestraße 21a. Der Wohnweg ist als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger festgesetzt. Die befahrbare Breite beträgt an der engsten Stelle jedoch nur 3,0 m. Mit dem Grundstückseigentümer wurde daher vereinbart, bauliche Anlagen teilweise zurückzubauen, um

eine mind. 3,5 m breite Zufahrt ohne Hindernisse zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten. Dadurch ist die Befahrbarkeit durch Feuerwehr- und Baufahrzeuge gesichert. Dazu wurde die bedingende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen, dass die Wohngebäude im WA 6 erst errichtet werden dürfen, wenn die Zufahrt von der Cubanzestraße entsprechend DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) durchgehend auf 3,5 m verbreitert worden ist.

Zwischen dem Grundstückeigentümer und der Stadt wurde außerdem vereinbart, die Mülltonnen lediglich am Tage der Abfuhr im Zufahrtsbereich an der Cubanzestraße auf dem Flurstück 370/5, welches demselben Eigentümer gehört, bereitstellen zu können. Es erfolgt daher die separate Ausweisung eines Mülltonnenstellplatzes im B-Plan-Bereich.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch die Herstellung neuer Hausanschlüsse mit Anbindung an öffentliche Anlagen, die im Bereich der Cubanzestraße vorhanden sind. Zur Leitungsneuerlegung und Berücksichtigung vorhandener Leitungen (u.a. Niederdruckgas- und Telekommunikationsleitung) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Bestandteil der Planung.

Der Zweckverband Kühlung hat dazu mitgeteilt, dass der Bereich der Änderung grundsätzlich mit den Medien Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser erschließbar ist. Es wird darauf hingewiesen, dass abgehend von den in der Cubanzestraße vorhandenen, öffentlichen Anlagen Anschlüsse für die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke zu Lasten der Grundstückseigentümer zu errichten sind. Die Anlagen zur Wasserversorgung und Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers sind ab der 1. privaten Grundstücksgrenze zu Gunsten der bevorteilten Grundstücke grundbuchlich zu sichern. Die hier zu errichtenden Anlagen verbleiben in Eigentum und Betrieb der jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Nutzer.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser ist im Zuge der weiterführenden Planungen zu beachten, dass die im öffentlichen Bauraum vorhandenen Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser ihrer hydraulischen Kapazität begrenzt und ggf. Maßnahmen zur Rückhaltung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers umzusetzen sind.

6. 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.

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 dem Abriss von Gebäuden bzw. der Rodung von Gehölzen ist nachweislich zu prüfen oder prüfen zu lassen, ob gebäude- oder gehölzbewohnende Arten ihre Brut- oder Ruhestätte dort haben. Es ist der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

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

7. Sonstiges

Die im Bebauungsplan Nr. 32 in der Fassung der 5. Änderung gegebenen Hinweise werden durch die 6. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.03.2025



[Handwritten Signature]
..... Die Bürgermeisterin