

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**

Satzungsbeschluss

17.06.2020

## **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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2019 gefasst. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 02.01.2020 bis zum 03.02.2020 durchgeführt. Nach dem Beteiligungsverfahren wurde der Plan nicht geändert.

## **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. 5).

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.

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 bereits 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 Bestandgebäude, da dieses ein Satteldach hat.

Für Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup> bereitzustellen. Über das öffentliche Trinkwassernetz kann in Kühlungsborn ein Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h gewährleistet werden. Der erhöhte Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup> kann nach Auskunft des Zweckverbandes Kühlung vom 09.03.2020 gemäß Hydrantenplan Kühlungsborn für 2 Stunden durch die gleichzeitige Nutzung der Hydranten 13 (Ecke Cubanzestraße/Wittenbecker Landweg) und 94 (Ecke Wittenbecker Landweg/Brunshöver Möhl) bereitgestellt werden.

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.

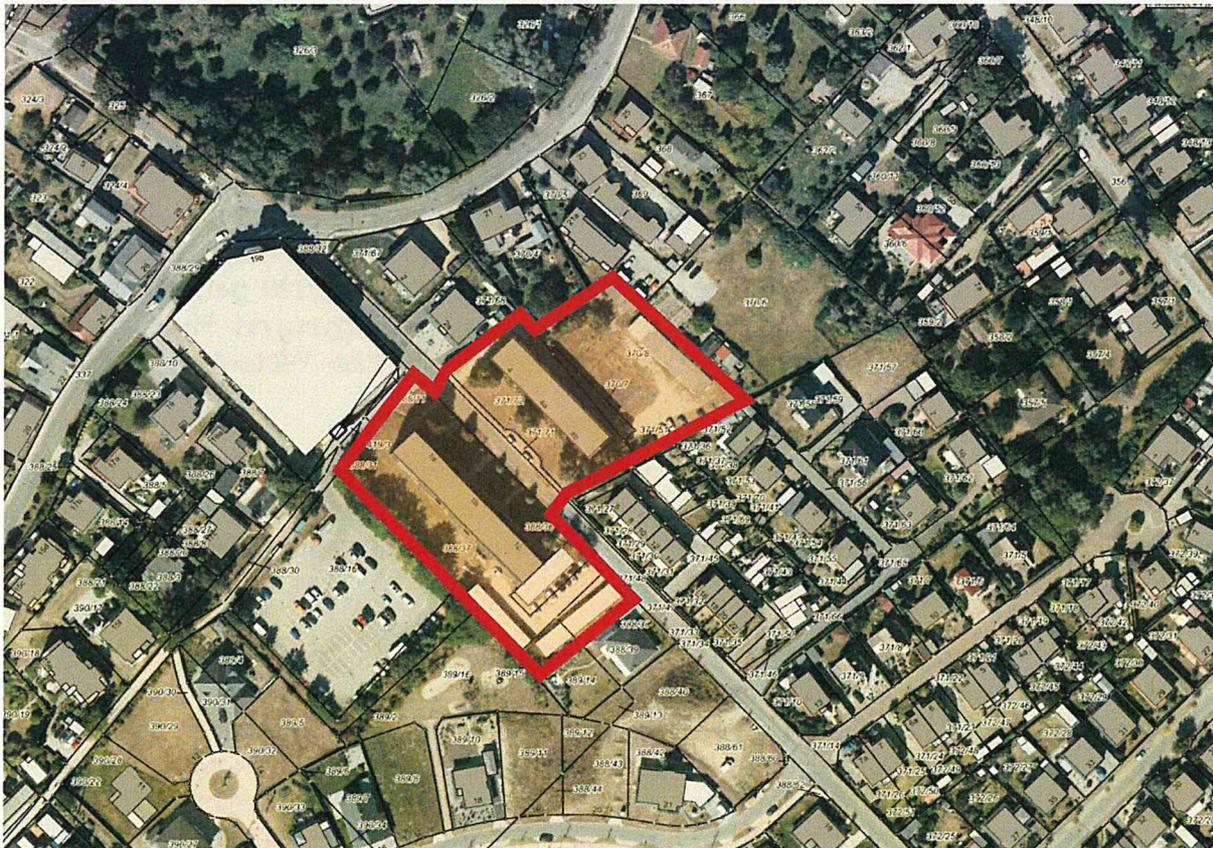
Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 entsprechend der geänderten Planungsziele insgesamt von 0,25 auf 0,4 erhöht. Damit findet der Bestand bzw. der Bedarf an Nebenanlagen und Stellplätzen im Bereich des Mietwohnungsbaus eine Berücksichtigung.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

Die Vorgärten sollen entsprechend der Vorgartensatzung der Stadt von Stellplätzen freigehalten werden, daher wird der begrünte Vorgartenbereich ohne Normcharakter dargestellt.

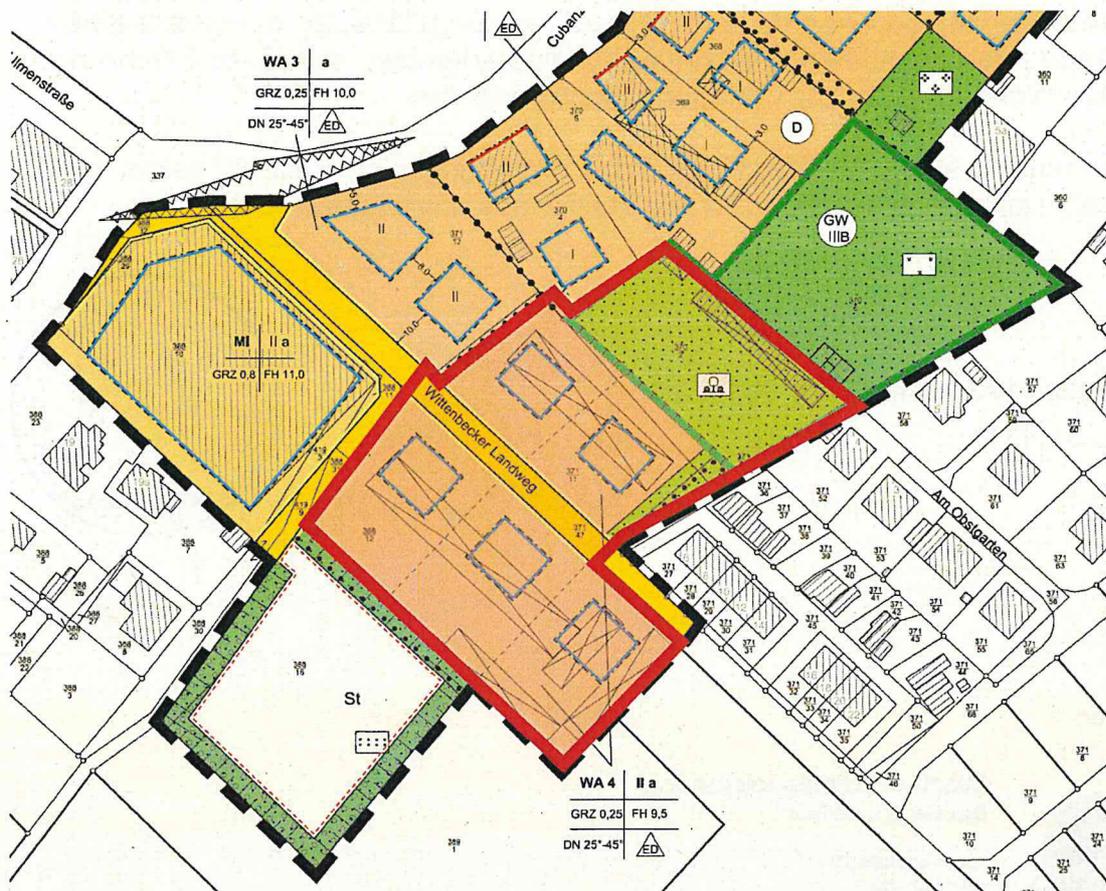
Weiterhin wurden die Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten (5 WE je Einzelhaus; 2 WE je Doppelhaushälfte) und die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung ersatzlos gestrichen, da sie entweder den geänderten Planungsabsichten entgegenstehen oder nicht mehr erforderlich sind.

Alle sonstigen Festsetzungen und örtlichen 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 jeweiligen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 bzw. der Änderungen geltende BauNVO. Damit gelten auch die Verbote zur Errichtung von Ferienwohnungen weiterhin fort. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Der erst später eingeführte § 13a BauNVO kommt nicht zur Anwendung. Nur für die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Die Bezeichnung der Baugebiete folgt der Systematik der Ursprungsplanung. Damit wird gewährleistet, dass die nicht von der 5. Änderung betroffenen Regelungen weiterhin den Baugebieten zugeordnet werden können.



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.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungssatzung wurde davon ausgegangen, dass sich die zulässigen Neuversiegelungen auf eine teilweise mögliche Zweitreihenbebauung, die auch nach § 34 BauGB möglich wäre, beschränkt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 sollte lediglich die städtebauliche Ordnung der genannten Siedlungsentwicklung gewährleistet werden. Aus diesem Grund wurde der Bauleitplan nach dem Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Darüber hinaus wurden in dem Bebauungsplan keine Ausgleichsflächen festgesetzt, da die Eingriffe ohnehin zulässig waren. Da die vorliegende 5. Änderung des Planes im Verfahren nach § 13a aufgestellt wurde, ist kein Ausgleich erforderlich.

Die nebenstehend angesprochene Zielsetzung, eine Grünfläche, die bis heute als Garagenstandort inklusive Zufahren sowie als Wäscheplatz genutzt wird, als

Streuobstwiese anzulegen, konnte nicht realisiert werden. Im Zuge der immer größeren Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Stadtgebiet, soll diese Fläche nun mehr für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

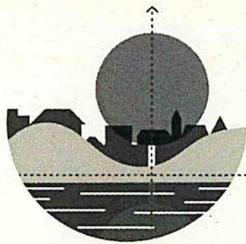
Die übrigen umweltrelevanten Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Planes unverändert fort.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 23.06.2020

R. Kozi Kozián, 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