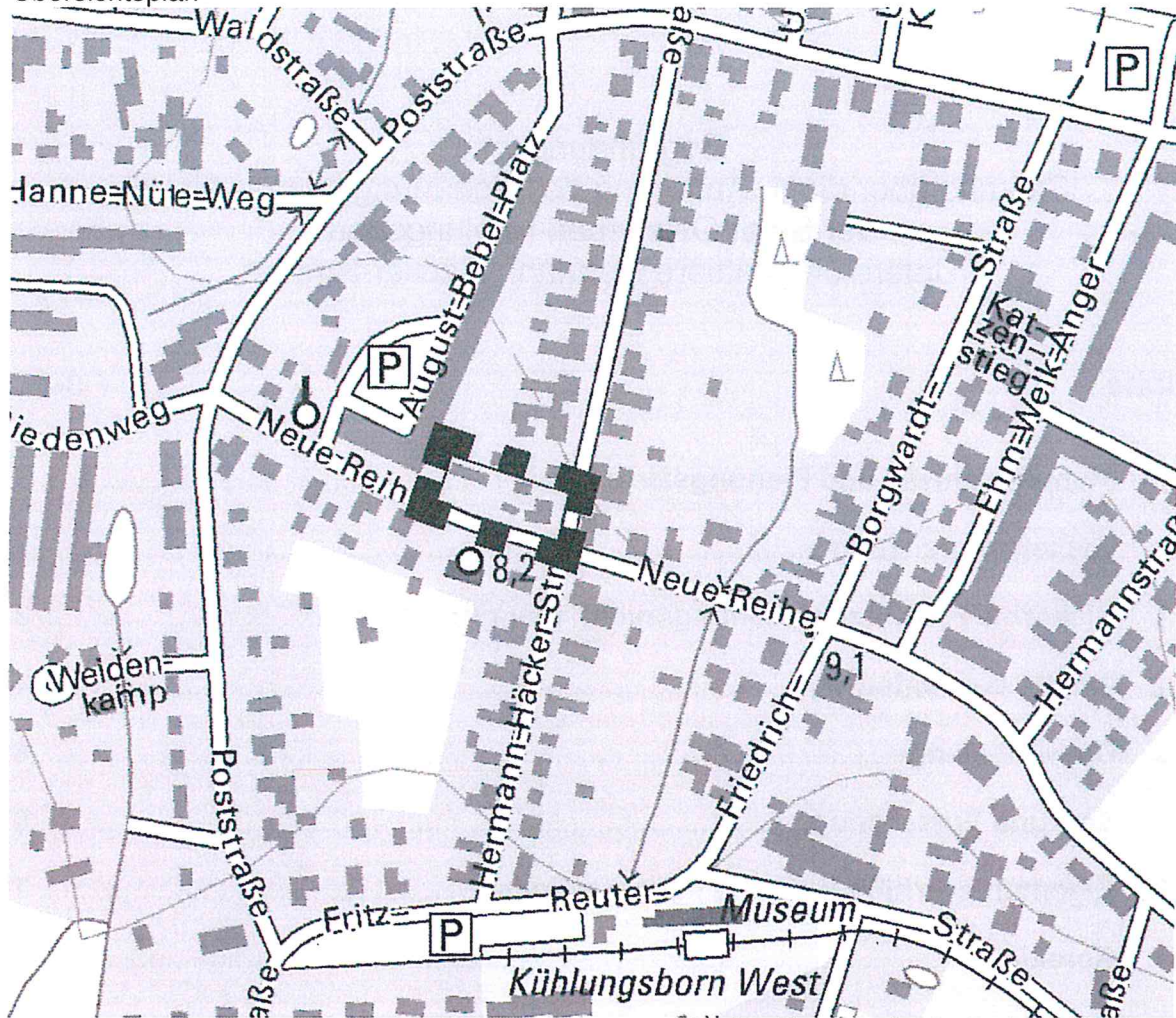


Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

gelegen in Kühlungsborn West, umfassend eine Teilfläche des Bebauungs-
planes Nr. 30: Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1,
Gemarkung Kühlungsborn

Begründung

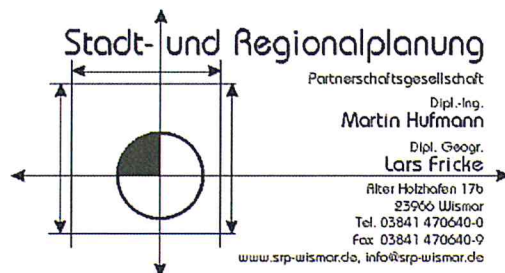
Satzungsbeschluss

23.02.2017

Begründung zur
Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung.....	3
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	3
4. Inhalte der Änderung	4
5. Umweltbelange.....	6
6. Ver- und Entsorgung	6
7. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....	7
8. Sonstiges.....	7

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über einen Änderungsantrag im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen. Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung für das vorhandene Gebäude in der Hermann-Häcker-Straße 16 noch besser verfolgt werden. Durch Änderungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung kann das Gebäude nach den heutigen Ansprüchen an das Bauen saniert und entsprechend dem Nutzungskonzept des angesiedelten Gesundheitshauses angepasst werden, ohne gestalterisch wesentlich verändert zu werden.

Auf dem Grundstück in der Hermann-Häcker-Straße 16 (Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn) soll die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse erhöht werden. Damit verbunden ist die Anhebung der maximal zulässigen Firsthöhe auf 11,0 m. Die erforderlichen Stellplätze für die vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen der Hermann-Häcker-Straße 16 – 16d sollen auf einem privaten Grundstück, das parallel zur Straße „Neue Reihe“ liegt, angeboten werden. Damit entfällt im Bereich des Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, die Freihaltung des Vorgartens von Kfz-Stellplätzen.

Weitere Änderungen betreffen die Regelung zur Nutzung des Dachgeschosses zu Wohn- und gewerblichen Zwecken sowie zum Ausschluss von bodentiefen Fenstern im Dachgeschoss.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung betrifft einen Teilbereich des Gebietes WA 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung, gelegen in Kühlungsborn West.

Der Geltungsbereich mit einer Flächengröße von etwa 1500 m² umfasst die Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist seit Oktober 2006 rechtskräftig. Er hat seitdem bereits zwei wirksame Änderungen erfahren, die seit August 2008 bzw. September 2011 rechtskräftig sind.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage ruht die Bearbeitung. Die 4. Änderung wird daher vorgezogen bearbeitet.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, der für den Bereich der hier vorliegenden 4. Änderung Wohnbauflächen ausweist.

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

Bei der Art und der Größe der im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. 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, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2016), Schwerin; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet. Weiterhin wurde eine eigene Bestandsaufnahme durchgeführt.

4. Inhalte der Änderung

Im Änderungsbereich werden die Voraussetzungen für die Sanierung und zeitgemäße Nutzung des Wohn- und Geschäftshauses in der Hermann-Häcker-Straße 16 geschaffen. Dabei handelt es sich um eine Villa mit typischen Kühlungsborner Stilelementen als Eckbebauung an der Hermann-Häcker-Straße/Neue Reihe.

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung wird die Sanierung des Gebäudes mit dem baufälligen Dachgeschoss notwendig. Es ist die Einrichtung eines „Gesundheitshauses“ bei Beibehaltung der vorhandenen Wohnungen vorge-

sehen. Die Änderungen im Einzelnen betreffen die Flurstücke 190/6 und 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.



Gebäude in der Hermann-Häcker-Straße 16 (Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn).

Im Zuge der Sanierung des Dachgeschosses soll das Dach angehoben werden, um die Wohnnutzung zu sichern und Räume für die gewerblichen Zwecke in ausreichender Höhe nach aktuellen Bauvorschriften nutzen zu können. Die Kubatur des Gebäudes bleibt jedoch im Wesentlichen erhalten.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von zwei auf drei Vollgeschosse erweitert. Damit verbunden ist die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m auf 11,0 m unter Beachtung und Beibehaltung der bisher zulässigen Dachneigungen zwischen 15° und 30°. Dabei ist zu beachten, dass das dritte Geschoss bereits heute genutzt wird, jedoch planungsrechtlich kein Vollgeschoss ist.

Die Regelung, dass im dritten Vollgeschoss (Dachgeschoss) keine bodentiefen Fenster zulässig sind, sichert den Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes. Die Fensteröffnungen, ausgenommen an Balkonen und Terrassen, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Oberkante Fertigfußboden einhalten. Damit wird das Maß zwischen Fußboden und Unterkante der übrigen Fenster im Dachgeschoss aufgenommen.

Entsprechend der Bestandsnutzung und dem Ausbau der gewerblichen Nutzung wird geregelt, dass im dritten Vollgeschoss (Dachgeschoss) Wohn- und gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Der Dachgeschossausbau für Ferienwohnungen oder Fremdenzimmer ist hingegen aufgrund der bestehenden, großen Bettenzahl in Kühlungsborn unerwünscht und daher unzulässig.

Innerhalb des Gebäudes sind weiterhin maximal vier Dauerwohnungen zulässig.

Durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen entsteht ein Stellplatzbedarf. Diese erforderlichen Stellplätze dürfen auf dem Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn errichtet werden. Dort sind auch im Bestand bereits ungeordnete Stellplatzflächen vorhanden. Durch diese Festsetzung wird die Regelung aufgehoben, dass grundsätzlich innerhalb von Vorgärten in Kühlungsborn keine Kfz-Stellplätze errichtet werden dürfen. Die Stadt weicht hier von ihren bisherigen Regelungen ab,

um das o.g. Vorhaben ermöglichen zu können. Flächenalternativen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung nicht gegeben.

Für die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung gelten die bisherigen Festsetzungen weiterhin fort.

Ein grundsätzliches, städtebauliches, langfristiges Ziel der Stadt ist es, an der Straße „Neue Reihe“ eine Stadtvilla errichten zu können, um diese „Baulücke“ mit einer flachen, eingeschossigen Bebauung in zweiter Reihe schließen zu können, daher bleibt die Festsetzung der bisherigen überbaubaren Fläche bestehen.

Sonstiges

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin auch für die 4. Änderung fort.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen, wenn sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Bereiche, die nach § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar sind.

In der rechtskräftigen Fassung ist parallel zur Neuen Reihe auf den Flurstücken 190/6 und 190/7 eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Statt eines Gebäudes sollen nun auf dem straßennahen Grundstück Kfz-Stellplätze errichtet werden. Das zulässige Maß der Versiegelung wird dadurch nicht erhöht.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine dauerhafte Nutzung ist innerhalb des Änderungsbereiches bereits vorhanden. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen nicht vor.

6. Ver- und Entsorgung

Von der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die bisherigen Regelungen in den Bereichen Trink- und Löschwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung

sowie in den Bereichen Energieversorgung und Telekommunikation gelten unverändert weiter. Anschlussmöglichkeiten für die Neubebauung bestehen durch den vorhandenen Leitungsbestand.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert.

7. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich in Privateigentum. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch die privaten Antragsteller übernommen.

8. Sonstiges

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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Geltungsbereichen keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Es 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) sowie die Erhaltungssatzung (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planungsbereich B für den Ortskern West) in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

31.03.2017



.....
Karl, Bürgermeister

