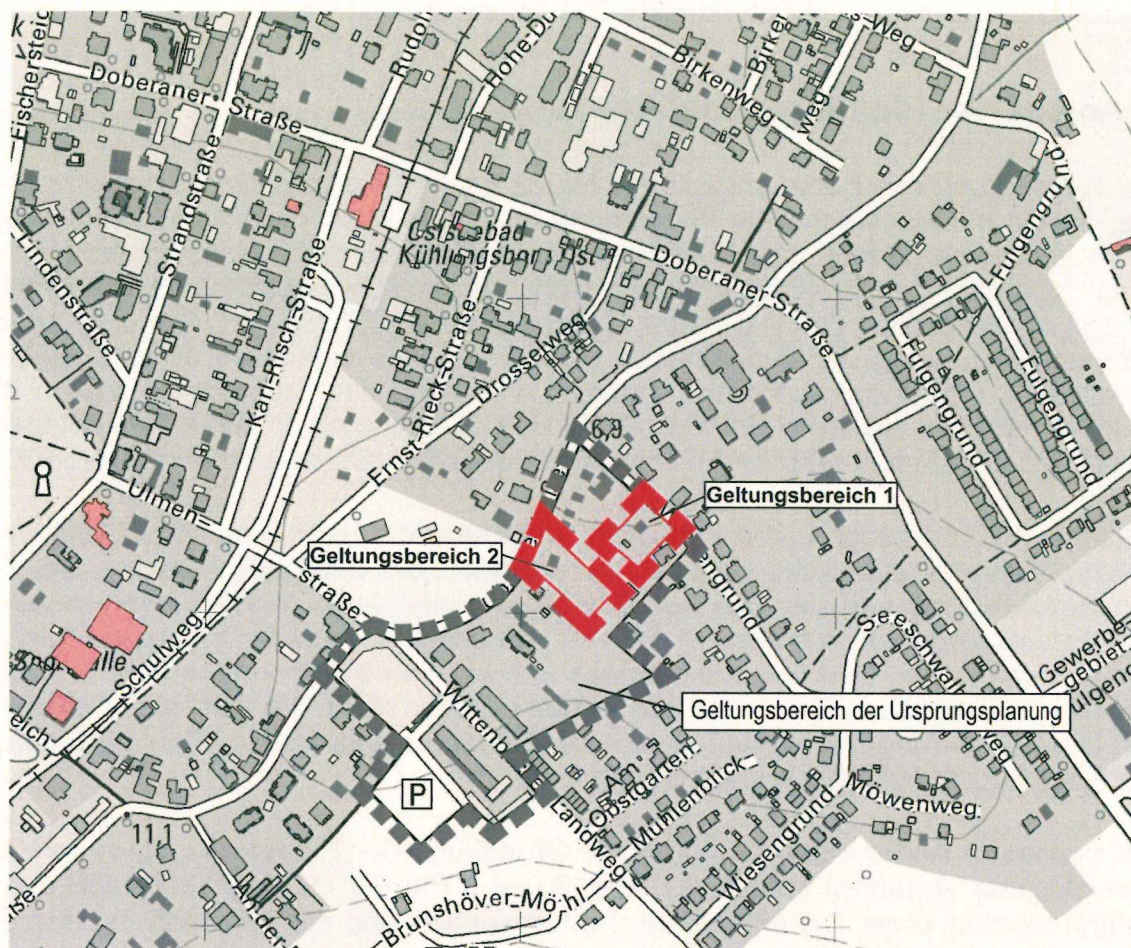




Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilbereiche des
Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Grundstücken Cubanzestraße 27 und
Wiesengrund 1a

Begründung

Satzungsbeschluss

16.05.2019

1. Anlass der Planänderung/Planverfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 bezieht sich auf zwei Einzelgrundstücke, für die planungsrechtliche Feinsteuerung erfolgen soll. Im Wesentlichen betrifft dies jeweils eine geringfügige Verschiebung der Baufelder und eine moderate Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten im Rahmen einer zweigeschossigen Bauweise für das straßenseitige Baufeld in der Cubanzestraße 27. Dadurch wird eine zweckmäßigere Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Eine signifikant höhere bauliche Verdichtung erfolgt dadurch nicht, da keine Erhöhung der Grundflächenzahlen vorgesehen ist. Insbesondere die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen entspricht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Wesentliche Änderungen sind mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 32 nicht verbunden. Das städtebauliche Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung bleiben im Wesentlichen unverändert. Ebenso ergeben sich durch die 4. Änderung des B-Plans Nr. 32 keine Änderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht. Insofern gelten die nicht von der 4. Änderung betroffenen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 3. Änderung weiterhin unverändert fort.

Die geplanten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, sodass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die städtebauliche Konzeption und die Erschließung des Gebietes wurden nicht wesentlich geändert.

2. Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt in Kühlungsborn Ost und umfasst zwei Teilbereiche der Ursprungssatzung mit den Grundstücken Cubanzestraße 27 und Wiesengrund 1a.



Lage der Geltungsbereiche, Luftbild: © GeoBasis DE/M-V 2018

Geltungsbereich 1

Im Geltungsbereich 1 wird das südliche Baufenster geringfügig in Richtung Süden und Osten verschoben und neu zugeschnitten. Dadurch soll nach einer geplanten Grundstücksteilung die Einhaltung von Grenzabständen sowie eine gleichmäßige Ausnutzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht werden. Insgesamt wird diese jedoch nicht erhöht.

Geltungsbereich 2

Im Geltungsbereich 2 wird das straßenseitige Baufenster geringfügig in Richtung Süden verschoben. Damit wird der baurechtlich vorgeschriebene Mindestabstand von 3 m eines Neubaus zur nördlichen Grundstücksgrenze gewährleistet. Bisher wurde das Bestandsgebäude zugrunde gelegt. Dieses kann jedoch aus statischen und wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden. Das straßenseitige Baufeld wird leicht vergrößert. Das rückwärtige Baufenster wird dafür entsprechend verkleinert und geringfügig um 2 m in Richtung Südosten verschoben. Dadurch kann ein vorhandener Baum erhalten werden.

Mit der Erhöhung der zulässigen Anzahl der Wohnungen für eine zweigeschossige Bauweise von 3 auf 5 wird der Zielsetzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn entsprochen, im Stadtgebiet vermehrt Wohnungen zu schaffen.

3. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 umfassend und abschließend bearbeitet. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Baufenster leicht verschoben. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten auch für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Planes unverändert fort.

Die Gemeinde strebt den Erhalt erhaltenswerter Bäume an und hat dies bei der Planung der Baugrenzen berücksichtigt. Um baubedingte Beeinträchtigungen an erhaltenswerten Einzelbäumen zu vermeiden, 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. Dieser Hinweis wird in die Planunterlage aufgenommen.

Vor Abbruch sind Gebäude fachgutachtlich auf ein Vorkommen gebäudebewohnender Tierarten zu prüfen.

4. Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 3. Änderung, die nicht von der 4. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung.

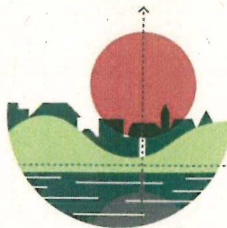
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.05.2019





..... Kozyan, 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

