



Übersichtsplan: Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2015

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

- Textbebauungsplan -

umfassend den Bereich beidseitig der nördlichen Cubanzestraße zwischen Wiesengrund und Molli, Teilbereiche südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Seeschwalbenweges, Teilflächen westlich der Cubanzestraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges südlich der Molli-Gleise

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 05.02.2021

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde 2009 rechtskräftig. Mit der Überplanung des Innenbereichs sollte eine angemessene bauliche Entwicklung gesteuert, eine zu starke Verdichtung vermieden und Grünflächen sollten möglichst erhalten werden. Zusätzliche Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe sollten eingeschränkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 37 wurde 2011 für zwei Baugrundstücke geändert, für die sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen geändert haben bzw. neu zu beurteilen waren.

Wesentlicher Anlass für die seit 2016 rechtskräftige 2. Änderung war die Notwendigkeit, die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend auf der Basis von Urteilen des Oberverwaltungsgerichts M-V zu regeln.

Da durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 37 in dem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wurde, erfolgte die Aufstellung des Ursprungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. §§ 2 u. 8 BauGB.

Auch für die 3. Änderung gilt, dass das Planverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht (§ 13 Abs. 3 BauGB) durchgeführt werden soll, da Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Die baurechtliche Überprüfung eines Neubauvorhabens in der Cubanzestraße 45 hat ergeben, dass unterirdische Tiefgaragen (ggf. incl. Hausnebenräumen wie Fahrrad-Abstellräumen, Mülltonnenstellplätzen, Hausanschlussräumen) außerhalb der Baugrenzen nur zulässig sind, sofern dies ausdrücklich im Bebauungsplan festgesetzt ist. Um den Bau von Tiefgaragen bei Neubauten im gesamten Plangebiet zu fördern und damit eine höhere Freiflächenqualität zu erreichen, soll eine entsprechende Festsetzung ergänzt werden. Punkt 5 der textlichen Festsetzungen wird daher für das gesamte Plangebiet (Geltungsbereich 1) ergänzt um die Festsetzung Nr. 5.3, dass unterirdische Geschosse für Tiefgaragen und Hausnebenräume einschließlich der Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies gilt jedoch nur für vollständig unterirdische Tiefgaragen, die nicht über die anstehende Geländehöhe hinausragen. Damit soll vermieden werden, dass Garagengeschosse als Nicht-Vollgeschosse bis zu 1,40 m oberirdisch herausragen und so das städtebauliche Bild negativ prägen. Durch die unterirdische Unterbringung privater Pkw's können mehr Grünflächen und Vorgärten erhalten werden. Dies ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Stadt.

Von der ca. 2800 m² großen Grundstücksfläche der Cubanzestraße Nr. 45 (Geltungsbereich 2, SO 3 Sonstiges Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ in der gültigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37) sind ca. 1700 m² als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ ausgewiesen worden und können daher nicht auf die GRZ angerechnet werden. Diese Grünfläche sollte aufgrund der größeren benachbarten Gebäude auf den Grundstücken Cubanzestraße Nr. 43 und Nr. 45 und der vorhandenen Bäume von einer Bebauung freigehalten werden.

Um ein Neubauvorhaben, dem im Bauausschuss am 30.09.2020 und im Hauptausschuss der Stadt am 15.10.2020 zugestimmt worden ist, zu ermöglichen, muss die GRZ im verbleibenden Baugebiet von 0,3 auf 0,45 angehoben werden. Dadurch kann die große Hausgartenfläche am Kreisel Doberaner Straße/Cubanzestraße erhalten werden. Dies trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die in der 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 ausgewiesene Vorgartenfläche nicht zum Grundstück gehört und daher bereits im Bestand eine Überschreitung der GRZ von 0,3 auf dem Flurstück 339/9, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn vorliegt. Der Erhalt der großen Grünfläche und die außerhalb des Grundstückseigentums liegende Vorgartenfläche an der Doberaner Straßen rechtfertigen die höhere GRZ.

Die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen richtet sich nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demnach darf die GRZ in der Regel durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

3: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Für die Cubanzestraße 45 bedeutet dies, dass die GRZ von 0,45 für u.a. Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,675 überschritten werden darf.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern liegen nicht vor. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier im Bereich nach § 34 BauGB der Fall. Das Grundstück ist bereits mit einem großen Mehrfamilienhaus und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut und in Nutzung.

Die Grundstückszufahrt über die westlich gelegene Grünfläche ist zulässig und bleibt erhalten. Die Erschließung des Grundstücks ist über die vorhandenen Anlagen gesichert.

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort. Da keine Änderungen an der Planzeichnung erforderlich sind, wird der vorliegende Bebauungsplan als Textbebauungsplan ausgefertigt.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

Der 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