STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

gelegen in Kühlungsborn West, umfassend das Flurstück 212/1, Flur 1, der Gemarkung Kühlungsborn, begrenzt durch die Hermann-Häcker-Straße im Osten, im Norden durch das Flurstück 213, im Süden durch das Flurstück 211 und im Westen durch das Flurstück 198, Flur 1, der Gemarkung Kühlungsborn

BEGRÜNDUNG

14.08.2008

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 für den Bereich "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße "

Begründung

Inhalt

Seite

1.	Einleitung	2
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	
1.2	Lage und Geltungsbereich, Planungsrechtliche Grundlagen	2
2.	Bebauungskonzept	3
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	3
2.2	Flächenbilanz	4
3.	Eigentumsverhältnisse	4
4.	Sonstiges	5

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße" ist seit dem 26.10.2006 rechtskräftig. Ziele der Planung waren vorrangig die Begrenzung der weiteren Bautätigkeit auf ein verträgliches Maß und die Regelung der Bebauung in der zweiten Reihe. Weiterhin war das Ziel der Stadt Kühlungsborn die Begrenzung der Errichtung von Ferienwohnungen und weiteren Betreiben des Beherbergungsgewerbes. Es sollen jedoch weiterhin geordnete Bebauungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für die Anlieger vorgehalten werden. Aufgrund dessen wird der Bebauungsplan Nr. 30 dahingehend geändert, dass für die Ansiedlung eines Dienstleistungsbetriebes innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes ein vorhandenes Baufeld angepasst wird.

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 soll Baurecht zur Errichtung einer Physiotherapie-Praxis mit Wohnung als Anbau in der Hermann-Häcker-Straße Nr. 12 geschaffen werden.
Der Anbau soll als zweigeschossiger Mauerwerksbau mit einer Klinkerfassade errichtet werden. Das geplante Gebäude ragt über die im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzten Baugrenzen in südliche und westliche Richtung hinaus. Die Überschreitung resultiert aus der benötigten Nutzfläche für die Physiotherapiepraxis.
Das Haupthaus soll als ortsbildprägendes Gebäude erhalten bleiben. Daher ist der neue Gebäudeteil um 9,5 m zurückgesetzt vorgesehen.
Mit dem Bauantrag zur Errichtung einer Physiotherapie-Praxis als Anbau hinter dem vorhandenen Gebäude H.-Häcker-Str. 12 wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes gestellt. Die Befreiung betrifft die Überschreitung der Baugrenze im rückwärtigen Bereich um ca. 5 m. Die festgesetzte zulässige Gesamtgrundfläche von 170 m² wird um ca. 40 m² überschritten. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nach sorgfältiger Abwägung erteilt. Der Landkreis als Genehmigungsbehörde sah jedoch das Maß für eine Befreiung überschritten und hat daher den Bauantrag abgelehnt, verbunden mit der Empfehlung, zur Durchsetzung des Vorhabens eine B-Plan-Änderung durchzuführen.
Die Stadt Kühlungsborn hat in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 relativ enge Baugrenzen festgelegt. Die restriktive Planung dient insbesondere zur Eindämmung der Errichtung von weiteren Ferienwohnungen. Die Einzelfallprüfung ergab, dass die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens bezüglich des Überschreitens der Baugrenzen aus Sicht der Stadt als städtebaulich vertretbar anzusehen ist. Die geplante Erweiterung trägt zur Schaffung von Arbeitsplätzen und damit zur wirtschaftlichen Entwicklung Kühlungsborns bei. Gerade für kleine Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sollen Entwicklungsmöglichkeiten in den überplanten Gebieten geboten werden. Der Anbau soll durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 ermöglicht werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich, Planungsrechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, gelegen in Kühlungsborn West, umfasst ausschließlich das Flurstück 212/1, Flur 1, der Gemarkung Kühlungsborn.

Es wird im Osten durch die Hermann-Häcker-Straße begrenzt, im Norden durch das Flurstück 213, im Süden durch das Flurstück 211 und im Westen durch das Flurstück 198, Flur 1, der Gemarkung Kühlungsborn.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte, Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Stand März 2006; der Bebauungsplan Nr. 30 sowie Luftbilder (Stadt Kühlungsborn) verwendet.

Durch die Planung ergeben sich keine Änderungen der Grundzüge der Planung. Das Bebauungsplanverfahren wird daher als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung einschließlich des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB ist innerhalb des vereinfachten Verfahrens nicht durchzuführen.

Der seit 1998 gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) weist den Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) aus. Innerhalb der 1. vereinfachten Änderung werden keine Änderungen der Baugebiete vorgenommen.

2. Bebauungskonzept

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 30 bleibt weiterhin bestehen. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet und der rückwärtige Grundstücksbereich als privater Hausgarten festgesetzt.
Die Änderung betrifft vorrangig die Erweiterung der notwenigen Grundfläche (GR) sowie der Baugrenzen entsprechend des geplanten Anbaus.
Die max. bebaubare Grundfläche (GR) wird von 170 m² auf 210 m² erhöht. Die Baugrenzen werden um 5,6 m in westliche Richtung und um 0,4 m in südliche Richtung erweitert. Die Baugrenze wird eng um den Gebäudekörper gelegt, um einerseits eine der Planung entsprechende Gestalt des Baukörpers zu gewährleisten, andererseits um eine über das Vorhaben hinausgehende Bebauung zu unterbinden.
Die Dachform und die Fassadengestaltung sollen der des vorhandenen Haupthauses entsprechen. Der Anbau soll die gleiche Dachneigung wie das Haupthaus erhalten, auch die Gebäudehöhe wird an das bestehende Wohngebäude angepasst. Die max. zulässige Firsthöhe wird auf 10,0 m festgelegt.

Im Ursprungsplan ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nicht zugelassen, um die weitere Verdichtung des Bestandes zu vermeiden. Bei dem Erweiterungsbau soll die Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke möglich sein. Sie wurde daher als zulässig festgesetzt, die Nutzung für Ferienwohnungen und Gewerbebetriebe bleibt weiterhin ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine ausschließliche Nutzung des Gebäudes als Praxis innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig wäre, denn nach § 13 BauNVO ist die Berufsausübung freiberuflich Tätiger nur in Räumen innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.
Innerhalb des Ursprungsplanes ist bei höchstzulässiger zweigeschossiger Bauweise pro selbstständigem Wohngebäude eine maximale Anzahl von vier Wohneinheiten festgesetzt worden. Das Haupthaus und der neue Gebäudeteil sind jeweils als selbstständige Wohngebäude zu bewerten. Aufgrund des Zieles, eine weitere Verdichtung zu beschränken, wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je selbstständigem Wohngebäude beschränkt. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es wird weiterhin eine zulässige Dachneigung von 45° festgesetzt, was der Dachneigung des Haupthauses entspricht.
Die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend des vorgelegten Entwurfes geändert. Die Fassade ist als rote Klinkerfassade vorgesehen. Dementsprechend wird die Fassadengestaltung in den Örtlichen Bauvorschriften festgeschrieben. Für die Dacheindeckung sind rote Dachziegel zu verwenden, um eine Anpassung an die Nachbarbebauung zu erzielen.

Das vorhandene Schuppengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze ist für den Abbruch vorgesehen. Dadurch wird eine zu starke Verdichtung auf dem Grundstück vermieden.
Für die Planung werden keine Gartenflächen in Anspruch genommen. Ein Erhalt der Hausgärten ist weiterhin gewährleistet.
Durch die 1. Änderung ergeben sich für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen. Die Erschließung des neuen Gebäudes ist über das vorhandene Grundstück zu gewährleisten. Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

2.2 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 beträgt 1.460 m². Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung 1. Änd. B-Plan Nr. 30	Flächengröße in m²
Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO	1.110
Grünflächen – privater Hausgarten	350
Summe Änderungsbereich	**1.460 m²**

3. Eigentumsverhältnisse

Das bebaute Grundstück innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich in Privatbesitz. Die Planungskosten übernimmt der Bauherr.

4. Sonstiges

Es gelten die Stellplatzsatzung, die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten und die Erhaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Planungsbereich B für den Ortskern West), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

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 von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ....
Karl, Bürgermeister