Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 sollen unterirdische Tiefgaragen im gesamten Plangebiet (Geltungsbereich 1) ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Damit soll insbesondere der Bau von Tiefgaragen bei Neubauten gefördert werden. Im Geltungsbereich 2 soll im Rahmen einer Neubebauung bei Beibehaltung einer großen, festgesetzten Grünfläche auf dem Grundstück Cubanzestraße Nr. 45 eine größere Grundflächenzahl auf dem verbleibenden Baufeld zugelassen werden.

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Teilbereich Kühlungsborn Ost“, 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, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Punkt 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 in der Fassung der 2. Änderung wird ergänzt:

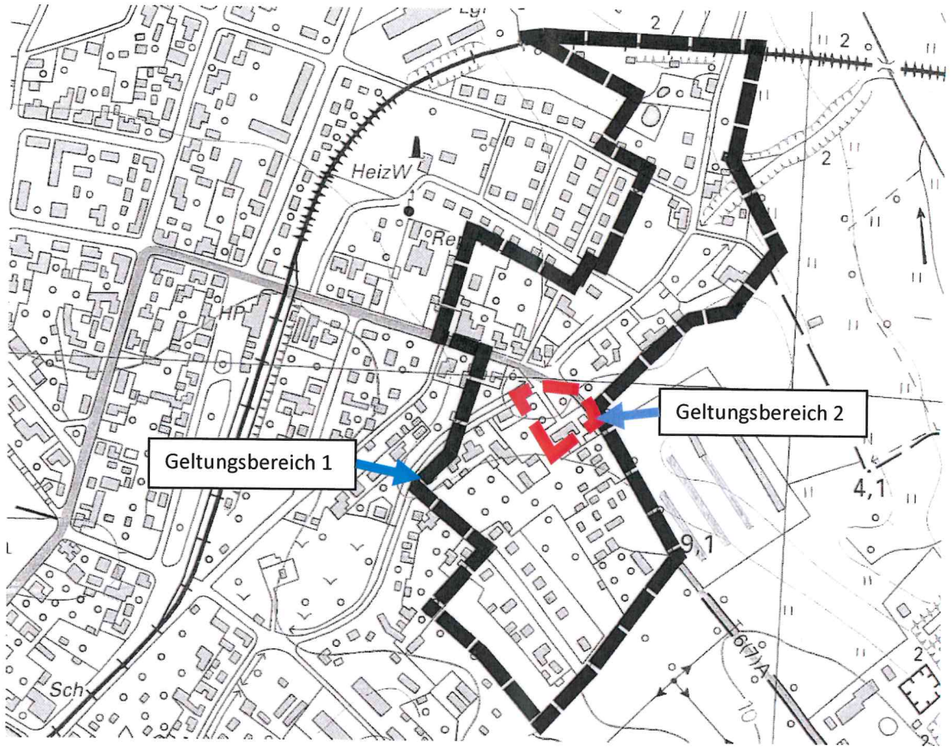
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
2.6 Im SO 3 (Sonstiges Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“) gilt eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,45.

Punkt 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 in der Fassung der 2. Änderung wird ergänzt:

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 16 Abs. 5 u. § 23 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
5.3 Unterirdische Tiefgaragen und Hausnebenräume, die nicht über das anstehende Gelände hinausragen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Überschreitung der Baugrenzen von max. 12,0 m unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind darüber hinaus zulässig.

Sonstige Festsetzungen
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.

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de



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

Satzungsbeschluss

18.05.2021

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde am 25.02.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.03.2021 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html erfolgt.

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 25.02.2021 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

(3) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis zum 23.04.2021 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.03.2021 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

(5) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.05.21 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(6) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend dem Text (Teil B), wurde am 18.05.21 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 19.05.21

(Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

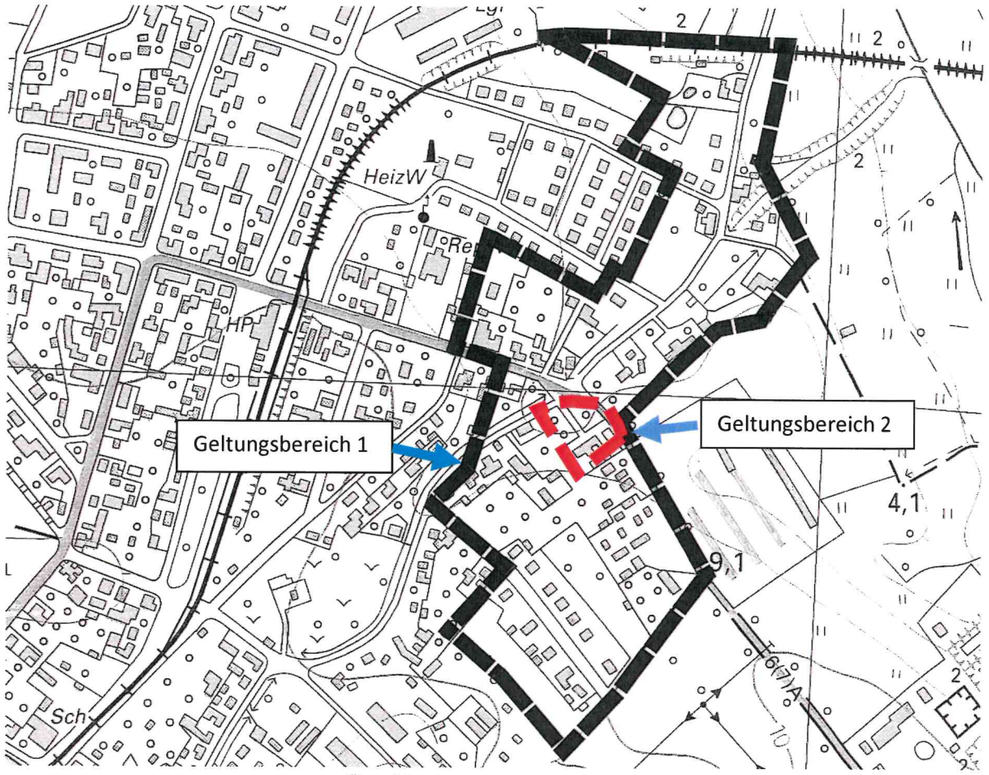
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 19.05.21

(Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.05.21 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.05.21 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.05.21

(Siegel) Der Bürgermeister



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

Satzungsbeschluss

18.05.2021

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 wird, da Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Die baurechtliche Überprüfung eines Neubauvorhabens in der Cubanzestraße Nr. 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 gemäß § 16 Abs. 5 u. § 23 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 2 Satz 3 BauNVO unterirdische Geschosse für Tiefgaragen und Hausnebenräume ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die gilt bis zu einer Überschreitung der Baugrenzen von max. 12,0 m unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere der Abstandsvorschriften zu Nachbargrenzen sowie naturschutzrechtlichen Vorschriften, die z.B. den Baumschutz betreffen. Tiefgaragenzufahrten sind darüber hinaus als notwendige Nebenanlagen zulässig. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt weiterhin 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. Die gesonderte Festsetzung von Baugrenzen für Tiefgaragen über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 ist aufgrund des vorhandenen Bestandes und bei der Unterschiedlichkeit der Baugrundstücke nicht zielführend.

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 Hausgar-

tenfläche 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 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.
Den Vorgaben des § 17 Abs. 2 BauNVO wird die Stadt dadurch gerecht Die Überschreitung ist durch Umstände ausgeglichen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten (sehr große Grünfläche auf dem Grundstück !) und das Vorhaben hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.
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.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 19.05.21 .....

.....
Der Bürgermeister

STADT 1 OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de