

Datum 19.09.2022	Aktenzeichen: III.2.1/B41	Verfasser: Thomsen
Verw.-Vorl.-Nr.: LABOE/BV/624/2022		Seite: -1-

AMT PROBSTEI

für die GEMEINDE OSTSEEBAD LABOE

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Bauausschuss	27.09.2022	öffentlich
Gemeindevertretung		öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 für das Gebiet "Hafenstraße/Hafenumfeld bis Fördewanderweg 5, nordwestlich der Strandstraße bis Haus-Nr. 11, nordwestlich der Grundstücke Reventloustraße und Steinkampberg 3 - 17"
hier: Erlass einer Veränderungssperre**

Sachverhalt:

Die am 18.05.2022 beschlossene Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 41 ist aufgrund der bislang nicht konkret gefassten Planungsziele aufzuheben.

Die Planungsziele zum Bebauungsplan Nr. 41 wurden nun wie folgt ergänzt:

- Herstellen planungsrechtlicher Sicherheit
- An moderne Ansprüche genügende Ausnutzung der Grundstücke
- Neuordnung und teilweise Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen
- Schaffung von attraktiven zusätzlichen touristischen Angeboten und Nutzungen
- Neuordnung und Aufwertung der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen (Schaffung von Parkplätzen, Begrünung, Aufenthaltsflächen usw.)
- Erhaltung, Sicherung und Entwicklung bestehender Nutzungen (Wohnen, Kleingewerbe, Hafennutzungen)
- Schaffung eines attraktiven Hafenumfeldes mit zusätzlichen Nutzungsangeboten und einer ansprechenden Gestaltung
- Erhaltung von wertvollen Grünstrukturen (z. B. ortsbildprägende Bäume, wichtige Gehölze usw.) unter Beachtung einer baulichen Nachverdichtung

Über den Bebauungsplan Nr. 41 sollen Regelungen getroffen werden zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Erschließung, mit denen die vorgenannten Entwicklungs- und Erhaltungsziele erreicht werden können. Im Detail können folgende Maßnahmen genannt werden, wobei der Maßnahmenkatalog ein erster Planstand ist, welcher noch im Rahmen der weiteren Ausarbeitung präzisiert werden muss,

Für den Bereich I Strandstraße, Straßenseite ungrade Hausnummern (1 – 11) sowie Hafenplatz (3 und 5)

- Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung Fremdenverkehr (vgl. Darstellung des Flächennutzungsplans), hier wird sich Gemeinde mit der gegenwärtigen Situation auseinandersetzen müssen, da in diesen Bereichen auch gewohnt wird;
- Bestimmung der Baugrenzen seeseitig mit der Fragestellung, wie dicht kann bis an die Promenade gebaut werden;
Die Baugrenzen straßenseitig werden unter der Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs festgesetzt. Es werden einzelne Baufenster ausgewiesen;
- Bestimmung einer ortsangemessenen Grundflächenzahl (GRZ), die errechnete GRZ liegt zwischen 0,30 und 0,60. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der errechnete Anteil (Prozentualer Wert) eines Grundstückes, welches durch bauliche Anlagen (Hauptgebäude) überdeckt wird. Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, etc. sind hierbei nicht mitgerechnet. Die errechneten Grundflächenzahlen (GRZ) fallen dabei unterschiedlich aus, da die Grundstücke unterschiedlich groß sind und diese mal mehr und mal weniger bebaut worden sind. Die GRZ wird je nach Örtlichkeit bestimmt;
- Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen, je nach Örtlichkeit der vorhandenen Gebäude (GH zwischen 5 und 16 m), ggf. Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse, drei Vollgeschosse (III) (Hausnummer 1 und 5 Strandstraße) sowie ein (I) oder zwei (II) Geschosse;
- Es wird die offene Bauweise festgesetzt, ggf. abweichende Bauweise (Grenzbebauung ohne seitliche Grenzabstände);
- Regelungen zur Fassadengestaltung und Dachgestaltung unter Rücksichtnahme der vorhandenen Bebauung;
- Regelungen zur Steuerung von regenerativen Energien, PV-Anlagen bei Neubauten ggf. verpflichtend;
- Erhalt besonderer raumbedeutsamer Grünstrukturen (Bäume);
- Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange;

Für den Bereich I Wilhelmstraße/ Dampferweg

- Art der baulichen Nutzung, Wohnen und touristisches Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Sondergebiet nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung Gewerblicher Tourismus und Wohnen (vgl. Darstellung des Flächennutzungsplans), nur die Straßenseite mit den ungraden Hausnummern 1 bis 15;
Für die gegenüberliegende Straßenseite (gerade Hausnummer 2 bis 14) wird im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt.
Fraglich ist, ob für den gesamten Straßenzug eine Ausweisung als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt werden kann. Die Ausweisung würde mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.
- Festlegung von Baulinien entlang der Straße zur Einhaltung einer Bauflucht (beidseitig), in den rückwärtigen Bereichen werden Baugrenzen festgesetzt. Mehrere Gebäude/ Grundstücke können zu einem Baufenster zusammengefasst werden;
- Bestimmung einer ortsangemessenen Grundflächenzahl (GRZ), die errechnete GRZ liegt zwischen 0,2 und 0,6. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der errechnete Anteil (Prozentualer Wert) eines Grundstückes, welches durch bauliche Anlagen (Hauptgebäude) überdeckt wird. Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, etc. sind hierbei nicht mitgerechnet. Die errechneten Grundflächenzahlen (GRZ) fallen dabei unterschiedlich aus, da die Grundstücke unterschiedlich groß sind und diese mal mehr und mal weniger bebaut worden sind. Die GRZ wird je nach Örtlichkeit bestimmt;
- Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen je nach Örtlichkeit der vorhandenen Gebäude (GH zwischen 9 und 11 m), ggf. Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse, ein (I) bis zwei (II) Vollgeschosse;

- Es wird die offene Bauweise und/ oder geschlossene Bauweise (Grenzbebauung ohne seitliche Grenzabstände) festgesetzt;
- Regelungen zur Fassadengestaltung und Dachgestaltung unter Rücksichtnahme der vorhandenen Bebauung;
- Regelungen zur Steuerung von regenerativen Energien, PV-Anlagen bei Neubauten ggf. verpflichtend;
- Erhalt besonderer raumbedeutsamer Grünstrukturen (Bäume);
- Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange;

Für den Bereich I, Bebauung südöstlich der Hafenstraße

- Art der baulichen Nutzung, Wohnen und touristisches Wohnen, ausnahmsweise nicht störendes Gewerbe, Sondergebiet nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung Gewerblicher Tourismus und Wohnen (vgl. Darstellung des Flächennutzungsplans);
- Bestimmung der Tiefe der Baugrenze zur Hafenstraße. Die Baugrenze des rückwärtigen Bereichs wird durch die örtlichen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Gärten) limitiert;
- Bestimmung einer ortsangemessenen Grundflächenzahl (GRZ), die errechnete GRZ liegt zwischen 0,2 und 0,6. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der errechnete Anteil (Prozentualer Wert) eines Grundstückes, welches durch bauliche Anlagen (Hauptgebäude) überdeckt wird. Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, etc. sind hierbei nicht mitgerechnet. Die errechneten Grundflächenzahlen (GRZ) fallen dabei unterschiedlich aus, da die Grundstücke unterschiedlich groß sind und diese mal mehr und mal weniger bebaut worden sind. Die GRZ wird je nach Örtlichkeit bestimmt;
- Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen je nach Örtlichkeit der vorhandenen Gebäude (GH zwischen 9 und 11 m), ggf. Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse, ein (I) bis zwei (II) Vollgeschosse;
- Bauweise, Einzelgebäude oder offene Bauweise;
- Regelungen zur Fassadengestaltung und Dachgestaltung unter Rücksichtnahme der vorhandenen Bebauung;
- Regelungen zur Steuerung von regenerativen Energien, PV-Anlagen bei Neubauten ggf. verpflichtend;
- Erhalt besonderer raumbedeutsamer Grünstrukturen (Bäume);
- Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange;
- Berücksichtigung eines Waldabstandstreifens (30 m);

Für den Bereich I, Bebauung nordwestlich der Hafenstraße

- Der Hafenumfeld wird durch eine Anzahl von unterschiedlichen Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Im Flächennutzungsplan sind dementsprechend unterschiedliche Nutzungen dem sonstigen Sondergebiet zugeordnet (Hafen, Fremdenverkehr sowie Bootswerft, Wassersport und Fremdenverkehr). Entsprechende Festsetzungen müssten im Bebauungsplan folgen, d.H. dass Hafenumfeld wird differenziert betrachtet.
- Es werden Baugrenzen den einzelnen Gebäuden/ Gebäudekomplexen zugeordnet.
- Für die jeweiligen Baufelder werden die maximal zulässigen Grundflächen (GR) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche (GR) ist der Anteil eines Grundstückes, welcher überbaut werden darf (innerhalb der Baugrenzen);
- Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen je nach Örtlichkeit der vorhandenen Gebäude, (GH zwischen 5 und 15 m), ggf. Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse, ein (I) bis drei (III) Vollgeschosse;

- Bauweise, offene Bauweise und abweichende Bauweise (Gebäude ist länger als 50 m, Gebäude an dem Weg Björn 4 bis 8);
- Regelungen zur Fassadengestaltung und Dachgestaltung unter Rücksichtnahme der vorhandenen Bebauung;
- Regelungen zur Steuerung von regenerativen Energien, PV-Anlagen bei Neubauten ggf. verpflichtend;
- Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange;
- Festsetzung von Parkplatzflächen und Stellplatzflächen;
- Für den Bereich des Hafens sind eine erfasste Altablagerung sowie ein erfasster kontaminierter Standort im Flächennutzungsplan gekennzeichnet;

Für den Bereich II Bebauung nordöstlich des Steinkampbergs

- Art der baulichen Nutzung, Wohnen sowie die Nutzungen gemäß BauNVO § 4, Allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß der Darstellung aus dem Flächennutzungsplan;
- Festsetzungen einzelner Baufenster, wo möglich, werden mehrere Grundstücke zu Baufenstern zusammengefasst;
- Bestimmung einer ortsangemessenen Grundflächenzahl (GRZ), die errechnete GRZ liegt zwischen 0,15 und 0,40. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der errechnete Anteil (Prozentualer Wert) eines Grundstückes, welches durch bauliche Anlagen (Hauptgebäude) überdeckt wird. Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, etc. sind hierbei nicht mitgerechnet. Die errechneten Grundflächenzahlen (GRZ) fallen dabei unterschiedlich aus, da die Grundstücke unterschiedlich groß sind und diese mal mehr und mal weniger bebaut worden sind. Die GRZ wird je nach Örtlichkeit bestimmt;
- Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen je nach Örtlichkeit der vorhandenen Gebäude (GH zwischen 8 und 12 m), ggf. Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse, ein (I) Vollgeschoss und zwei (II) Vollgeschosse;
- Bauweise, es kann eine offene Bauweise festgesetzt werden;
- Regelungen zum ruhenden Verkehr auf den Grundstücksflächen, auch die Anzahl herzustellender Stellplatzflächen auf den Grundstücken;
- Regelungen zur Steuerung von regenerativen Energien, PV-Anlagen bei Neubauten ggf. verpflichtend;

Nach dem vorangegangenen Beschluss der ergänzenden Planungsziele zum Bebauungsplan Nr. 41 kann die Satzung über die Veränderungssperre nun erneut erlassen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt den Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 41 gemäß anliegendem Entwurf.

Anlagenverzeichnis:

- Satzung Veränderungssperre
- Geltungsbereich

Voß
Bürgermeister

Gesehen:

Körber
Amtsdirektor

Gefertigt:

Thomsen
Amt III