Datum 19.09.2022	Aktenzeichen: III.2.1/B47	Verfasser: Thomsen
Verw.-Vorl.-Nr.: LABOE/BV/625/2022		Seite: -1-

AMT PROBSTEI

für die GEMEINDE OSTSEEBAD LABOE

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Bauausschuss	27.09.2022	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 für das Gebiet "nordöstlich der Strandstraße, südöstlich des Probsteier Platzes, nordwestlich der Parkstraße, südöstlich des Katzbeks bis Grüner Ring, Promenadenweg bis Lammertzweg und Straße Lammertzweg"
hier: Konkretisierung der Planungsziele**

Sachverhalt:

Nachdem der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 47 und dessen öffentliche Bekanntmachung beschlossen wurde, besteht die Möglichkeit, eine Veränderungssperre für das Plangebiet als Satzung zu beschließen, um die künftige Planung gegenüber Veränderungen zu sichern und zu verhindern, dass die Verwirklichung der Planungsziele durch Bauvorhaben, die den beabsichtigten Festsetzungen entgegenstehen, erschwert oder ausgeschlossen wird. Zusammengefasst ergeben sich folgende Entwicklungs- und Erhaltungsziele:

- 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)
- Erhaltung von wertvollen Grünstrukturen (z. B. ortsbildprägende Bäume, wichtige Gehölze usw.) unter Beachtung einer baulichen Nachverdichtung

Über den Bebauungsplan Nr. 47 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 (13 – 23),

- Art der baulichen Nutzung, Wohnen und touristisches Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Sondergebiet nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung Gewerblicher Tourismus und Wohnen (vgl. Darstellung des Flächennutzungsplans);
- Maß der baulichen Nutzung, Bestimmung der Baugrenzen seeseitig mit der Fragestellung, wie dicht bis an die Promenade gebaut werden kann; Baugrenzen straßenseitig unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs und Gartenflächen (unversiegelte Bereiche), keine einzelnen Baufenster, sondern Grundstücksübergreifend;
- Bestimmung einer ortsangemessenen Grundflächenzahl (GRZ), die errechnete GRZ liegt zwischen 0,23 und 0,41. 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;
- Maß der baulichen Nutzung, 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 (zwei plus Staffelgeschoss oder mehr);
- Bauweise, offene Bauweise und/ oder 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 Strandstraße, Straßenseite gerade Hausnummern (12 – 48)

- Art der baulichen Nutzung, Wohnen und touristisches Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Sondergebiet nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung Gewerblicher Tourismus und Wohnen (vgl. Darstellung des Flächennutzungsplans);
- Maß der baulichen Nutzungen, Bestimmung der Tiefe der Baugrenze zur Strandstraße, ggf. Baulinie zur Einhaltung einer Bauflucht. Fragestellung, ob ruhender Verkehr in diesen Bereichen der Grundstücke untergebracht werden sollte oder nur auf der Rückseite (die Promenadenseite möglichst frei von ruhenden PKW);
In den rückwärtigen Bereichen (zur Friedrichstraße) sollte der Abstand der Baugrenze zur Straße deutlich größer sein, da hier die Gartenflächen sind sowie der ruhende Verkehr auf den Grundstücken untergebracht ist. Zudem handelt es sich bei der Bebauung an der Friedrichstraße (Haus Nrn. 2 bis 44) um eine Straßenrandbebauung, d.h. die Gebäude stehen in einer Flucht entlang der Verkehrsfläche (Straße – Gehweg – Gebäude). Durch die straßenseitig dichte Bebauung ist darauf zu achten, dass unmittelbar an der gegenüberliegenden Straßenseite keine Gebäude errichtet werden;

- Bestimmung einer ortsangemessenen Grundflächenzahl (GRZ), die errechnete GRZ liegt zwischen 0,21 und 0,46. 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;
- Maß der baulichen Nutzung, Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen je nach Örtlichkeit der vorhandenen Gebäude (GH zwischen 7 und 12 m), ggf. Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse (zwei plus Staffelgeschoss oder mehr);
- Bauweise, offene Bauweise und/ oder 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 Strandstraße, Straßenseite gerade Hausnummern (50 – 56) und rückwärtiger Bereich

- 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);
- Maß der baulichen Nutzungen, Bestimmung der Tiefe der Baugrenze zur Strandstraße, die Baugrenze des rückwärtigen Bereichs wird durch die örtlichen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Gärten) limitiert; Berücksichtigung zweier Baulücken (Strandstraße rückwärtiger Bereich Haus Nr. 54 sowie östlich des Grundstücks Katzbek Haus Nr. 3a);
- Bestimmung einer ortsangemessenen Grundflächenzahl (GRZ), die errechnete GRZ liegt zwischen 0,27 und 0,4. 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;
- Maß der baulichen Nutzung, Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen je nach Örtlichkeit der vorhandenen Gebäude (GH zwischen 10 und 13 m), ggf. Festsetzungen der Dachformen und Dachneigungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse (zwei);
- 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;
- Festsetzung des vorhandenen Parkplatzes als Parkplatz, nordöstlich der Straße Katzbek;

Für den Bereich I südlich der Straße Katzbek

- „Lachmöven“-Theater, die Festsetzung folgt der Darstellung aus dem Flächennutzungsplan, Gemeinbedarfsfläche *Kulturelle Einrichtungen dienende Gebäude*. Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung einer überbaubaren Grundfläche (GR), diese deckt das vorhandene Gebäude ab plus geringfügigen Entwicklungsspielraum. Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe i.V.m. der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (im Bestand die Firsthöhe ca. 5 m hoch, das Gebäude hat ein Vollgeschoss). Die Gemeinde könnte hier Entwicklungsspielraum vorgeben, größere Gebäudehöhe und ggf. die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei (II) setzen.
- Erhalt des Kurparks inkl. der baulichen Anlagen (u.a. Minigolfanlage), Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Kurpark);
- Ggf. Festsetzung einiger raumwirksamer Bäume;
- Festsetzung des vorhandenen Parkplatzes an der Südseite des Kurparks;

Für den Bereich I Katzbek Hausnummern 9 und 11 sowie Promenadenweg 1 und 1a

- Art der baulichen Nutzung, Wohnen und touristisches Wohnen, Sondergebiet nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung Gewerblicher Tourismus und Wohnen (vgl. Darstellung des Flächennutzungsplans);
- Maß der baulichen Nutzungen, Festlegung einzelner Baufenster, Katzbek Hausnummer 9 und 11 werden zusammengefasst sowie die Gebäude 1 und 1a Promenadenweg werden zusammengefasst;
- Bestimmung einer ortsangemessenen Grundflächenzahl (GRZ), die errechnete GRZ liegt zwischen 0,21 und 0,43. 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;
- Es besteht die Fragestellung, ob die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Promenadenweg 1 und 1a zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden können (Nachverdichtung), vgl. Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten der Gemeinde;
- Maß der baulichen Nutzung, Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen je nach Örtlichkeit der vorhandenen Gebäude (GH zwischen 10 und 12 m), ggf. Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse (zwei);
- 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;
- Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange;

- Erhalt besonderer raumbedeutsamer Grünstrukturen (Bäume);

Für den Bereich I Friedrichstraße, Straßenseite gerade Hausnummern (2 – 44)

- Art der baulichen Nutzung, Wohnen und touristisches Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Sondergebiet nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung Gewerblicher Tourismus und Wohnen (vgl. Darstellung des Flächennutzungsplans);
- Maß der baulichen Nutzungen; Straßenseitig die Festlegung einer Baulinie zur Einhaltung einer Bauflucht (Straßenrandbebauung), Festlegung der Bautiefe mit der Fragestellung, wie weit die Grundstücke rückwärtig bebaut werden dürfen- wie viel Nachverdichtung sollte zugelassen werden;
- Ggf. Regelungen zur Überschreitung der Baulinie mit Balkonen, wenn ja, wie viel Überschreitung;
- Bestimmung einer ortsangemessenen Grundflächenzahl (GRZ), die errechnete GRZ liegt zwischen 0,16 und 0,46. 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;
- Maß der baulichen Nutzung, Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen je nach Örtlichkeit der vorhandenen Gebäude (GH zwischen 10 und 12 m), ggf. Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse (zwei);
- Bauweise, geschlossene Bauweise (Bebauung ohne seitliche Grenzabstände);
- Regelungen zur Fassadengestaltung und Dachgestaltung unter Rücksichtnahme der vorhandenen Bebauung;
- Erhalt besonderer raumbedeutsamer Grünstrukturen (Bäume), hier der Erhalt der straßenbegleitenden Bäume;
- Regelungen zur Steuerung von regenerativen Energien, PV-Anlagen bei Neubauten ggf. verpflichtend;
- Ruhender Verkehr auf den rückwärtigen Grundstücksflächen;

Für den Bereich II Bebauung östlich des Promenadenwegs

- 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 0,14 und 0,52. 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;

- Maß der baulichen Nutzung, Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen je nach Örtlichkeit der vorhandenen Gebäude (GH zwischen 8 und 11 m), ggf. Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse, ein Vollgeschoss, in Ausnahmefällen zwei (Bestandsübernahme);
- Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser oder alternativ eine offene Bauweise;
- Regelungen zur Fassadengestaltung und Dachgestaltung unter Rücksichtnahme der vorhandenen Bebauung;
- Erhalt besonderer raumbedeutsamer Grünstrukturen (Bäume), hier der Erhalt der straßenbegleitenden Bäume;
- Ruhender Verkehr auf den rückwärtigen Grundstücksflächen;
- Regelungen zur Steuerung von regenerativen Energien, PV-Anlagen bei Neubauten ggf. verpflichtend;
- Regelung der Anzahl herzustellender Stellplatzflächen auf den Grundstücken, zwei je Wohneinheit;
- Für die Straßenseitige Bebauung Katzbek ist eine erfasste Altablagerung im Flächennutzungsplan gekennzeichnet;

Für den Bereich III Bebauung südwestlich des Kurparks

- Art der baulichen Nutzung, Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, besser als urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO;
- Festsetzungen einzelner Baufenster, wo möglich, werden mehrere Grundstücke zu Baufenstern zusammengefasst;
- Bestimmung einer ortsangemessenen Grundflächenzahl (GRZ), die errechnete GRZ liegt zwischen 0,12 und 0,58. 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;
- Maß der baulichen Nutzung, Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen je nach Örtlichkeit der vorhandenen Gebäude (GH zwischen 9 und 12 m), ggf. Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse, ein Vollgeschoss (Bestandsübernahme);
- Bauweise, offene Bauweise bei den größeren Gebäuden (Parkstraße 25a und b sowie Wiesenweg 4) sowie Hausgruppen (Parkstraße);
- Regelungen zur Fassadengestaltung und Dachgestaltung unter Rücksichtnahme der vorhandenen Bebauung;
- Regelungen zur Steuerung von regenerativen Energien, PV-Anlagen bei Neubauten ggf. verpflichtend;
- Regelung der Anzahl herzustellender Stellplatzflächen auf den Grundstücken, mindestens eine je Wohneinheit;
- Für den Bereich III ist eine erfasste Altablagerung im Flächennutzungsplan gekennzeichnet;

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 die vorgenannten Planungsziele ergänzend zum Aufstellungsbeschluss.

Anlagenverzeichnis:

- Geltungsbereich

Voß
Bürgermeister

Gesehen:

Körber
Amtdirektor

Gefertigt:

Thomsen
Amt III