



## Niederschrift

---

### Sondersitzung der Stadtvertretung Kühlungsborn

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Montag, 28.08.2023
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:16 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Schulzentrum, Neue Reihe 73 A, 18225 Ostseebad Kühlungsborn

---

#### Anwesend

Vorsitzende/r  
Uwe Ziesig

#### Mitglied

Andreas Bartelmann  
Uwe Wiek  
Iris Eichler  
Corinna Hülsmann  
Anne-Kathleen Jacob  
Marita Karl  
Dr. Wolfgang Kraatz  
Stephan Krauleidis  
Frank Langguth  
Peter Menzel  
Joachim Neumann  
Hans-Joachim Ollhoff  
Norman Ruß  
Annelie Schmidt  
Stefan Sorge  
Gerd Susemihl  
Lars Zacher

ab TOP 6

#### Verwaltung

Rüdiger Kozian  
Dirk Lahser  
Peggy Westphal  
Stefanie Zielinski

Philipp Reimer

Gäste

Ulrich Langer

Sigrid Manske

**Abwesend**

Mitglied

Stefan Kupski

entschuldigt

**Weitere Anwesende:**

Herr Meyn (Präsident der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern)

Herr Fricke (Stadt- und Regionalplanung Wismar)

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

- 1 Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Eröffnung der Sitzung
- 2 Änderungsanträge und Feststellung der Tagesordnung
- 3 Bericht des Bürgermeisters, Anfragen der Stadtvertreter
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses zum Realisierungswettbewerb des Assistenzbaus zur Villa Baltic - Gast: Herr Meyn (Präsident der Architektenkammer M-V)
- 6 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Baltic Park - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 2023/60/103
- 7 Aktuelle Information zur geplanten Schließung des Bahnübergangs Hermann-Löns-Weg
- 8 Schließen der Sitzung

# Protokoll

## Öffentlicher Teil

---

### 1 Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Eröffnung der Sitzung

Herr Ziesig begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Einladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung. Es sind 17 Mitglieder der Stadtvertretung anwesend.

---

### 2 Änderungsanträge und Feststellung der Tagesordnung

#### Beschluss-Nr. 42/2023/SVV:

Die vorliegende Tagesordnung wird gebilligt.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
17	0	0

---

### 3 Bericht des Bürgermeisters, Anfragen der Stadtvertreter

Der Bürgermeister berichtet zu folgenden Themen:

- Straßenbaumaßnahmen:
  - o Fertigstellung der Straßenbeleuchtung im Ehm-Welk-Anger, Rathausweg, Am Karpfenteich, Schloßstraße/Wiesengrund
  - o Verbreiterung der Parkplätze in der Waldstraße erfolgt
  - o Ausbau des Fußweg An der Mühle und Am Achterstieg, Kanalbauarbeiten sind abgeschlossen
  - o Ausbau Onkel-Bräsig-Weg in Vorbereitung
  - o Zur Asbeck, Ausbau „Bügelteeweg“, Gehweganbindung zur Neuen Reihe, ausführliche Information auf der Stadt-Homepage, Baubeginn am 04.09.2023
  - o Auffangparkplatz Ost, Entwurfsplanung wurde verabschiedet
  - o Kreisverkehr Doberaner Straße / Schwarzer Weg
  - o Verdämmerung des Mischwasserkanals in der Ostseeallee, Baubeginn heute
- Glasfaserausbau, Umsetzung durch Stadtwerke Rostock, Telekom und Vodafone
- Einwohnerversammlung zum Hochwasserschutzkonzept am 06.11.2023
- Verwaltungsstrukturüberprüfung, Vorstellung der Endfassung in der Verwaltung am 05.09., Vorstellung in der nichtöffentlichen Sondersitzung der Stadtvertretung am 20.09.2023
- Sondersitzung des Sozialausschusses, Bauausschusses und Hauptausschusses am

## 12.09. zum Thema Grundschulerweiterung

Von den Mitgliedern der Stadtvertretung werden folgende Themen angesprochen:

Herr Krauleidis bemängelt die baustellenbedingte Situation im Bereich der Einfahrt zum Schulzentrum, der Verkehrsbereich ist schwer einsehbar. Frau Westphal erklärt, dass es sich hierbei um eine Wiederherstellung des Radweges handelt, die beauftragte Firma könnte die Baustelle aktuell nicht in den Ferien wie geplant fertigstellen.

Herr Sorge erkundigt sich, weshalb der Zufahrtsbereich zum Morada-Hotel „Arendsee“ als Parkplatz genutzt. Frau Westphal erklärt, dass die Baugenehmigung für eine Vorfahrt erteilt wurde, die Nutzung als Parkplatz ist nicht genehmigt. Herr Sorge erkundigt sich, wann die Treppenfassade wie beantragt hergestellt wird. **Frau Westphal erklärt, dass die Fassade entsprechend verputzt wurde.**

Herr Sorge erkundigt sich, wann die Banketten der Landwege (Bastorfer Landweg, Doberaner Landweg, Kägisdorfer Landweg, Riedenweg) instandgesetzt werden.

Herr Sorge regt an, im Bereich der Ostseeallee und Reriker Straße Baumpflegearbeiten durchzuführen. Der Bürgermeister erklärt, dass turnusmäßig Pflegearbeiten stattfinden.

Herr Bartelmann erkundigt sich nach dem Stand zum Ausbau der Elektro-Ladesäulen. Frau Westphal erklärt, dass die Aufstellung teilweise bereits erfolgt ist, es mangelt momentan noch an der Stromversorgung durch die e.dis, hier soll die Umsetzung zeitnah erfolgen.

Herr Ruß erkundigt sich, wann die Ausschreibung zur Erneuerung des Sportplatzes West stattgefunden hat. Herr Ruß erkundigt sich, ob die Leuchtmittel auf dem Sportplatz Ost kurzfristig erneuert werden können, da die Sportplatznutzung in den Abendstunden aktuell stark eingeschränkt ist. Frau Zielinski erklärt, dass das konkrete Ausschreibungsdatum nicht bekannt ist und dass eine Firma mit der Erneuerung der Leuchtmittel beauftragt wurde.

Herr Menzel erkundigt sich nach dem Stand der Umsetzung des Beschlusscontrollings. Herr Reimer erklärt, dass eine entsprechende Funktion im Ratsinformationssystem verfügbar ist, diese weicht jedoch von den Vorstellung der Stadtvertretung ab. Herr Reimer führt weiter aus, dass das Beschlusscontrolling nur für Angelegenheiten mit besonderer Bedeutung durchgeführt werden sollte. Herr Menzel erklärt, dass das Beschlusscontrolling in Form einer Tabelle mit Ampelsystem umgesetzt werden kann. Herr Reimer schlägt vor, diese Thematik im Nachgang der Sitzung noch einmal zu besprechen.

Frau Schmidt erkundigt sich, wer für die Umsetzung des Waldkonzeptes zuständig ist. Frau Westphal erklärt, dass sich das Waldkonzept aktuell nicht in intensiver Bearbeitung befinden, da andere Projekte eine höhere Priorität haben.

Frau Schmidt erkundigt sich, welche Vorhaben hinsichtlich des Strandkonzeptes in diesem Jahr bereits umgesetzt wurden und welche noch geplant sind. Frau Westphal erklärt, dass die Strandhütten noch in Bearbeitung sind, die Aufstellung kann jedoch erst zur nächsten Saison erfolgen. Die Beschilderung der Strandabgänge wurde bereits aktualisiert. Frau Westphal erklärt, dass jährlich je eine Sitzung zur Vorbereitung und Nachbereitung der Saison gemeinsam mit den Strandkorbvermietern durchgeführt wird, hier werden die entsprechenden Maßnahmen besprochen.

Frau Schmidt erkundigt sich nach dem Stand der Umsetzung in Bezug auf den „Spielplatz Kita Bummi“. Frau Zielinski erklärt, dass durch die Kita Bummi ein Spendenaufruf in Kooperation mit der Ostseeparkasse erfolgt ist, bei der ca. 15.000 EURO eingesammelt wurden. Von diesen Spenden möchte die Kita neue Spielgeräte kaufen. Weitere Anträge sind bei der Stadt nicht eingegangen.

---

#### 4 Einwohnerfragestunde

Frau Klotz erkundigt sich, ob das Beschlusscontrolling auch für die Bürger zur Einsichtnahme bereitgestellt werden kann und ob hierbei eine Koppelung an die Themenbereiche des ISEK erfolgen kann. Herr Reimer erklärt, dass unklar ist, ob das Beschlusscontrolling im Ratsinformationssystem öffentlich einsehbar gestaltet werden kann. Herr Reimer führt weiter aus, dass im Beschlusscontrolling nicht alle Beschlussvorlagen verfolgt werden können, daher sollten wichtige Beschlüsse mit der Beschlussverfolgung gekennzeichnet werden.

---

#### 5 Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses zum Realisierungswettbewerb des Assistenzbaus zur Villa Baltic - Gast: Herr Meyn (Präsident der Architektenkammer M-V)

Frau Westphal erläutert die Thematik. In dieser Angelegenheit wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Es wurde unter anderem untersucht, wie sich der Assistenzbau in den Bereich der Villa Baltic und des Baltic Parks einfügt. Die Durchführung des Wettbewerbs war erfolgreich, es wurden diverse Experten beteiligt.

Herr Meyn stellt sich den Anwesenden vor. Als Vorsitzender der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern begrüßt er die Durchführung des Realisierungswettbewerbs in dieser Angelegenheit. Herr Meyn erläutert den Ablauf eines solchen Wettbewerbs. Die beteiligten Büros gehen in finanzielle Vorleistung für ihre Tätigkeit in Höhe von ca. 10.000 – 20.000 EURO und sie hatten keine Möglichkeit, mit dem Bauherren in Kontakt zu treten. Alle Entwürfe mussten anonym eingereicht werden. Erst nach der endgültigen Entscheidung wurde die Identität der beteiligten Architekturbüros bekanntgegeben. Das festgelegte Raumprogramm musste eingehalten werden. Hierbei wurden ganz unterschiedliche Vorstellungen und Ideen verfolgt, um das Raumprogramm umzusetzen. Der favorisierte Bau konnte alle Vorgaben einhalten. Es wurde ein äußerst komplexer Abwägungsprozess in diesem Wettbewerb durchgeführt. Der Investor muss sich nun auf das favorisierte Konzept konzentrieren.

Das Preisgericht wurde aus verschiedenen Experten, Sachpreisrichtern und Fachpreisrichtern gebildet. Der favorisierte Entwurf wurde durch das Preisgericht zur Umsetzung empfohlen.

Frau Westphal erläutert die städtebaulichen Voraussetzungen. Frau Westphal lädt dazu ein, sich das entsprechende Modell hier im Sitzungsraum anzuschauen.

Frau Jacob erkundigt sich nach den Abmessungen der Gebäude hinsichtlich der Höhe und der Länge der Gebäudekanten. Frau Westphal erklärt, dass die Fläche des Gebäudekörpers 2.600m<sup>2</sup> beträgt. In dem Bebauungsplan sind 2.750m<sup>2</sup> festgesetzt. Frau Westphal erklärt, dass sich dieses Vorhaben aktuell in einer Vorentwurfsphase befindet. Frau Westphal erklärt, dass die Gebäudehöhe im Bereich zwischen den Gebäuden eingeschossig und im Norden sowie Süden viergeschossig ist. Herr Fricke befürwortet den Vorschlag, die eingeschossigkeit des südwestlichen Bereiches festzusetzen. Eine entsprechende Einarbeitung in den Bebauungsplan soll erfolgen.

Herr Sorge bemängelt die optische Gestaltung des geplanten Assistenzbaus. Herr Meyn erklärt, dass sich auch im Bereich der Bäderarchitektur viele Gebäude in Holzbauweise

befinden.

Herr Zacher nimmt ab 19:57 Uhr an der Sitzung teil.

Herr Fricke berichtet über die Flächenauslastung des Assistenzbaus im Vergleich mit der ehemaligen Meerwasserschwimmhalle. Hierbei ist festzustellen, dass sich die Lage der Schwimmhalle westlicher befand, wohingegen der Neubau etwas südlicher errichtet werden soll. Der Flächenbedarf des Neubaus und der Schwimmhalle unterscheiden sich nicht wesentlich, der Assistenzbau umfasst lediglich ca. 100m<sup>2</sup> mehr. Herr Fricke berichtet über die Anfahrtssituation und die Aufwertung des Baltic-Parks, insbesondere durch den Rückbau des Parkplatzes Poststraße und die Wiederherstellung der Allee.

Frau Schmidt bittet um Darstellung des zweitplatzierten und drittplatzierten Entwurfs, um einen Vergleich mit dem Siegerentwurf herstellen zu können. Herr Fricke berichtet anhand einer Grafik über den zweitplatzierten und drittplatzierten Entwurf und gibt Erläuterungen zur Beurteilung.

Frau Jacob erklärt, dass bisher 106 Hotelzimmer für den Neubau geplant sind. Frau Jacob erkundigt sich, in welchem die fehlenden 14 der geplanten 120 Zimmer entstehen. Frau Westphal erklärt, dass im Vorentwurf zum Assistenzbau 106 Hotelzimmer untergebracht sind. Frau Westphal führt weiter aus, dass diese Zahl auch noch steigen oder sinken kann, jedoch darf die Zimmerzahl von 120 nicht überschritten werden. Frau Westphal ergänzt, dass auch einige Hotelzimmer in der Villa Baltic entstehen können, jedoch maximal 15.

---

## **6 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Baltic Park - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 2023/60/103**

Herr Fricke fasst die Thematik noch einmal kurz zusammen. Frau Westphal erläutert, dass eine zusätzlich angedachte Ankunftssituation über die Poststraße ebenfalls möglich ist.

Frau Westphal berichtet über eine heute verteilte Aktualisierung hinsichtlich der Betrachtung der Lärmimmissionen. Der Entwurf muss um die vorgelegten Festsetzungen und Darstellungen ergänzt werden. Die Begründung ist entsprechend anzupassen. Dieses Dokument soll der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt werden. Die Änderung der Baugrenze im südwestlichen Bereich des Baufeldes, um die Eingeschossigkeit des Assistenzbaus an dieser Stelle festzusetzen, ist zu ergänzen.

Herr Bartelmann erkundigt sich, ob die geplanten Gehwege auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen. Frau Westphal erklärt, dass keine konkreten Festlegungen für die Gehwege im Baltic Park getroffen werden müssen, denn über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können die Wege entsprechend umgesetzt werden.

Herr Sorge beantragt die namentliche Abstimmung.

### **Beschluss-Nr. 43/2023/SVV:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:

1. beschließt die Zwischenabwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“ vom 29.11.2022 gemäß Anlage;
2. billigt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic

Park“ und den Entwurf der Begründung dazu, s. Anlagen;

3. beschließt, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“ einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Stellungnahme aufzufordern.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

4. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung der Stadt ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baltic Park“ mit Begründung und Zwischenabwägung, Bearbeitungsstand 15.08.2023

### **Abstimmungsergebnis:**

#### Namentliche Abstimmung

Andreas Bartelmann	Ja
Iris Eichler	Ja
Corinna Hülsmann	Ja
Anne-Kathleen Jacob	Enthaltung
Marita Karl	Ja
Dr. Wolfgang Kraatz	Ja
Stephan Krauleidis	Ja
Frank Langguth	Ja
Peter Menzel	Nein
Joachim Neumann	Nein
Hans-Joachim Ollhoff	Ja
Norman Ruß	Nein
Annelie Schmidt	Enthaltung
Stefan Sorge	Nein
Gerd Susemihl	Ja
Uwe Wiek	Nein
Lars Zacher	Ja

Uwe Ziesig	Ja
------------	----

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	5	2

---

## 7 Aktuelle Information zur geplanten Schließung des Bahnübergangs Hermann-Löns-Weg

Frau Westphal informiert darüber, dass die Mecklenburgische Bäderbahn Molli bei dem zuständigen Ministerium einen Antrag auf Anordnung der Schließung des Bahnübergangs Hermann-Löns-Weg gestellt hat. Zuvor ist diese Thematik ausführlich in den Ausschüssen und die Stadtvertretung diskutiert worden. Die Stadtvertretung hat die Kreuzungsvereinbarung zur Schließung des Bahnübergangs abgelehnt. Das Ministerium erwägt nun die Erteilung der Anordnung zur Schließung des Bahnübergangs. Die Stadtverwaltung hat nun die Möglichkeit, bis zum 04.09.2023 Stellung in dieser Angelegenheit zu nehmen. Frau Westphal erkundigt sich, wie die Stadt auf diese Situation reagieren soll. Herr Krauleidis erklärt, dass sich die Stadt weiterhin gegen eine Schließung des Bahnübergangs einsetzen soll. Herr Langguth schlägt vor, im Falle einer entsprechenden Anordnung den Klageweg zu gehen. Die Stadtvertretung spricht sich klar gegen eine Schließung aus und beauftragt die Verwaltung, eine entsprechende Stellungnahme abzugeben.

---

## 8 Schließen der Sitzung

Der Bürgervorsteher schließt die Sitzung um 20:16 Uhr.

Vorsitz:  
Uwe Ziesig

Schriftführung:  
Philipp Reimer