

**2025/60/098**

Beschlussvorlage der Verwaltung  
**öffentlich**



## Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Neue Reihe - Mitarbeiterwohnungen“

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauamt</b> <i>Bearbeitung:</i> <b>Maja Kolakowski</b>	<i>Datum</i> <b>08.09.2025</b> <i>Verfasser:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	25.09.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.10.2025	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	16.10.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Neue Reihe - Mitarbeiterwohnungen“ für das Grundstück Neue Reihe 17 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.
2. Planungsziele:  
Das Planungsziel lautet wie folgt: Abbruch des vorhandenen Bestandes und Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit 35 Wohnungen und mindestens 10 PKW-Stellplätzen. Das Vorhaben dient der Schaffung von dringend benötigten Mietwohnraum für die Wohnbedürfnisse von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen z.B. Angestellten aus Hotellerie und Gastronomie unter Ausschluss von Eigentums-, Zweit- und Ferienwohnungen.  
Zur konkreten Umsetzung dieser Planungsziele wird ein vorhabenbezogener B-Plan auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellt und ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (§ 12 BauGB).
3. Gebietsabgrenzung:  
Der Geltungsbereich umfasst die Gebäude und Anlagen auf dem Grundstück Neue Reihe 17, Flurstück 588/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, in einer Größe von 1.919 m<sup>2</sup> im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 28 „Neue Reihe – nördliches Teilstück i.d.F. der 1. Änderung (s. Übersichtsplan in der Anlage).

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

### **Sachverhalt**

Der Bau- und Hauptausschuss der Stadt haben am 23.01.2025 bzw. am 20.02.2025 über den Antrag des Vorhabenträgers zur Schaffung von dringend benötigtem Mietwohnraum für Mitarbeiter und der entsprechenden Bauleitplanung beraten und zugestimmt unter den Maßgaben, dass mind. 10 Stellplätze für Pkw bereitgestellt werden und die Baulinie an der Neuen Reihe eingehalten wird.

Das Gebäude auf dem Grundstück Neuen Reihe 17 wird bereits heute als Mitarbeiterunterkunft genutzt, ist allerdings baulich in einem sehr schlechten Zustand.

Entsprechend der vorliegenden Vorhabenplanung sollen das große Hauptgebäude und das Wohngebäude am Waldrand abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Vorhandene Nebengebäude sollen ebenfalls abgerissen werden.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt, ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung möglich.

Um die Planungsziele zu gewährleisten, soll ein vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 BauGB erstellt werden. Dieser basiert auf einem konkreten Bebauungskonzept, das von einem Architekturbüro erstellt wird.

Zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Übernahme sämtlicher Planungskosten wird ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abgeschlossen.

Update zur BV aus dem Hauptausschuss vom 09.10.2025

Änderung der BV gemäß Entscheidung des Hauptausschusses vom 09.10.2025.

Beschluss: Änderung der BV Punkt 2 – Planziel 35 Wohnungen anstatt 31 Wohnungen

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen / 2 Nein-Stimmen / 0 - Enthaltungen

### **Finanzielle Auswirkungen**

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit 15.000 €
• Produktkonto 51102.56255000	

### **Anlage/n**

1	Anlage Aufstellungsbeschluss (öffentlich)
---	---