



Beschlussauszug

öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 13.11.2025

Top 6.3 Beschlussvorlage der Fraktionen UWG und DMK: Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 51 "Wohnquartier 391" im Parallelverfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans (§ 2 Abs. 1 und § 8 Abs. 3 BauGB)

Es wird darüber entschieden Herrn Kupski Rederecht zur Erläuterung seiner Quartiersplanung zu erteilen.

Abstimmung: einstimmig ja

Herr Kupski erläutert anhand eines Lageplans die Inhalte seiner Planung für das Flurstück 391. Im Wesentlichen beinhaltet die Planung zwei Bausteine: Wohnen/Infrastruktur
Er machte deutlich, dass das vorgestellte, entwickelte Quartier eine Idee darstellt und es sich durchaus im weiteren Verlauf und Konkretisierung der Planung Änderungen ergeben können und werden.

Er erläutert, dass beispielsweise 4 Mehrfamilienhäuser nach Errichtung an die Noveg übergeben werden könnten. Um „preisgedämpften“ Wohnraum anbieten zu können ist eine Querfinanzierung z.B. durch den Verkauf einiger Eigentumswohnungen erforderlich. In seiner Vorstellung sind Reihen- und Kettenhäuser für junge Familien auf kleinen Grundstücken möglich, die dann erschwinglich sind und auch für einen Zuzug aus der Umgebung attraktiv sind.

Weiterhin sind EFH – Grundstücke als Übergang vom bestehenden bebauten Bereich zu den MFH-Häuser in seinem Quartier denkbar.

Gemäß Verkehrskonzept der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist in Kühlungsborn West ein Aufgangparkplatz vorgesehen, dieser könnte lt. den Planungen von Herrn Kupski in einem Parkhaus, welches gleichzeitig ein Solarkraftwerk sein könnte, realisiert werden.

Ein Ärztehaus, ein Boarding-House sowie ein Hostel sollen ebenfalls einen Platz im Quartier finden. Durch die Schaffung eines Hostel-Angebotes könnten neuen Tourismus-Zielgruppen erschlossen werden. In einem Co-Working-Center könnten sich Unternehmen ansiedeln, die ein zweites Standbein neben dem Tourismus bilden könnten. Im Keller könnte sich ein Club befinden. Viele Bedarfe könnten seiner Ansicht nach einen Platz im Quartier finden.

Frau Österreich fragt an, welche Geschossigkeit die Gebäude haben werden. Herr Kupski teilt mit, dass dies im weiteren Verlauf konkretisiert wird.

Herr Koopmann fragt, ob die Planungen auf dem Grundstück von Herrn Kupski den Planungen der Stadt entgegenstehen.

Frau Westphal teilt dazu mit, dass der Stadt Ostseebad Kühlungsborn von den übergeordneten Behörden nur ein begrenztes Kontingent für die Entwicklung gebilligt wird. Die Wohneinheiten die in dem von Herrn Kupski geplanten Gebiet entstehen, mindern das Gesamtkontingent. Die Sicherstellung von Nutzungsarten kann nur zum Teil über städtebauliche Verträge gesichert werden kann.

Herr Dr. Kraatz nimmt Bezug auf die in der Beschlussvorlage geforderte parallele Änderung des F-Planes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes und gibt zu bedenken, dass dies formal möglich ist, aber die Basis der F-Plan bildet und daher sollte in Abstimmung mit den Behörden erstmal der F-Plan einen gewissen Stand erreichen.

Herr Zacher beschreibt die vergangenen Jahre, in welchen die Stadt selbst keinen Wohnungsbau betrieben hat. Die NOVEG als städtische Wohnungsgesellschaft befand sich in „schweren Fahrwasser“ hatte also auch keine Möglichkeiten.

Herr Zacher ist der Meinung, dass die Stadt nicht ohne private Investoren alle städtebaulichen Ziele allein erreichen kann.

Frau Westphal erklärt, dass die Stadt durch die kürzlich getätigten Grundstücksankäufe die Grundlage geschaffen hat für eine langfristige durch die Stadt gesteuerte Entwicklung. Lange Zeit waren eigene Flächen nicht vorhanden. Die Stadt ist für eine Zusammenarbeit mit privaten Investoren, unter den Maßgaben, die die städtebaulichen Ziele sichern, bereit. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes bedarf eines bestimmten Vorlaufes, dem sich dann die Aufstellung von Bebauungsplänen anschließt. Die Flächen sind derzeit alle als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Herr Giersberg teilt mit, dass die Kühlungsborner Liste nicht grundsätzlich gegen das Projekt ist.

Beschluss:

Die Stadtvertretung Ostseebad Kühlungsborn beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 mit der Bezeichnung „Wohnquartier 391“. Das Verfahren erfolgt im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltung |
|------------|--------------|------------|
| 5 | 4 | 1 |

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.