



Beschlussauszug

öffentliche/nichtöffentliche Sitzung der Stadtvertretung Kühlungsborn vom
04.12.2025

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)

Herr Brünnich erläutert die Beschlussvorlage.

Ein Wortlaut für den Beschlusstext durch Herr Brünnich wird zum Protokoll zugearbeitet. Es geht um die Kostenübernahme für das Verfahren zum Flächennutzungsplan und zum B-Plan.

Herr Giersberg:

Sind die Anlagen teil des Beschlusses oder nur zur Information?

Herr Lahser:

Es könnte sein, dass aus der Beschlussfassung eine finanzielle Last von über 3 Mio. mit einhergehen.

Herr Dr. Menzel:

Die Bemühungen zum Grundstückserwerb der Stadt sollten zuerst zum Ende geführt werden.

Herr Zacher:

Alle Fraktionen haben erkannt, dass der Wohnungsbau an erster Stelle steht. Es gibt in Kühlungsborn definitiv zu wenig Wohnungen. Diese sollten selbstverständlich mit der Kommune und der NOVEG ertüchtigt werden, aber die Politik sollte alles tun um die kommunale Entwicklung zu unterstützen und auch solche Vorhaben wie hier vorliegend zu unterstützen.

Frau Jacob:

Es gibt für Kühlungsborn ein Wohnraumkontingent von aktuell 300 Wohnungen.

Herr Karl:

Es wird beschlossen was im Beschlusstext steht und Anlagen müssen explizit mit angefügt werden.

Frau Arndt:

Verweist auf die derzeitige Entwicklung und Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzeptes.

Antrag Frau Jacob: Worterteilung an die anwesenden Gäste:

Beschluss-Nr. 84/2025/SVV

Abstimmung:

Ja-Stimmen 16 – Nein-Stimmen 0 – Enthaltungen 0

Worterteilung durch die Gäste Frau Ebel / Herr Fink / Herr Fengler

Frau Ebel stellt das Verfahren zum Wohnraumentwicklungskonzept vor. Die Präsentation ist als Anlage der Sitzung beigefügt. Bis zur Sommerpause 2026 soll eine Beschlussfassung zum Wohnraumentwicklungskonzept angestrebt werden. Für die Erstellung des Wohnraumentwicklungskonzept werden die aktuellsten Zahlen der Stadt und der amtlichen Statistiken verwendet.

Herr Fengler:

Eine Kontingentgrenze gibt es nicht für Kühlungsborn. Die Bodenpunkte am Zielort liegen bei über 50 und daher sollte eine Alternativprüfung durchgeführt werden.

Frau Schmidt:

Wenn der Beschluss umgesetzt wird, was passiert dann?

Herr Fengler:

Dann beginnt ein Bauleitplanverfahren und der Landkreis wird als Träger öffentlicher Belange beteiligt und feststellen, dass der Boden 50 oder mehr Bodenpunkte hat.

Herr Dr. Menzel:

Haben wir einen Projektentwickler oder einen privaten Investor? Ich denke wir haben einen Projektentwickler und diesen brauchen wir nicht.

Herr Zacher:

Es gab ein Schreiben an die Stadt – zu einem möglichen Wohnungskontingent. Dies gibt es wie von Herrn Fengler bestätigt nicht für Kühlungsborn.

Herr Dr. Spengler:

Findet es gut, dass es keine Obergrenze gibt.

Herr Fengler:

Herr Fengler teilt die Studie zum Wohnquartier 391 nur zum Teil, die gesamthafte Entwicklung von Kühlungsborn muss betrachtet werden. Er rät dringend dazu, dass Wohnraumentwicklungskonzept abzuwarten und dann zu entwickeln. Nur so kann eine geordnete, zügige und nachhaltige Wohnraumentwicklung für Kühlungsborn sichergestellt werden.

Herr Giersberg:

Bad Doberan war durch einen privaten Investor gestört und konnte sich kommunal nicht weiterentwickeln? Das kann Kühlungsborn auch drohen.

Herr Krauleids:

Der Sachverhalt in Doberan war anders. Es ging im speziellen um Ferienwohnungen gegen generellen Wohnraum. Diese Verfahren mussten getauscht werden.

Herr Ollhoff:

Ich war von Anfang an vom Konzept begeistert. Er hatte aus städtebaulicher Sicht Bauchschmerzen. Wenn am Standort gebaut werden soll, dann nur eingeschossige Bauweise.

Frau Brepohl:

Es sollte das Wohnraumentwicklungskonzept abgewartet werden. Das Beispiel „Zur Steinbeck“ sollte Allen Warnung genug sein.

Herr Fink:

Herr Fink verweist eindringlich auf andere Gemeinden, die die Wohnraumentwicklung komplett in private Hand gegeben haben und so keinerlei Steuerungs- und Sicherungsmöglichkeiten für die einheimische Bevölkerung mehr haben.

Frau Westphal:

Das Wohnraumentwicklungskonzept ist eine Forderung aus dem ISEK. Es sollte unbedingt das Wohnraumentwicklungskonzept abgewartet werden. Die städtebauliche Entwicklung geht weg vom Eigenheimbau und hin zum Wohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern. Wir können uns nicht ins unendliche entwickeln. Es gibt zwar keine Obergrenze aber eine Leitlinie, da die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ein Grundzentrum ist.

Nr. 85/2025/SVV

Frau Brepohl: Antrag auf namentliche Abstimmung:
Ja-Stimmen 16 – Nein-Stimmen 0 – Enthaltungen 0

Nr. 86/2025/SVV

Herr Trost: Antrag auf Herauslösung des B-Plans vom F-Plan.
Abstimmung gemäß dieser Beschlussvorlage nur über den F-Plan
Ja-Stimmen 4 – Nein-Stimmen 8- Enthaltungen 4

Nr. 87/2025/SVV

Herr Brünnich: Antrag Aufnahme zur Ergänzung vom Antragsteller in den Beschlusstext zur Kostenübernahme:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die anteiligen Kosten der Flächennutzungsplanänderung zu übernehmen. Die Stadt wird mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abschließen, in dem die Kostenübernahme geregelt wird. Alle für die Erarbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Planungsleistungen werden vom Vorhabenträger vollständig auf eigene Kosten getragen.

Frau Westphal:

Stellt fest, dass die Stadt der Auftraggeber für die Planungsleistung sein muss.

Abstimmung: Ja 13 - Nein 0- Enthaltung 3

Beschluss: Nr. 88/2025/SVV

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.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die anteiligen Kosten der Flächennutzungsplanänderung zu übernehmen. Die Stadt wird mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abschließen, in dem die Kostenübernahme geregelt wird. Alle für die Erarbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Planungsleistungen werden vom Vorhabenträger vollständig auf eigene Kosten getragen. Die Stadt wird Auftraggeber der Planungsleistungen.

Abstimmungsergebnis: Herr Ziesig nimmt nicht an der Abstimmung teil.

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
8 Ollhoff Karl Zocher Zacher Krauleidis Schmidt Brünnich Dr. Spengler	6 Brepohl Dr. Menzel Jacob Giersberg Denzel Trost	2 Bartelmann Sorge

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.