



## Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

|                      |                 |            |                 |
|----------------------|-----------------|------------|-----------------|
| Amt/Geschäftszeichen | Bearbeiter      | Datum      | Drucksache Nr.: |
| Bauamt               | Maja Kolakowski | 01.10.2019 | 19/60/153       |

|                                |         |                |                 |
|--------------------------------|---------|----------------|-----------------|
| Beratungsfolge (Zuständigkeit) | Gremium | Sitzungstermin | Status          |
| Vorberatung                    | BA      | 23.10.2019     | Öffentlich      |
| Vorberatung                    | HA      | 14.11.2019     | Nichtöffentlich |
| Entscheidung                   | SVV     | 05.12.2019     | Öffentlich      |

**Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung B-Plan Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Planungsziele:  
Änderung Festsetzungen für die Grundstücke Wittenbecker Landweg 1a-c und 4, 4a-4b zwecks Erhaltung des bestehenden Geschosswohnungsbaus.  
Änderung der Grünfläche (Flurstück 370/8, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn) in eine Wohnbaufläche – Ausweisung eines Baufeldes für ein III-geschossiges Mehrfamilienhaus.
4. Gebietsabgrenzung: Flurstücke 370/7, 370/8 und 371/72 sowie 388/38, 389/15, 388/36 und 388/37, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.  
(s. Anlage) Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
5. Mit der Planung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Fricke aus Wismar beauftragt.

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich der 5. Änderung B-Plan Nr. 32

**Problembeschreibung/Begründung:**

Die NOVEG beabsichtigt den Wohnungsbestand in den nächsten Jahren zu erweitern. Hierzu wurden die Ausbaureserven in den eigenen Liegenschaften geprüft. Zunächst konzentriert sich die NOVEG dabei auf die Umgestaltung der Liegenschaft Wittenbecker Landweg 4, 4a und 4b. Der gültige Bebauungsplan weist für das Vorhabengrundstück in mehreren Punkten Festsetzungen auf, die mit dem geplanten Vorhaben nicht übereinstimmen. Dies ist hauptsächlich dem ursprünglichen Planungsziel der Stadt geschuldet, dass der Geschosswohnungsbau zurück gebaut werden sollte, weil man zum damaligen Zeitpunkt davon ausgegangen ist, dass langfristig vermehrt Leerstand auftreten wird und diese Gebäude dann nicht gehalten werden können. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich jedoch komplett verändert. Es gibt eine sehr starke Nachfrage nach Wohnraum und keinen Leerstand. Aus diesem Grund wird nicht länger an dem Planungsziel zum Rückbau des Geschosswohnungsbaus

festgehalten. Die betroffenen Bereiche sollen mittels B-Plan-Änderung überplant werden.  
**Die Ausschussmitglieder haben den geänderten städtebaulichen Planungen bereits am 21.03.2019 zugestimmt. (Planung zur Erläuterung nochmals anbei)** Die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur (Barrierefreiheit, Wohnbedarf für Familien), die Erhöhung der Wohnqualität, Aufwertung des Wohnumfeldes sowie die stetig steigende Nachfrage an Wohnraum im Ostseebad Kühlungsborn wurden bei der Entscheidung berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen?                       Ja                       Nein

| Gesamtkosten der<br>Maßnahme /<br>Jährliche Folgekosten<br>(Beschaffungs-Folgekosten) | Finanzierung:                          |   |  |
|---|--|---|--|
|   | Eigenanteil<br>(i.d.R. = Kreditbedarf) | Objektbezogene<br>Einnahmen<br>(Zuschüsse/Beiträge) | Einmalige oder<br>jährliche laufende<br>Haushalts-<br>belastung<br>(Mittelabfluss, Kapitaldienst,<br>Folgekosten ohne<br>kalkulatorische Kosten) |
| €   | €                                      | €   | €  |
| Veranschlagung 2019   | nein                                   | X ja, mit 9.877,00€                                 | Produktkonto 51102.56255000  |
| X Im Ergebnisplan   |  |   | im Finanzplan  |

Anlagen:  
 Übersichtsplan Geltungsbereich der 5. Änderung B-Plan Nr. 32  
 Planung Grundlage für Änderung – städtische Gremien bereits zugestimmt