



## Niederschrift

### Sitzung des Bauausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Mittwoch, 28.08.2019, 18:30 Uhr
<b>Raum, Ort:</b>	Versammlungsraum des Bauhofes (Zur Asbeck)
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:34 Uhr

---

### Anwesenheit

#### Anwesende:

#### Bürgervorsteher

Herr Andreas Bartelmann -

Anwesend

#### Ausschussvorsitzender

Herr Hans-Joachim Ollhoff -

#### Ausschussmitglieder

Herr Lars Behrens -

Herr Steffan Hartung -

Abwesend TOP 18 nichtöffentlicher Teil

Frau Corinna Hülsmann -

Herr Tino Just -

Herr Stefan Kupski -

Herr Joachim Neumann -

Herr Norman Ruß -

Frau Annelie Schmidt -

#### Verwaltung

Frau Maja Kolakowski -

Frau Peggy Westphal -

#### Gäste

Herr Nicolaus Wöhlk -

#### Vertreter

Herr Christoph Zocher -

Vertretung für: Herrn Sebastian Von  
Jutzenka

Herr Stephan Krauleidis -

Vertretung für Lars Zacher

## 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 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 17.04.2019 - Beschlusskontrolle
- 4 Wahl des Vorsitzenden des Bauausschusses
- 5 Verpflichtung des neugewählten Vorsitzenden und Übergabe der Sitzungsleitung sowie Verpflichtung aller Mitglieder des Ausschusses
- 6 Wahl des ersten stellvertretenden Vorsitzenden des Bauausschusses
- 7 Wahl des zweiten stellvertretenden Vorsitzenden des Bauausschusses
- 8 Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 "Östliche Neue Reihe" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Vorlage: 19/60/119
- 9 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 "Östliche Neue Reihe"  
Vorlage: 19/60/120
- 10 Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Vorlage: 19/60/124
- 11 Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 2. Änderung B-Plan Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Vorlage: 19/60/123
- 12 Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich"  
Vorlage: 19/60/125
- 13 Grundsatzbeschluss über die baulichen Anforderungen an das geplante Bürgerhaus auf dem Grundstück zwischen Parkdeck und MORADA-Hotel an der Rudolf-Breitscheid-Straße in Kühlungsborn  
Vorlage: 19/60/128
- 14 Informationen der Verwaltung
- 15 Anfragen der Ausschussmitglieder
- 16 Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung



## Protokoll

### Öffentlicher Teil:

---

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

Herr Bartelmann in Vertretung des Bürgervorstehers Herr Ziesig begrüßt die Anwesenden und die Gäste. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

---

#### 2. Änderungsanträge und Feststellung der Tagesordnung

Frau Westphal weist auf die Nachtragstagesordnung hin (TOP 13 im öffentlichen Teil und TOP 23 im nichtöffentlichen Teil).

**Beschluss:** Die Tagesordnung wird inklusive der Nachtragstagesordnung gebilligt.

**Abstimmungsergebnis:**

11	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen
0	Enthaltungen

---

#### 3. Billigung der Sitzungsniederschrift vom 17.04.2019 - Beschlusskontrolle

Herr Bartelmann bittet um Abstimmung zur vorliegenden Sitzungsniederschrift.

**Beschluss:** Die Sitzungsniederschrift vom 17.04.2019 wird bestätigt.

**Abstimmungsergebnis:**

3	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen
8	Enthaltungen

---

#### 4. Wahl des Vorsitzenden des Bauausschusses

Herr Bartelmann erläutert die Wahl zum Vorsitzenden des Bauausschusses. Daraufhin schlägt Herr Hartung Herrn Ollhoff vor. Es werden keine weiteren Vorschläge unterbreitet. Daher bittet Herr Bartelmann um Abstimmung.

---

**Beschluss:**

Herr Ollhoff wird zum Vorsitzenden des Bauausschusses der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gewählt.

---

**Abstimmungsergebnis:**

10	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen
1	Enthaltung

---

## **5. Verpflichtung des neugewählten Vorsitzenden und Übergabe der Sitzungsleitung sowie Verpflichtung aller Mitglieder des Ausschusses**

Herr Bartelmann verpflichtet Herrn Ollhoff durch Handschlag auf die gewissenhafte Erfüllung seiner Pflichten als Vorsitzende des Bauausschusses und übergibt ihm die Leitung der Sitzung.

Herr Ollhoff bedankt sich für das Vertrauen und verpflichtet anschließend alle anwesenden Mitglieder des Bauausschusses durch Handschlag auf die gewissenhafte Erfüllung ihrer Pflichten als Ausschussmitglieder.

---

## **6. Wahl des ersten stellvertretenden Vorsitzenden des Bauausschusses**

Herr Ollhoff fragt die Ausschussmitglieder, wer die Aufgabe des ersten stellvertretenden Vorsitzenden wahrnehmen möchte. Die Mitglieder beraten sich. Anschließend schlägt Herr Ollhoff Herrn Krauleidis vor. Herr Krauleidis teilte jedoch mit, dass er nur Stellvertreter für Herrn Zacher ist und daher nicht als stellv. Vorsitzender gewählt werden darf. Anschließend schlägt Frau Schmidt Herrn Hartung vor. Dieser lehnt jedoch ab. Im Folgenden wird Frau Hülsmann für die Stellvertretung des Ausschussvorsitzenden vorgeschlagen. Herr Ollhoff bittet um Abstimmung.

---

### **Beschluss:**

Frau Hülsmann wird zur 1. stellvertretenden Vorsitzenden des Bauausschusses gewählt.

---

**Abstimmungsergebnis:**

10	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen
1	Enthaltung

---

## **7. Wahl des zweiten stellvertretenden Vorsitzenden des Bauausschusses**

Herr Ollhoff fragt die Ausschussmitglieder, wer die Aufgabe des 2. stellvertretenden Vorsitzenden wahrnehmen möchte. Die Mitglieder beraten sich. Anschließend schlägt Herr Ollhoff Herrn Ruß vor und bittet um Abstimmung.

---

### **Beschluss:**

Herr Ruß wird zum 2. stellvertretenden Vorsitzenden des Bauausschusses gewählt.

---

**Abstimmungsergebnis:**

10	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen
1	Enthaltung

---

## **8. Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 "Östliche Neue Reihe" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Herr Bartelmann verlässt das Sitzungszimmer.

Herr Ollhoff erteilt Herrn Fricke das Wort und bittet um Erläuterungen der folgenden Beschlussvorlagen für die Bauleitplanung.

Herr Fricke stellt sich kurz persönlich vor, da einige neue Mitglieder im Bauausschuss vertreten sind. Zunächst erläutert Herr Fricke grundsätzliches zum B-Plan Nr. 44. Nachdem bereits im Hauptausschuss einem privaten Änderungsantrag stattgegeben wurde, soll nun das Änderungsverfahren des B-Planes Nr. 44 beginnen. Hierzu liegt der Aufstellungsbeschluss vor.

### **Beschluss:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Östliche Neue Reihe“ gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13 BauGB
2. Planungsziele: veränderte Baufeldausweisung auf dem Grundstück Neue Reihe 47 (Einkürzung des vorhandenen Baufeldes in 1. Reihe und Ausweisung eines separaten Baufeldes (10x12m) für ein I-geschossiges EFH
3. Gebietsabgrenzung: Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des B-Planes Nr. 44: Flurstück 572/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn (s. Anlage)
4. Mit der Planung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.
5. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich der 1. Änderung B-Plan Nr. 44

**Abstimmungsergebnis:**

11	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen
0	Enthaltungen

---

## **9. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 "Östliche Neue Reihe"**

Herr Fricke erläutert den vorliegenden Entwurf.

### **Beschluss:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Östliche Neue Reihe" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 16.08.2019

**Abstimmungsergebnis:** 11 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

---

**10. Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Herr Fricke erläutert die Beschlussvorlage. Nachdem bereits die Aufstellung und der Entwurf von der Stadtvertretung beschlossen wurde. Erfolgte die Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Änderung betrifft die Baugrenzenausweisung auf dem Grundstück Hermann-Häcker-Str. 4 in Kühlungsborn. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung resultieren keine Änderungen, so dass nun die Satzung beschlussreif ist.

**Beschluss:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen: Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und **Abwägung Stand 16.08.2019**

**Abstimmungsergebnis:** 11 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

---

**11. Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 2. Änderung B-Plan Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Herr Fricke erläutert die Beschlussvorlage. Für den Lebensmittelmarkt in der Neuen Reihe in Kühlungsborn West erfolgt im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans die Erweiterung der Baugrenze. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes vergrößert sich dadurch von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf künftig 1.000 m<sup>2</sup>. Durch die Erweiterung am vorhandenen Standort kann zudem gesichert werden, dass dieser weiter betrieben wird und keine neuen Flächen für den Bau eines Lebensmitteldiscounters im Stadtgebiet gesucht und in Anspruch genommen werden müssen. Im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr ist es für einen reibungslosen Ablauf im Einsatzfall erforderlich weitere Stellplätze für die Kame-raden zu errichten. Hierzu ist eine veränderte Ausweisung der Flächen erforderlich. Des Weiteren

werden im westlichen Bereich des Bebauungsplanes **Nr. 38** Baumstandorte korrigiert, die in der Ursprungsplanung auf den falschen Grundstücken platziert wurden. Um den Schutz dieser Bäume künftig zu garantieren, werden diese in der Planzeichnung verschoben. Nachdem bereits die Aufstellung und der Entwurf von der Stadtvertretung beschlossen wurde. Erfolgte die Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Aus der ersten Behördenbeteiligung resultierte eine Änderung des Entwurfs, daher war der geänderte Entwurf erneut zu beschließen und auszulegen. Es erfolgte eine geänderte, verkleinerte sowie klarstellende Ausweisung der Geltungsbereiche auf Hinweis des Landkreises und der Forstbehörde. Zur Beschlussfassung liegt nun die Planzeichnung mit Begründung und Abwägung vor.

Herr Ollhoff erkundigt sich nach dem Stand der Bearbeitung hinsichtlich des Ausbaus des Bahnübergangs Zur Asbeck. Hierzu erläutert Frau Westphal, dass der Ausbau in Zusammenarbeit mit der Mollibahn erfolgt und im September ein Entwurf der Planung näher abgestimmt werden muss. Aufgrund der Berücksichtigung des Eisenbahnrechts ist mit einer kurzfristigen Umsetzung nicht zu rechnen.

Herr Neumann fragt an, wieviele Parkplätze durch die Erweiterung des Penny-Marktes verloren gehen. Hierzu kann die Verwaltung derzeit noch keine Aussage tätigen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird die Einhaltung der erforderlichen Stellplatzanzahl gemäß Stellplatzsatzung geprüft. Die hinteren Bereiche des Parkplatzes werden bisher kaum bis gar nicht von Kunden genutzt. Es ist davon auszugehen, dass die verbleibenden Parkplätze ausreichen.

#### **Beschluss:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 mit folgendem Ergebnis geprüft:  
siehe Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 10 BauGB als Satzung.  
Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlagen:

- Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Planzeichnung und Begründung, **Abwägung 16.08.2019**

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	11	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen
	0	Enthaltungen

---

## **12 . Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich"**

Frau Westphal erläutert die Beschlussvorlage.

**Beschluss:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

die **Satzung** der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“.

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

**Abstimmungsergebnis:**        11 Ja-Stimmen  
  0 Nein-Stimmen  
  0 Enthaltungen

---

### **13 .    Grundsatzbeschluss über die baulichen Anforderungen an das geplante Bürgerhaus auf dem Grundstück zwischen Parkdeck und MORADA-Hotel an der Rudolf-Breitscheid-Straße in Kühlungsborn**

Frau Westphal gibt Erläuterungen zur Beschlussvorlage. Zunächst war angedacht ein Bürgerhaus auf dem Grundstück der ehemaligen Polizeistation in der Karl-Risch-Str. 11 zu errichten. Hierzu wurde nach Abfrage des Bedarfs bei den ortansässigen Vereinen von zwei Planungsbüros entsprechend Entwürfe erarbeitet und vorgestellt. Die Fraktionen waren jedoch unterschiedlicher Meinung hinsichtlich der erforderlichen Anforderungen und Unterbringung sowie Nutzungsmöglichkeiten des zukünftigen Gebäudes. Zwischenzeitlich wurde durch die Stadtvertretung ein Beschluss dahingehend gefasst, dass das Grundstück für ein zukünftiges Bürgerhaus neben dem Parkdeck in der Rudolf-Breitscheid-Str. besser geeignet sei. Da bisher für die Beauftragung einer Planung die Grundlage fehlt wurde seitens der Verwaltung der vorliegende Beschlussvorschlag erarbeitet.

Auf Anfrage der Ausschussmitglieder auf welcher Grundlage die Kapazität für den Veranstaltungssaal festgelegt wurde, teilt Frau Westphal mit, dass diese Zahl auf einer Abstimmung zwischen dem Bürgermeister und der TFK beruht.

#### **Beschluss:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt für das geplante Bürgerhaus folgende Punkte als Planungsgrundlage:

- Unterbringung der Vereine gemäß der durchgeführten Abfrage aus Dezember 2017
- Errichtung eines Veranstaltungssaales für bis zu 350 Personen inkl. Bühne und Veranstaltungstechnik

die Möglichkeit zur Durchführung von Stadtvertreter- und Ausschusssitzungen

**Abstimmungsergebnis:**        10 Ja-Stimmen  
  1 Nein-Stimmen  
  0 Enthaltungen

---

### **14 .    Informationen der Verwaltung**

Die Verwaltung informiert über:

- Am 08.09.2019 findet der **Tag des offenen Denkmals** statt. Zu diesem Termin wird es auch möglich sein, an einer Führung in der Villa Baltic teilzunehmen. Herr Schacht von der unteren Denkmalschutzbehörde wird diese leiten.
- Derzeit erfolgen im Geltungsbereich des **B-Plan Nr. 25 die Fußwege- und Grüngestaltung**. Es werden Verbindungswege geschaffen und soweit möglich Pflanzen verwendet die bienenfreundlich sind.
- Hinsichtlich der avisierten **Überarbeitung der Gestaltungssatzung** fand am 27.08.2019 ein Termin mit der Rahmenplanerin Frau Schmidt statt. Es ist geplant im November diesen Jahres einen Workshop zu veranstalten. Bis dahin wird Frau Schmidt Änderungsvorschläge vorbereiten um eine Grundlage für die Änderung zu haben. Frau Westphal bittet erneut darum, dass Vorschläge weiterhin zugesandt werden.

- Am 23.09.2019 findet eine **Einwohnerversammlung** im Bauhof statt. Das Thema wird voraussichtlich die Entwässerungsproblematik nach den stark Regenfällen der letzten Monate sein. Hierzu folgt noch eine Mitteilung in der Presse.
- Die **Minigolfanlage** an der Mehrzweckhalle ist fertiggestellt und in Betrieb.
- Das **Verkehrskonzept** wurde im Juni beim Straßenverkehrsamt vorgestellt. Die Stad hat kürzlich an die Stellungnahme erinnert, die die Grundlage für das weitere Procedere bildet.

Vor ein paar Tagen fand die turnusmäßige **Radwegeschau** mit der Polizei, dem Straßenverkehrsamt und der Mitarbeitern der Stadt statt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Flächen eine großzügige Ausweisung von Radwegeflächen nicht möglich ist.

---

## 15. Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Neumann erkundigt sich nach dem Stand der Fertigstellung des Baltic Parks. Hierzu erläutert Frau Westphal, dass eine Abnahme mit Restmängel unter Fristsetzung für die Behebung erfolgt. Frau Schmidt spricht die Thematik des **Kreiselbau in Wittenbeck** an. Es wird angefragt, ob seitens der Stadt Kühlungsborn Gespräche mit der Gemeinde Wittenbeck geführt würden, um sich gegebenenfalls finanziell zu beteiligen. Frau Westphal teilt mit, dass es Gespräche zwischen den Bürgermeistern gegeben hat. Eine finanzielle Beteiligung ist jedoch kommunalrechtlich schwierig. Die Gespräche sind jedoch nicht abgeschlossen.

---

## 16. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Herr Ollhoff schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:15 Uhr.

Uwe Ziesig  
Vorsitz

Frau Maja Kolakowski  
Protokollführer