



## Beschlussauszug

Sitzung des Bauausschusses vom 18.03.2021

---

### **Top 6.2 Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7-N der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Sondergebiet „Ostseeallee“**

Herr Fricke vom Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar erläutert die vorliegende Planzeichnung und die Inhalte der Begründung.

Im November hatte man den Ausschussmitgliedern bereits die Schwierigkeiten der Bearbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 erläutert.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde im Jahr 2015 für unwirksam erklärt.

Auf der Basis des Gerichtsurteils und der darin genannten Kritikpunkte wurde der vorliegende Entwurf erarbeitet. Im Urteil wurde bemängelt, dass bisher kein städtebauliches Konzept erkennbar sei. Außerdem wurde kritisiert, dass die Stadt oft auf Anlass von privaten Einzelanträgen reagiert und Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt hat.

Für bestimmte bisherige Festsetzungen gäbe es keine Grundlage.

Die Stadt habe kein Festsetzungsfindungsrecht. Die Schwierigkeit besteht darin, eine Gleichbehandlung bei gleichzeitigem Erhalt der für die Ostseeallee so charakteristischen Unterschiedlichkeit herzustellen. Eine reine Verhinderungsplanung ist lt. Gericht ebenso unzulässig. Somit wird soweit städtebaulich vertretbar, eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit eröffnet.

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen wird besonderer Wert (wie bisher auch) auf den Erhalt der vorhandenen Hotelnutzungen gelegt. Weitere zulässigen Arten der Nutzung wurden aus dem bisherigen Plan übernommen.

Auch kleinere Einzelhandelsbetriebe ergänzen das touristische Angebot an der Flaniermeile, allerdings handelt es sich dabei vorwiegend um den touristischen Freizeitbedarf oder Kleidung. Diese Geschäfte sind nur im Erdgeschoss - z.T. mit genutzten Hausvorflächen - vorhanden und zulässig. Die Kleinteiligkeit dieser Betriebe an der Ostseeallee ist ein entscheidendes und prägendes Kriterium, großflächige Handelsunternehmen, Discounter o.ä. würden ein völlig anderes städtebauliches Gewicht entfalten, welches hier nicht zu vertreten wäre. Dies würde auch dem Einzelhandelskonzept der Stadt widersprechen. Um die Kleinteiligkeit zu bewahren, wird für diese spezielle Art des Einzelhandels eine Verkaufsfläche 100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für den Bereich des Rathauses, des Haus Laetitia und des Hauses Rolle sowie des Kindergartens wird keine Sondergebietsfläche wie bisher mehr ausgewiesen, sondern eine Gemeinbedarfsfläche. Derzeit ist ein Büro damit beauftragt ein Wettbewerbsverfahren auszuloben, um beispielsweise einen Rathausanbau oder Neubau zu prüfen. Wenn sich daraus andere Baugrenzenausweisungen ergeben, wird man darauf mit einer Änderung des B-Planes reagieren müssen. Die Ausweisung einer überdimensionalen Baugrenzenausweisung wäre aus derzeitiger Sicht nicht zustimmungsfähig seitens der unteren Denkmalschutzbehörde.

Es gibt eine Anfrage zur Bebauung einer rückwärtig gelegenen im Privatbesitz be-

findlichen Fläche mit einer Parkpalette. Dies sollte Anlass sein, darüber zu diskutieren und noch einmal zu befinden, ob man dem zustimmen kann. Es ist zu bedenken, dass die Schaffung von Stellplatzflächen über mehrere Ebenen das Verkehrsaufkommen stark erhöht, was nicht im Sinne der Stadt ist.

Eventuell ist eher darüber nachzudenken, ob der Bau von Tiefgaragen eher im Sinne der städtebaulichen Planungen ist.

Hinsichtlich des Baumschutzes wurden nicht punktuelle Baumstandorte aufgenommen, sondern eine allg. textliche Festsetzung die über den im Naturschutzausführungsgesetz festgelegten Schutz hinaus geht. So werden beispielsweise: Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche unter Schutz gestellt.

Die Verwaltung und auch das Planungsbüro gehen davon aus, dass das Bauleitplanverfahren nicht mit einer Auslegungsrunde durchführbar sein wird.

Es ist mit zahlreichen Bürgerstellungnahmen zu rechnen.

Frau Schmidt spricht die Thematik der schrittweisen Umwandlung von Hotelgewerbebetriebe im Bereich der Ostseeallee an.

Frau Westphal erläutert, dass über die Festsetzungen des § 22 BauGB die Teilung unter einen Genehmigungsvorhalt gestellt werden und daher eine Aufnahme in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt. Tatsächlich gibt es bereits zahlreiche Apartmenthäuser mit Teileigentum.

Herr Kupsi fragt an, warum teilweise Baulinien aber auch Baugrenzen festgesetzt werden.

Herr Fricke erläutert, dass Baudenkmale Baulinien erhalten, um diese unter einen besonderen Schutz stellen sollen. Hierzu ist Herrn Kupsi aufgefallen, dass hierzu der Vermerk „D“ für Denkmale in der Ostseeallee 24 und 35 nicht vermerkt wurde. Herr Fricke wird die Planzeichnung noch einmal diesbezüglich prüfen.

Herr Kupsi fragt an, ob die Verwaltung hinsichtlich der Gerichtsfestigkeit anwaltlichen Rat eingeholt hat. Dies wird seitens Frau Westphal verneint. Die Bearbeitung erfolgt auf Basis von bekannten Gerichtsurteilen und der Erfahrung des Planungsbüros und der Verwaltung.

Herr Fricke teilt mit, dass spätestens bis zur Stadtvertreterversammlung die Angaben und Festsetzungen zu den Firsthöhen eingearbeitet werden. Der Höhenbezug wird im Textteil benannt.

## **Beschluss:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7-N der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Sondergebiet „Ostseeallee“ gemäß § 2 und 8 i.V.m. 13 BauGB.
2. Das Planungsziel besteht in der Neuüberplanung des Geltungsbereiches auf der Basis einer aktuellen Vermessung sowie des Urteils des Oberverwaltungsgerichts Greifswald zur Erklärung der Unwirksamkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.
3. billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7-N und den Entwurf der Begründung dazu.
4. Der Entwurf ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
5. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlagen: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7-N der Stadt Ostseebad  
Kühlungsborn mit Begründung

Stand: 08.03.2021

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	0	0