



Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin:	Mittwoch, 08.03.2017, 18:30 Uhr
Raum, Ort:	Versammlungsraum des Bauhofes (Zur Asbeck)
Sitzungsbeginn:	18:30 Uhr
Sitzungsende:	19:50 Uhr

Anwesenheit

Anwesende:

Ausschussvorsitzender

Herr Hans-Joachim Ollhoff -	Anwesend
-----------------------------	----------

1. stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Sebastian Von Jutrzenka -	Anwesend
--------------------------------	----------

Ausschussmitglieder

Herr Manfred Baade -	Anwesend
----------------------	----------

Herr Steffan Hartung -	Anwesend
------------------------	----------

Herr Tino Just -	Anwesend
------------------	----------

Herr Christian Mothes -	Anwesend
-------------------------	----------

Herr Jörg Stade -	Anwesend
-------------------	----------

Herr Wolfgang Stange -	Anwesend
------------------------	----------

Herr Christoph Zocher -	Anwesend
-------------------------	----------

Herr Harry Balbach -	Vertretung für Uwe Wiek
----------------------	-------------------------

Herr Stefan Sorge -	Vertretung für Lars Zacher
---------------------	----------------------------

Verwaltung

Frau Maja Kolakowski -	
------------------------	--

Frau Peggy Westphal -	
-----------------------	--

Gäste

Herr Lars Fricke -	
--------------------	--

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 25.01.2017
- 4 Informationen der Verwaltung
- 5 Anfragen der Ausschussmitglieder
- 6 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Str."
Vorlage: 17/60/031
- 7 Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Vorlage: 17/60/040
- 8 Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn West"
Vorlage: 17/60/041
- 9 Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25
"Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"
Vorlage: 17/60/042
- 10 Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Dünengarten" - erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 17/60/043
- 11 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 Ollhoff 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

Beschluss: Die Tagesordnung wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen

3. Billigung der Sitzungsniederschrift vom 25.01.2017

Abstimmungsergebnis:

7 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
4 Enthaltungen

4. Informationen der Verwaltung

Die Verwaltung informiert über:

- Baubeginn Poststraße, Dauer bis September 2018, Anwohner können sich bei der Stadtverwaltung melden hinsichtlich Ausweichparkmöglichkeiten, Zufahrt zum Objekt Meeresblick wird zunächst frei bleiben
- Verzögerung Abriss Meerwasserschwimmhalle
- Doberaner Str. nach Fertigstellung des Gebäudes Doberaner Str. 27 erfolgt Bau des Gehwegs, vorraussichtlich werden die Arbeiten noch vor der Saison abgeschlossen
- Strandabgang 27 soll bis Ende März hergerichtet werden
- Haupttradwanderweg Richtung Wittenbeck wird ausgebessert
- Waldwege sollen dieses Jahr ebenfalls wieder ausgebessert werden, im letzten Jahr wurden bereits einige Wege ausgebessert

5. Anfragen der Ausschussmitglieder

-Herr Sorge fragt an, ob für das Hotel Scandinavia eine Hotelnutzung im B-Plangebiet festgeschrieben ist. Frau Westphal erläutert, dass dies nicht der Fall ist und eine Wohnnutzung zulässig wäre. Auf dem Kinderspielplatz in Ost wurden Bäume gefällt. Es werden neue Bäume gepflanzt.

6. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Str."

Frau Westphal erläutert die Beschlussvorlage. Hinsichtlich der geplanten Erweiterung und Neubau des Edeka-Marktes wurden bereits erste Anfragen an die Träger öffentlicher Belange gesandt und

Vorgespräche geführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Klärung nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich ist. Da sich im rückwärtigen Bereich zum jetzigen Markt ein Biotop und Wald befindet sind hier die Belange des Naturschutzes und Waldgesetzes von besonderer Bedeutung. Die Ausschussmitglieder diskutieren zu dieser Thematik sehr kontrovers. Herr Dr. Just sieht keine Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept. Herr Mothes weist darauf hin, dass es sich nicht um einen neuen zusätzlichen Markt handeln wird, dieses sei gemäß Einzelhandelskonzept nämlich nicht zu empfehlen. Herr Stange teilt mit, dass die UWG der Auffassung ist, dass ein Neubau am Ortsrand besser untergebracht werden kann. Hier wäre ein größerer Markt weniger störend, die Zerstörung des Biotops und des Waldes wäre dann nicht erforderlich. Herr Ollhoff befürwortet die Erweiterung am vorhandenen Standort und gibt zu Bedenken, dass der Betreiber schon seit Jahren mit der Stadt hinsichtlich einer Erweiterung im Gespräch ist und es nun endlich an der Zeit ist die Baumaßnahme zu gewähren. Dieses wird von Herrn Mothes und Herrn v. Jutzenka bekräftigt. Frau Westphal teilt mit, dass es bereits mehrfach Bestrebungen gegeben hat am Grünen Weg einen neuen Markt anzusiedeln. Dieses widerspricht jedoch dem Einzelhandelskonzept. Herr Mothes gibt auch zu Bedenken, dass man an die Bevölkerung ohne Auto denken müsse, was auch gegen eine Ansiedlung am Grünen Weg spricht. Das Bebauungsplanverfahren wird zeigen inwieweit eine Neuerrichtung/Erweiterung am vorhandenen Standort möglich ist. Herr Stade ist ebenfalls der Auffassung, dass alle die bisher zu Fuß den Markt aufgesucht haben, dann wieder mit dem Auto losfahren und dies nicht zur Entspannung der Verkehrssituation beiträgt. Herr Stade wohnt in unmittelbarer Umgebung zum bestehenden Markt und von einzelnen Ausschussmitgliedern angesprochene Ruhestörung durch den Markt auf die umliegende Nachbarbebauung kann er nicht bestätigen. Herr Sorge gibt zu Bedenken, dass hinter dem bestehenden Markt ein Bach verläuft und erkundigt sich nach den Plänen wie damit umgegangen werden soll. Er ist der Auffassung, dass eine weitere Versiegelung dem Entwässerungskonzept widerspricht. Frau Westphal erläutert, dass es diesbezüglich Kontakte mit dem Wasser- und Bodenverband gegeben hat. Das Entwässerungskonzept sagt aus, dass das Oberflächenwasser bereits vor diesem Bereich abgefangen werden soll und um umgeleitet wird, so dass hier keine Problematiken zu erwarten sind.

Beschluss:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 für das Sondergebiet „Nahversorgung an der Reriker Str.“ gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13 BauGB
2. Planungsziel: die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für den großflächigen Lebensmittel-einzelhandel.
3. Gebietsabgrenzung: Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 291/19, 291/18, 291/2, 291/17, 291/27, 291/31 sowie 476, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Die Flächengröße beträgt ca. 2,8 ha.
4. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar beauftragt.
5. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Abstimmungsergebnis:

- 7 Ja-Stimmen
- 3 Nein-Stimmen
- 1 Enthaltungen

7. Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Frau Westphal erläutert die Beschlussvorlage und teilt mit, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist und diese im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Beschluss:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß §§ 2 und 5 BauGB
2. Planungsziele: Berücksichtigung der Ziele des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Str.“ im Flächennutzungsplan: Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.
3. Gebietsabgrenzung: Der Änderungsbereich umfasst die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 50 lt. Übersichtsplan in der Anlage. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 291/19, 291/18, 291/2, 291/17, 291/27, 291/31 sowie 476, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Die Flächengröße beträgt ca. 2,8 ha.
4. Mit der Ausarbeitung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.
5. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

7 Ja-Stimmen
3 Nein-Stimmen
1 Enthaltungen

8. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn West"

Frau Westphal erläutert die Beschlussvorlage. Die Ausschussmitglieder machen darauf aufmerksam, dass im Beschlusstext die Geltungsbereiche vertauscht wurden und bitten um Berichtigung zum Hauptausschuss.

Beschluss:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die **Aufstellung** der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Teilbereich Kühlungsborn West“ gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13 BauGB
2. Planungsziele:
Geltungsbereich 1: Anpassung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten, Änderung/Anpassung der Geschossigkeit im Bereich des Grundstücks Riedenweg 1
Geltungsbereich 2: Änderung der Geschossigkeit, Verschiebung des Baufeldes und Änderung der Grün- in Baufläche für Stellplätze im Bereich des Grundstücks Poststraße 38c
3. Gebietsabgrenzung: Der Geltungsbereich umfasst 2 Teilbereiche gemäß Übersichtsplan (siehe Anlage) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35: Flurstück: 293/26 und 293/35 (Riedenweg 1) und Flurstück 186/4 und 186/5 (Poststraße 38c), Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn
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 3. Änderung B-Plan Nr. 35

Abstimmungsergebnis:

10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
1 Enthaltungen

9. Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

Herr Fricke erläutert die Beschlussvorlage. Die Ausschussmitglieder erkundigen sich nach den Bestimmungen zu Lärmpegeln. Hier wird es keine Änderung geben, auch der zukünftige Gewerbebetrieb muss die bisher geltenden Bestimmungen einhalten. Der Bebauungsplan wird nach Beschlussfassung und Bekanntmachung rechtskräftig.

Beschluss:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern, die Anregungen vorgebracht haben, das **Abwägungsergebnis** mitzuteilen.
3. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird gebilligt.

Anlagen:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 einschließlich Begründung Stand 17.02.2017, **Abwägung** Stand 17.02.2017

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|---|--------------|
| 9 | Ja-Stimmen |
| 2 | Nein-Stimmen |
| 0 | Enthaltungen |

10. Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Dünengarten" - erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Herr Fricke erläutert die Beschlussvorlage. Nachdem bereits im Juli vergangenen Jahres ein Entwurf beschlossen wurde und im August/September die Öffentlichkeitsbeteiligung und Auslegung erfolgte, liegt nun ein geänderter Entwurf zur Beschlussfassung vor. Die Änderungen zum vorherigen Entwurf bestehen hinsichtlich der dargestellten Wegebeziehungen. Diese entfallen – eine Umsetzung kann nicht erfolgen, da es sich um ein privates Grundstück mit Garten handelt und die Eigentümer/in keine Zustimmung zur Herstellung erteilen wollen. Die im ersten Entwurf dargestellte Waldgrenze musste überarbeitet werden, da die Forstbehörde die Waldgrenze neu definiert hat. Zunächst hatte die Forstbehörde eine Ausnahme vom einzuhaltenden Waldabstand in Aussicht gestellt, dann eine Waldumwandlung. Letztlich wurde die Baugrenze eingekürzt um den erforderliche Waldabstand einzuhalten. In der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Eigentümern der Nachbarbebauung Einwände vorgebracht z.B. hinsichtlich der geplanten Überbauung der vorhandenen Stellplätze. Der Bauherr und zukünftige Eigentümer des Grundstücks hat in Aussicht gestellt allen einen kostenlosen TG-Stellplatz zur Verfügung zu stellen. Da aber einige Eigentümer dieses Angebot nicht annehmen wollen, hat man nun auch oberirdische Stellplätze im Waldabstand geplant. Hierfür ist eine Ausnahme vom Waldabstand erforderlich, kann lt. Waldgesetz aber durchaus erteilt werden. Nach Beschluss des erneuten Entwurfs erfolgt eine erneute Auslegung und TÖB-Beteiligung. Hier können erneut Bedenken, Einwände und Stellungnahmen abgegeben werden.

Beschluss:**Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn,**

1. billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 "Dünengarten" und den geänderten Entwurf der Begründung dazu (s. Anlagen).
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlagen: B-Plan Nr. 49 Planzeichnung mit Textteil und Begründung, Stand 27.02.2017,

Abstimmungsergebnis:

10	Ja-Stimmen
1	Nein-Stimmen
0	Enthaltungen

11 . Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

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

Vorsitz

Frau Maja Kolakowski
Protokollführer