



## Niederschrift

---

### Sitzung des Bauausschusses

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 20.01.2022  
**Sitzungsbeginn:** 18:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 22:10 Uhr  
**Ort, Raum:** Fritz-Reuter-Grundschule, Hermannstraße 9, 18225  
Ostseebad Kühlungsborn

---

#### Anwesend

Vorsitzende/r  
Hans-Joachim Ollhoff

Mitglied  
Steffan Hartung  
Burckhard Huly  
Stefan Kupski  
Joachim Neumann  
Annelie Schmidt  
Christoph Zocher

Stellvertretende Mitglieder  
Anne-Kathleen Jacob

Vertretung für Norman Ruß

Verwaltung  
Stefan Westermeier  
Peggy Westphal  
Maja Kolakowski

Stadtvertreter  
Stefan Sorge

Vertreter  
Stephan Krauleidis

Vertetung für Lars Zacher

Gäste  
Marita Karl

**Weitere Anwesende:**

Herr Günther (Bürger, öffentlicher Teil)

Herr Grohmann (öffentlicher Teil und TOP 8.2 nichtöffentlicher Teil)

Frau Klotz (Bürgerin, öffentlicher Teil)

Herr Heide - Ing.büro Merkel Bad Doberan (öffentlicher Teil, TOP 6.2.)

# 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 Bestätigung der Sitzungsniederschrift vom 11.11.2021
- 4 Bericht der Verwaltung
- 5 Anfragen der Ausschussmitglieder
- 6 Beratung der öffentlichen Beschlussvorlagen
  - 6.1 Erneuerung / Instandsetzung der Ostseeallee - Vorstellung der Lichtplanung 2022/60/003
  - 6.2 Straßenausbau Onkel-Bräsig-Weg Vorstellung der Planung # und Entscheidung über Einleitung und Art der Vergabe 2022/60/001
  - 6.3 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Wohnpark "Am Rieden" 2021/60/202
  - 6.4 Beschluss über die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Veränderungssperre zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Am Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 2022/60/006
- 7 Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

## Nichtöffentlicher Teil

- 8 Beschlussvorlagen nicht-öffentlich
  - 8.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Baltic Park" # (nichtöffentlich) 2021/60/005-1-1
  - 8.2 Bauvorhaben Rudolf-Breitscheid-Str. # (nichtöffentlich) 2021/60/187

- |      |   |               |
|------|---|---------------|
| 8.3  | Nutzungsänderung für eine Teilfläche der Ferienwohnung zum Büro für Ferienvermietung und Immobilien im Innenbereich (§ 34 BauGB) #<br>(nichtöffentlich)<br><i>ohne HA aufgrund Fristlauf</i>  | 2021/60/193   |
| 8.4  | Abstimmung Bauleitplanung im Bereich Flurstück #<br>(nichtöffentlich)   | 2021/60/199   |
| 8.5  | Antrag auf Einarbeitung in das laufende Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenblick" # (nichtöffentlich)  | 2021/60/200   |
| 8.6  | Antrag auf Vorbescheid im Außenbereich #<br>(nichtöffentlich)   | 2022/60/004   |
| 8.7  | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 Wohngebiet „Achterstieg II“ wegen Überschreitung der Baugrenze zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage #<br>(nichtöffentlich)  | 2022/60/005   |
| 8.8  | Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn-Ost“ hinsichtlich des Antrages auf Austausch der alten Dachfenster sowie Einbau von drei neuen Dachfenstern #<br>(nichtöffentlich)   | 2022/60/007   |
| 8.9  | Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 "untere und mittlere Hermann-Häcker-Str." # (nichtöffentlich)  | 2020/60/142-1 |
| 8.10 | Voranfrage zum Abriss eines leerstehenden Hotels/Beherbergungsgebäudes sowie dessen Nebenanlagen und Anbauten mit anschließendem Ersatzneubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage im Geltungsbereich des in Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“ # (nichtöffentlich) | 2022/60/012   |
| 8.11 | Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet „Zur Asbeck“ i. d. F. der 2. Änderung zum Neubau einer Lagerhalle und eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit und teilweiser gewerblicher Nutzung # (nichtöffentlich)   | 2022/60/011   |
| 8.12 | Antrag auf Genehmigung gem. § 173 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung B hinsichtlich des Abbruchs # (nichtöffentlich)   | 2022/60/010   |
| 9    | Beratung Wanderweg # (nichtöffentlich)  |               |

- 10 Verkehrsangelegenheiten
- 11 Anregungen und Bedenken
- 12 Vorbereitung der nächsten Sitzung
- 13 Schließen 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:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	0	0

---

### 3 Bestätigung der Sitzungsniederschrift vom 11.11.2021

#### **Beschluss:**

Die Sitzungsniederschrift vom 11.11.2021 wird bestätigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
8	0	1

---

### 4 Bericht der Verwaltung

---

Die Verwaltung informiert über:

- Die Ausbaggerungsarbeiten an der Hafeneinfahrt werden fortgesetzt
- Die Straßenbaumaßnahme Pfarrweg soll im April 2022 fertiggestellt werden
- Die Straßenausbaumaßnahme Anglersteig (deren Maßnahme im Januar Bauausschuss vorgestellt wurde) steht kurz vor dem Baubeginn. Derzeit erfolgt die Prüfung der Angebote.
- Die Instandsetzung des Riedensteiges erfolgt derzeit.

---

## **5 Anfragen der Ausschussmitglieder**

-

---

## **6 Beratung der öffentlichen Beschlussvorlagen**

---

### **6.1 Erneuerung / Instandsetzung der Ostseeallee - Vorstellung der Lichtplanung 2022/60/003**

Herr Prof. Dr. Thomas Römhild, Lichtplaner, Architekt von der Hochschule Wismar stellt sich zunächst vor. Anschließend erläutert Herr Römhild Einbeziehung einer Präsentation die entwickelten Ideen für die Lichtplanung der Ostseeallee. Hinsichtlich der technischen Anforderungen sind zu berücksichtigen: die Verkehrssicherheit, Verhinderung von Lichtverschmutzung sowie die Insektenfreundlichkeit.

Die Ostseeallee wird durch Kreuzungen gegliedert. Hinzukommen die Strandabgänge und weitere Zugänge. Der Vorschlag für ein zukünftiges Beleuchtungskonzept sieht eine wechselnde, beidseitige Beleuchtung unter Einbeziehung des Radweges vor.

Hinsichtlich der Gestaltung der Leuchten wird ein aufgesplitteter Leuchtenkopf empfohlen. Es entsteht so eine gewisse Festlichkeit, die der Bedeutung der Ostseeallee gerecht würde.

Außerdem wird das Licht gestreut.

Es gibt die Möglichkeit eine sog. Leuchtenfamilie entstehen zu lassen – z.B. dreiflammig, zweiflammig, einseitig, beidseitig aber gleichartig individuell für Kühlungsborn, aber aus Serienteilen. An Kreuzungen wäre es möglich Leuchten über den Straßen/Weg zu hängen.

Die Ausschussmitglieder positionieren sich wie folgt:

Herr Ollhoff kann sich mit dem Anbringen von Leuchten über der Straße nicht sofort „anfreunden“. Er gibt zu bedenken, dass die vorhandene Weihnachtsbeleuchtung Berücksichtigung finden sollte.

Frau Jacob ist der Meinung, dass eine Beleuchtung der Spielplätze in die Planungen einbezogen werden sollte. Frau Westphal erläutert, dass Herr Römhild

dafür keinen Auftrag hat und dies im Rahmen der Bearbeitung eines Winterbeleuchtungskonzeptes Berücksichtigung finden wird. Frau Jacob fragt an, ob im Bereich des Fahrradweges auch geprüft wurde, niedrige Lampen aufzustellen. Herr Prof. Römhild würde davon abraten, weil dann eher eine Blendwirkung eintritt als dies der Fall bei von oben herabstrahlenden Lichtpunkten ist. Das Licht entwickelt keine effektive Streuwirkung.

Herr Kupsi spricht die Möglichkeit der Etablierung von wechselnder Helligkeiten im Vorlauf der gesamten Ostseeallee an. Herr Römhild gibt zu bedenken, dass der Straßenverkehr eine Kontinuität in Bezug auf die Leuchtverhältnisse braucht.

### **Beschluss:**

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmen der vorgestellten Lichtplanung zu und beauftragen die Verwaltung mit der Umsetzung im Rahmen der Erneuerung bzw. Instandsetzung der Ostseeallee.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltung
8	0	1

---

## **6.2 Straßenausbau Onkel-Bräsig-Weg Vorstellung der Planung # und Entscheidung über Einleitung und Art der Vergabe 2022/60/001**

Herr Heide vom Planungsbüro Merkel Ing.consult erläutert die geplante Straßenbaumaßnahme im Onkel-Bräsig-Weg.

Es handelt sich um eine Maßnahme auf 150m. In diesem Bereich befindet sich ein verrohrter Graben sowie diverse Versorgungsleitungen. Derzeit ist der Straßenkörper 3m breit und in Betonbauweise errichtet. Das Straßengrundstück ist 5,60m breit. Es wird ein Ankauf von Grundstücksfläche erforderlich. Die Planung sieht vor eine Fahrbahnbreite von 4,50m zu erreichen und die Begegnung von PKW/Fahrradfahrer zu ermöglichen.

Es wurden zwei Ausbauvarianten erarbeitet.

#### 1. Variante:

Es ist ein in der Mitte liegender Muldenstein vorgesehen. Die Straßeneinmündungen würden dabei in Asphaltbauweise errichtet und der weitere Straßenverlauf in Pflaster. Weiterhin ist eine Einbahnstraßenregelung aus südl. Richtung geplant. Durch den Muldenstein hat der Straßenbereich eine gewisse Speicherfunktion für Regenwasser, welches im Verlauf in die vorhandene Einleitstellen abgeleitet würde.

#### 2. Variante:

Es ist eine Asphaltbauweise mit einseitigem Gefälle vorgesehen. Ein Vorteil wäre die zügige Bauzeit bei einheitlicher Fahrbahnbefestigung im gesamten Bereich.

Preislich macht die Bauweise kaum einen Unterschied.



190.000 Euro Pflasterbauweise / 180.000 Euro Asphaltbauweise  
In beiden Varianten ist geplant, die Straßenbeleuchtung zu ergänzen.  
Um die Straßenbreite von 4,50m zu erreichen ist die Fällung von 4-5 Weiden und Birken erforderlich.

Herr Sorge gibt zu Bedenken, dass bei Baumaßnahmen immer auch die älteren Bürger mit bedacht werden sollten, die sich mit Rollstuhl und Rollator fortbewegen. Außerdem sollten Leerrohre mitverlegt werden, um den Glasfaserausbau zu ermöglichen.

Herr Heide informiert darüber, dass aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse die Herstellung eines Gehweges nicht möglich ist. Frau Jacob erkundigt sich, ob sich die zu wählende Bauweise auf die Lärmsituation auswirkt.

Herr Heide erklärt, dass die Werte sich nicht unterscheiden. Es stellt sich aber oft so dar, dass subjektiv der Eindruck entstehen kann, dass bei Pflasterbauweise die Lärmimmission/Fahrgeräusche lauter wirken.

Herr Grohmann teilt mit, dass die Zuwegungen zu den Wohnblocks umgestaltet werden sollen, daher bittet er um Abstimmung zu den geplanten Absenkbereichen.

Herr Westermeier und Herr Heide nehmen diese Bitte zur Kenntnis.

Herr Heide erklärt, dass für eine Trennung Straßenbereich und Gehweg Breiten von 3,55m + 1,50m erforderlich wären. Diese Möglichkeit ist vor Ort nicht gegeben.

### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn stimmt

1. der vorgestellten Entwurfsplanung (**in Pflasterbauweise**)
2. der Einleitung und Art der Vergabe im Wege einer öffentlichen Ausschreibung zu und
3. beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	0	2

---

## **6.3 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Wohnpark "Am Rieden" 2021/60/202**

Frau Westphal erläutert die Beschlussvorlage.

Nach Beschlussfassung des Entwurfes erfolgt die Beteiligung Träger öffentlicher Belange sowie die Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Frau Schmidt hat hinsichtlich der Änderung Bedenken. Frau Westphal erklärt, dass bisherigen Bauherren, die ebenso III-Geschosse errichten wollten, auf die

Stadt zukommen könnten und Stellungnahmen zum Änderungsverfahren abgeben, aber auch gerichtlich vorgehen könnten.  
Die Verwaltung hat in der Vergangenheit öfter zu bedenken gegeben, dass die städtebauliche Erforderlichkeit für die Änderung der Geschossigkeit auf einem Grundstück nur schwer zu begründen sei.

### **Beschluss:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:

- beschließt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und billigt den Entwurf der Begründung dazu (s. Anlagen).

- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern (§ 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

- Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlagen: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Entwurf vom 17.12.2021 mit Begründung

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	1	3

---

## **6.4 Beschluss über die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Veränderungssperre zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Am Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 2022/60/006**

Frau Westphal erläutert, dass das Änderungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes nicht fortgeführt werden kann.  
Es gibt baurechtlich nicht die Möglichkeit im Bebauungsplan rechtssicher auszuschließen, dass auf einem Grundstück nur ein Einzelhaus errichtet werden darf.

Herr Kupski regt an zu prüfen, ob die Einschränkung der Baugrenze ein alternativer Weg wäre, um das Vorhaben (zweier Einzelhäuser) auf einem Grundstück zu verhindern.

### **Beschluss:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

Die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Veränderungssperre zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Am Wittenbecker Landweg“ der Stadt

Ostseebad Kühlungsborn.

Der Bürgermeister wird beauftragt den Beschluss öffentlich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	0	0

---

## **7 Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung**

Herr Ollhoff schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:15 Uhr.

Vorsitz:  
Hans-Joachim Ollhoff

Schriftführung:  
Maja Kolakowski  
Katja Reuter