

## **N i e d e r s c h r i f t**

### **Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen**

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 24.11.2016

**Sitzungsbeginn:** 18:30 Uhr

**Sitzungsende:** 20:10 Uhr

**Ort, Raum:** Beratungsraum 1, Rathaus, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen

---

#### **Anwesende Mitglieder**

##### *Vorsitz*

Herr Erich Reppenhausen

##### *Mitglieder*

Herr Stefan Baetke

Herr Mathias Fett

Herr Matthias Jankowski

Herr Thomas Krohn

Frau Christiane Münter

Herr Volkmar Schulz

Herr Roland Siegerth

Herr Marko Wulff

##### *Verwaltung*

Herr Lars Prahler

##### *Gäste*

Herr Dr. Udo Brockmann

Frau Martens

#### **Abwesend**

##### *Verwaltung*

Frau Dorina Reschke

##### *Gäste*

Herr Peter Kahl GOS mbH Bützow

#### **Tagesordnung:**

##### **Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde



**Abstimmungsergebnis:**

Ja- Stimmen: 8  
Nein- Stimmen: 0  
Enthaltungen: 1

**zu 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 13.10.2016****Beschluss:**

Die Niederschrift vom 13.10.2016 wird wie folgt bestätigt:

**Abstimmungsergebnis:**

Ja- Stimmen: 9  
Nein- Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

**zu 5 Haushaltsplan/Haushaltssatzung 2017 für das städtebauliche Sondervermögen der Stadt Grevesmühlen "Altstadt"  
Gast: Herr Kahl (GOS)  
Vorlage: VO/12SV/2016-754****Sachverhalt:**

Gemäß den Bestimmungen der §§ 45 ff der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurden die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan für das Jahr 2017 aufgestellt.

Haushaltsplan und Haushaltssatzung werden im Vorbericht erläutert. Außerdem liegen das aktuelle Maßnahmenprogramm und der Sachstandsbericht des Sanierungsträgers bei.

Mit der Reform des Gemeindehaushaltsrechts haben die Kommunen nach § 64 Absatz 2 auch für ihre städtebaulichen Sondervermögen zur Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 des Baugesetzbuches eine Sonderrechnung zu führen. Die Kommune hat nach § 45 KV M-V für Sondervermögen eine Haushaltssatzung und gemäß § 46 KV M-V einen Haushaltsplan zu erstellen. Hierzu wurde durch das Innenministerium eine Ergänzung zum Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung herausgegeben, die sich speziell auf die bilanzielle Behandlung des städtebaulichen Sondervermögens im Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR-MV) bezieht.

Die Gemeinde ist verpflichtet, aus der vom Sanierungsträger erstellten Zwischenabrechnung die Eröffnungsbilanz abzuleiten und ein doppisches Rechnungswesen zu entwickeln. Dem wurde mit Vorlage dieses Haushaltsplanes/dieser Haushaltssatzung Rechnung getragen.

**Herr Prahler** gibt Erläuterungen dazu:

In die Altstadtsanierung wurde bereits fast 70 Mill. Euro investiert. Das zuständige Ministerium ist der Auffassung, dass die Stadtsanierung in GVM abgeschlossen ist und erwartet eine Abrechnung, d.h. es können nicht mehr viele Objekte umgesetzt werden. Es gibt jedoch noch folgende große Baustellen:

- Blockbereichsplanung Seestraße
- Kirchstraße und
- Sparkassenplatz (Parkdeck)

Die stadteigenen Gebäude sind zu 100% saniert. Der private Gebäudebestand ist hingegen nicht vollständig saniert. Förderzusagen für kleinteilige private Maßnahmen können nur noch für 2018 vergeben werden, da für 2017 bereits alles schon mit Verträgen besetzt ist.

Die Stadt ist trotz Antragstellung nicht weiter im Förderprogramm. Daher gibt es auch für 2017 keine Fördermittel.

**Herr Baetke** erkundigt sich, ob sich die Stadt um Fördermittel bemüht.

**AW Herr Prahler:** Die Stadt stellt nach wie vor Förderanträge. Es wird zudem stetig versucht andere Förderquellen zu nutzen, wie z.B. EFRE-Mittel.

## **Beschluss:**

Die Stadtvertretung beschließt die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan 2017 für das Städtebauliche Sondervermögen der Stadt Grevesmühlen „Altstadt“ einschließlich Maßnahmenprogramm für das Jahr 2017.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja- Stimmen: 9  
Nein- Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

**zu 6 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB für den Neubau eines NORMA-Marktes in Grevesmühlen, Klützer Straße 58**  
**Gast: Frau Martens**  
**Vorlage: VO/12SV/2016-763**

## Sachverhalt:

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen im Vorhaben – und Erschließungsplan Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen und sind im Flächennutzungsplan als „Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO - Einkaufszentren“ dargestellt.

Zur Realisierung der Vorstellungen des Vorhabenträgers ist eine neue Überplanung der Fläche durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erforderlich. Der Antragsteller hat den Nachweis als Eigentümer der betreffenden Grundstücke sowie über die Zahlungsfähigkeit erbracht. Der Auszug aus dem Handelsregister liegt ebenfalls vor.

Auf der Grundlage des § 12 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Grevesmühlen von Mai 2013 besagt grundsätzlich, dass spätestens mit dem Bebauungsplan Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“ und der damit verbundenen Ansiedlung von MARKANT und ALDI der Bedarf an Verkaufsraumfläche in Grevesmühlen vollständig abgedeckt bzw. überdeckt ist.

Gemäß Punkt 4.5.1 des Einzelhandelskonzeptes sollen sich aber bereits am Markt befindliche Betriebe unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen auch künftig weiter entwickeln und sich an die in ihrer Branche maßgeblichen Rahmenbedingungen anpassen können, um im regionalen Wettbewerb bestehen zu können. Soweit dies innerbetrieblich eine Expansion in „zentrenrelevante“ Kern- oder Randsortimente zur Folge hat, soll dies bei einer Erweiterung >20 % gutachterlich geprüft werden (s. EHK S. 85, Punkt 4.5.5).

Die Erweiterung beträgt einschließlich Bäcker 38,15 %, so dass ein Gutachten erforderlich ist. Des Weiteren wird vorgeschlagen, im Planungsprozess eine Begrenzung zum „Innenstadtsortiment“ gemäß der von der Stadtvertretung mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschlossenen Liste zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Grevesmühlen vorzunehmen (s. Anlage).

Herr Praher informiert kurz über den bisherigen Werdegang. Danach erhält *Frau Martens*, Expansionsabt. NORMA, das Wort um den Antrag von NORMA zu erläutern.

NORMA ist seit dem 1. Mai 1993 auf Mietbasis in GVM ansässig. Die Verkaufsraumfläche beträgt derzeit 657m<sup>2</sup>. Frau Martens erklärt, dass sich seit dem die Anforderungen an das Sortiment geändert haben, wie z.B. bei den Bio-Produkten sowie den Hygiene- u. Arbeitsschutzanforderungen. Die Gänge sind gegenwärtig mit Waren vollgestellt, was nicht zeitgemäß ist.

Geplant sind 1000m<sup>2</sup> Vkfl. und zusätzlich ein Bäcker / Café mit 60 – 70m<sup>2</sup> mit einer Überfahrt zum Marktkauf. Zurzeit haben die Gänge eine Breite von 1,80m; zukünftig sollen sie eine Breite von 3m erhalten. Das gegenwärtige Sortiment mit 1334 Artikeln wird nicht verändert und es kommen auch keine Artikel dazu.

Die Wärmerückgewinnung erfolgt zu 70% aus der Kälte.

*Herr Schulz* merkt an, dass die Stadt bereits rund 3,00m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche pro Einwohner hat. Er befürchtet, dass es zu einer Verdrängungssituation kommen könnte. Man müsse aus seiner Sicht aufpassen, dass die Dinge nicht aus dem Ruder laufen!

*Frau Martens erwidert hierauf*, dass es NORMA nur um die Bestandssicherung gehe. Auf Nachfrage teilt sie mit, dass die Anzahl der AK von 8 auf 15 erhöht werden soll, wobei es sich dabei überwiegend um Teilzeitkräfte handeln wird.

*Herr Korzak* ergänzt, dass wir uns bereits im Verdrängungswettbewerb befinden.

*Herr Reppenhagen* äußert, dass der Antrag von NORMA aus seiner Sicht zu erwarten war, da es bereits einen Bauantrag auf Erweiterung gab. Fest stehe für ihn, dass die Verkaufsqualität besser werden müsse. Er denkt ferner nicht, dass es Schwierigkeiten mit den anderen Märkten geben werde.

Die Märkte sind zum überwiegenden Teil über 20 Jahre alt. Sie versorgen nicht nur die Einwohner der Stadt sondern auch das Umland. Man sollte einem ortsansässigen Unternehmen auch eine Chance geben.

*Herr Baetke* merkt an, dass Frau Martens das Anliegen auf den Punkt gebracht habe und befürwortet den Antrag. Breitere Gänge gehören aus seiner Sicht zum Einkaufserleben dazu. Er sieht keine Probleme.

*Herr Schulz* merkt an, dass es nicht passieren darf, dass Sky zu mache.

*Herr Baetke* glaubt, dass es noch ganz andere Gefahren gibt, insbesondere den Internetverkauf.

*Frau Münter* stimmt dem Anliegen zu, weil NORMA und MARKTKAUF schon lange am Standort sind. Sie erwähnt des Weiteren, das ALDI und MARKANT am gemeinsamen Bahnstandsstandort 3x mehr Umsatz haben sollen wie zuvor und merkt in diesem Zusammenhang an: Die kleine Stadt Grevesmühlen neige dazu zu klotzen und das zeugte nicht von Attraktivität!

*Herr Reppenhagen* erwähnt, dass sich die Flächenproduktivität im Durchschnitt der Bundesrepublik befindet. Die Kunden wollen eine bessere Verkaufskultur und Präsentation.

*Herr Prahler* merkt an, dass das Vorhaben im Plangebiet eines alten Vorhaben- und Erschließungsplanes aus dem Jahr 1991 liegt. Es ist anzustreben, im Durchführungsvertrag, ähnlich wie bei Aldi und Markant, die erforderlichen Dinge (Sortimentsliste, Sanktionierungsmöglichkeiten) zu regeln.

Herr Baetke weist darauf hin, dass auf alle Fälle die nicht zufriedenstellende Treppensituation vom Wohngebiet zu Norma im Planverfahren Berücksichtigung finden sollte.

Herr Beims (Planungsbüro für NORMA) merkt an, dass der alte Markt auf den VE-Plan zugeschnitten war und für den neuen Markt ein neuer Plan erforderlich ist.

#### **Beschluss:**

Die Stadtvertretung beschließt, dem beiliegenden Antrag des Vorhabenträgers

ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen  
Klützer Straße & Co. KG  
Riehler Str. 36  
50668 Köln

auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB für den Neubau eines NORMA-Marktes in Grevesmühlen, Klützer Straße 58, zu zustimmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja- Stimmen: 7  
Nein- Stimmen: 0  
Enthaltungen: 2

#### **zu 7 Informationen zum Stand städtebaulicher Planungen und Baumaßnahmen**

Herr Prahler informiert über folgende Vorhaben:

#### **Städtebauliche Planungen**

B-Plan Nr. 33 „Wohnbebauung Karl-Marx-Straße“: - Die Baugenehmigung soll in Kürze erteilt werden.

B-Plan Nr. 34.1 „Wohngebiet Mühlenblick“: Die feierliche Übergabe der Erschließungsanlagen erfolgt am 29.11.16 um 11.00 Uhr. Alle Ausschussmitglieder sind dazu herzlich eingeladen. Am 01.12.16 wird mit dem Abbruch der alten Schweineställe begonnen. Die Ausschreibung ergab 150 T€ Mehrkosten als geplant. Es ist angedacht, erstmal nur für 300T€ abzureißen und den Rest dann später.

B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“: Das Artenschutzfachgutachten und das Schallgutachten liegen noch nicht vor, stehen jedoch vor dem Abschluss. Im März nächsten Jahres ist mit dem Vorentwurf zu rechnen.

B-Plan Nr. 41 „Wohnbebauung Neu Degtow West“: Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat stattgefunden. Es erfolgt jetzt die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen.

West I: Die Stadt versucht dafür Fördermittel zu akquirieren. Die Aufgabe soll dann dem neuen Bauamtsleiter obliegen.

### **Tiefbau**

- Kirchstraße u.w. sind im Haushalt 2017 als Teilmaßnahmen enthalten (EFRE-Antrag gestellt)

- Cap Arcona: Es besteht eine Finanzierungszusage für Stehle und Mauer aus LEADER-Mitteln.

Tipp von Herrn Reppenhagen hierzu: Fördertöpfe über Metropolregion anzapfen

- Bürgerwiese: Ausschreibungsunterlagen dauerten sehr lange; Umsetzung soll bis zum nächsten Frühjahr erfolgen

- Straße am Sky (Übergang Sandstraße): Auf Vorschlag der Anwohner soll nun der Gehweg auf beiden Seiten hergerichtet werden und der Bord abgesenkt werden.

- Vorplatz Bahnhof: ZBau-Prüfung wurde heute beantragt

- An der Ziegelei: Vorentwurfsplanung für 2017 vorgesehen

- An der Burdenow: Umsetzung in Vorbereitung

### **Sonstiges**

- AG Wismarsche Straße tagt am 08.12.2016 um 18.00 Uhr (alle BA-Mitglieder erhalten dazu eine Einladung über Outlook von Hr. Prahler)

- Termin Händlertreffen: am 30.11.2016

- Termin OZ-Forum: im Februar 2017

- Bahnhof: Fertigstellung für Mai 2017 geplant

- Wasserturm: gegenwärtig wird am Gerüst gearbeitet

- AG Schulentwicklung: 2 Varianten stehen zur Diskussion und werden in der kommenden Sitzungsrunde eingehender erläutert.

Aktuelles Problem ist, dass zum Schuljahr 2017/18- erneut Hortplätze fehlen.

Der Landkreis ist für die Kita- u. Hortplanung zuständig, die Abstimmungen laufen aktuell hierzu. *Herr Reppenhagen* weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass er das nicht verstehen kann, dass die zusätzlichen Platzbedarfe nicht frühzeitiger erkannt werden!

## **zu 8      Anfragen und Mitteilungen**

*Frau Münter* teilt mit, dass sie den Bürgermeister angeschrieben hat, weil vor dem Bahnhofsrondell die Container wegsollten.

*AW Herr Prahler:* Im Zuge der Planung sollen diese zur Gebhartstraße umgesetzt werden. Es wird vereinbart, dies vorzuziehen.

*Herr Baetke* fragt wegen der Beleuchtung der Garagen in der Kastanienallee nach.

*AW Hr. Prahler:* Es hat auch kein anderer Garagenkomplex eine Beleuchtung; daher steht keine Erneuerung in Aussicht.

### **Sitzungskalender 2017**

Herr Prahler informiert über den 1. Termin der Sitzung des Bauausschusses im neuen Jahr:

**19. Januar 2017**

Der Termin für die Radtour soll in der 1. BA-Sitzung festgelegt werden.

**zu 11 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse**

Die Öffentlichkeit der Sitzung wird wieder hergestellt.  
Es wurden im Nichtöffentlichen Teil keine Beschlüsse gefasst.

Die Sitzung wird um 20:10 Uhr beendet.

Reppenhagen  
Bauausschussvorsitzender

Gabriele Matschke  
Protokollant/in