



Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen, Nr: SI/12BA/2014/33

Sitzungstermin: Donnerstag, 13.11.2014, 18:30 Uhr

Ort, Raum: Rathaussaal, Rathaus, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 09.10.2014
- 5 Satzung der Stadt Grevesmühlen über die Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt" **VO/12SV/2014-511**
- 6 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "Zum Sägewerk" südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen Hier: Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses **VO/12SV/2014-435-1**
- 7 Kombiniertes Abschnittsbildungs- und Kostenspaltungsbeschluss zur Abrechnung von Straßenbaubeiträgen für den Ausbau des Questiner Weges in Grevesmühlen **VO/12SV/2014-509**
- 8 Beschluss zur Kostenspaltung zur Abrechnung von Straßenbaubeiträgen für den Ausbau der Sandstraße in Grevesmühlen **VO/12SV/2014-510**
- 9 Diskussion über Projektideen für die neue Förderperiode ELER
- 10 Informationen zum Stand städtebaulicher Planungen und Baumaßnahmen
- 11 Anfragen und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

- 12 Bauanträge und Bauvoranfragen
- 13 Informationen und Sonstiges

Öffentlicher Teil

14 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Gez. E. Reppenhagen
Ausschussvorsitzender

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/12SV/2014-511			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 24.10.2014			
		Verfasser: G. Matschke			
Satzung der Stadt Grevesmühlen über die Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt"					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
10.11.2014	Finanzausschuss Stadt Grevesmühlen				
13.11.2014	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
18.11.2014	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
08.12.2014	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt die Teilaufhebung der Satzung der Stadt Grevesmühlen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt" für den Teilbereich IV mit Grundstücken, die in der August-Bebel-Straße und Kirchstraße belegen sind, als Satzung.

Der Satzungstext mit dem Lageplan und der Flurstücksliste sind als Anlage beigefügt und Bestandteil des Beschlusses / der Satzung.

Die Stadtvertretung beauftragt den Bürgermeister die Satzung nach Beschluss auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen. Weiterhin wird der Bürgermeister beauftragt, beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Sanierungsvermerke in Abt. II der Grundbücher, der von dieser Teilaufhebungssatzung betroffenen Grundstücke, zu beantragen.

Sachverhalt:

Im Rahmen der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme i. S. v. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist die Stadt Grevesmühlen gemäß § 154 BauGB verpflichtet, für die durch die Sanierungsmaßnahme bedingte (Boden)Werterhöhung der Grundstücke sog. Ausgleichsbeträge zu erheben. Diese sind nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Betroffen hiervon sind sämtliche Eigentümer von Grundstücken, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt" belegen sind.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt hierbei, vorrangig von der vorzeitigen und freiwilligen Ablösevereinbarung mit Eigentümern i. S. v. § 154 BauGB Gebrauch zu machen. Für die Kommune hat dies den Vorteil, dass bei Abschluss dieser Vereinbarungen auf Bescheidungen verzichtet werden kann und zudem kurzfristig dem kommunalen Sondervermögen "Altstadt" Investitionsmittel zur Verfügung stehen.

Der Teilbereich IV umfasst ein Areal mit Grundstücken der August-Bebel-Straße und der Kirchstraße, wie in Anlage 1 (Geltungsbereich Teilbereich IV) dargestellt. Zum Teilbereich IV gehören insgesamt 31 Flurstücke, davon befinden sich 8 Flurstücke im Eigentum der Stadt.

Den Eigentümern des Teilbereiches IV wurden solche vorzeitigen und freiwilligen Ablösevereinbarungen angeboten und zum Teil auch angenommen. Mit Stand vom

23.10.2014 sind freiwillige Vereinbarungen für 15 Grundstücke (entspricht 17 Flurstücke) im Teilbereich IV abgeschlossen worden. Der Stadtsanierung flossen damit **32.461,74 €** zu.

Für den Teilbereich IV sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen und die Sanierungsziele erreicht. Aus diesem Grund soll dieser Teilbereich aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt" der Stadt Grevesmühlen entlassen werden.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt" ist daher gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Satz 2 BauGB für den Teilbereich IV aufzuheben.

Nach § 162 Abs. 2 Satz 1, 2 BauGB ergeht der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ganz oder teilweise aufgehoben wird, als Satzung. Diese ist ortsüblich bekannt zu machen.

Gemäß § 162 Abs. 3 BauGB ersucht die Gemeinde (Stadt) das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen der Bescheiderstellung sind weitere Einzahlungen in das Sondervermögen "Altstadt" in Höhe von ca. 22 T€ zu erwarten, die für die Stadtsanierung wieder eingesetzt werden.

Anlage/n:

- Satzung der Stadt Grevesmühlen über die Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt" mit Anlage 1 (Lageplan) und Anlage 2 (Flurstücksliste)

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Satzung der Stadt Grevesmühlen über die Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), hat die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen in ihrer Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Teilaufhebungsgebietes

- (1) Die Satzung der Stadt Grevesmühlen vom 28.06.1994 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ wird für das nachfolgend näher bezeichnete Teilgebiet (Größe ca. 2,05 ha) aufgehoben.
- (2) Das Teilaufhebungsgebiet „Teilbereich IV“ umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die in der Anlage 2 aufgelistet sind und sich laut Lageplan gemäß Anlage 1 innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches befinden. Der Geltungsbereich umfasst die durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnete vom übrigen Stadtgebiet abgegrenzte Fläche. Der Lageplan vom 23.10.2014 (Maßstab 1:1000) ist als Anlage 1 beigefügt. Anlage 1 (Lageplan) und Anlage 2 sind Bestandteile der Satzung.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Grevesmühlen, den

Jürgen Ditz
Bürgermeister
der Stadt Grevesmühlen

- Siegel -

Anlage 2

zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über die Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt"

Auflistung der Flurstücke, die sich im Geltungsbereich des Teilaufhebungsgebietes "Teilbereich IV" der o.g. Satzung befinden

erstellt am: 23.10.2014

Gemarkung	Flur	Flurstück
Grevesmühlen	1	157
	1	158
	1	159
	1	160
	1	161
	1	162
	1	163
	6	726/1
	6	727/1
	6	728/1
	6	729/1
	6	730/1
	6	731/1
	6	732/1
	6	733
	6	734
	6	735/1
	6	736/1
	6	736/3
	6	737/1
	6	738
	6	741
	6	742
	6	743
	6	744
	6	856/1
	6	857/1
	6	857/2
	6	858/1
	6	858/4 (tlw.)
	6	859

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/12SV/2014-435-1			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 03.11.2014			
		Verfasser: Steffen, Marleen			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "Zum Sägewerk" südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen Hier: Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
13.11.2014	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
18.11.2014	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
08.12.2014	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

- Der von der Stadtvertretung gefasste Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ wird auf Basis gewonnener Erkenntnisse aus den Baugrunduntersuchungen und Altlastenerkundungen - um folgende Planungsziele - wie folgt konkretisiert:
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet für die Flächen des Sägewerkes und der sich südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches (*in dem beigefügten Plan schraffiert dargestellt*).
 - Ausweisung von Grünflächen im Bereich des vorhandenen Teiches im westlichen Teil des Plangebietes (*in dem beigefügten Plan gepunktet dargestellt*).
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet für den östlichen Teil des Plangebietes bis zur Rehnaer Straße (*in dem beigefügten Plan gekreuzt dargestellt*). Zum Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sollen dabei die Nutzungen „Vergnügungsstätten“ und „Wettbüros“ ausgeschlossen werden.
 - Die in der Sitzung der Stadtvertretung am 10.06.2013 beschlossene 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen muss in den Festsetzungen seinen Niederschlag finden: Entsprechend der Sortimentsliste (Seite 80) der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten demnach auszuschließen.
- Die Beschlüsse vom 27.10.2014 (VO/12SV/2014-504) über die Zurückstellungen der Baugesuche (Voranfragen: Einzelhandelsprojekte i.V.m. Spielhalle und Sportsbar) werden auch im Hinblick auf die jetzige Konkretisierung aufrechterhalten.
- Der Bürgermeister wird beauftragt, den konkretisierten Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung fasste am 19.05.2014 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2014 in der Ostseezeitung veröffentlicht.

Indessen wurde eine Altlastenerkundung auf dem Grundstück des Sägewerkes durchgeführt. Die ersten Sondierungen zeigen keine Auffälligkeiten des Bodens, so dass eine Wohngebietsausweisung innerhalb des Plangebietes möglich erscheint.

Damit kann sich die Stadt Grevesmühlen nun konkreter mit einer städtebaulichen Neuordnung des Gebietes auseinandersetzen.

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Grevesmühlen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet schaffen; unter Berücksichtigung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen.

Die Erschließung des geplanten knapp 6 ha großen Wohngebietes soll über eine neue Anbindung von der Rehnaer Straße erfolgen. (Die Erschließungsvarianten sind dem beigefügtem Plan zu entnehmen.)

Im Anschluss an das geplante Wohngebiet soll bis zur Rehnaer Straße - unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen der Eigentümer - ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Gemäß § 6 der BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 100 m²) sind in einem Mischgebiet ausnahmsweise zulässig.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung in der Rehnaer Straße und in der Burdenowstraße sowie der hier in Rede stehenden geplanten Wohnbebauung, sollen „Vergnügungsstätten“ sowie „Wettbüros“ ausgeschlossen werden, damit Störfaktoren und Konflikte wie z.B. nächtliche Verkehrsbewegungen, geräuschintensiver nächtlicher Aufenthalt im Freien durch Besucher von Vergnügungsstätten sowie die allgemeine Beeinträchtigung der Wohnqualität auch durch Imageschaden vermieden werden. Dies gilt umso mehr, da das an die Rehnaer Straße angrenzende und gut einsehbare Mischgebiet gewissermaßen eine Eingangssituation zum Stadtzentrum darstellt, die geschützt werden sollte und einer attraktiven Mischnutzung vorbehalten werden sollte.

Entsprechend der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen sind Neuansiedlungen mit „zentrenrelevantem“ Kernsortiment über 100 m² Verkaufsfläche nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zulässig.

In Bezug auf die „nahversorgungsrelevanten“ Sortimente werden – im Hinblick auf die vorgesehene Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Bahnhof – keine Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten empfohlen. Auch Drogeriemärkte sollen der Innenstadt vorbehalten bleiben (siehe auch Seite 80 ff. der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen)

Anmerkung:

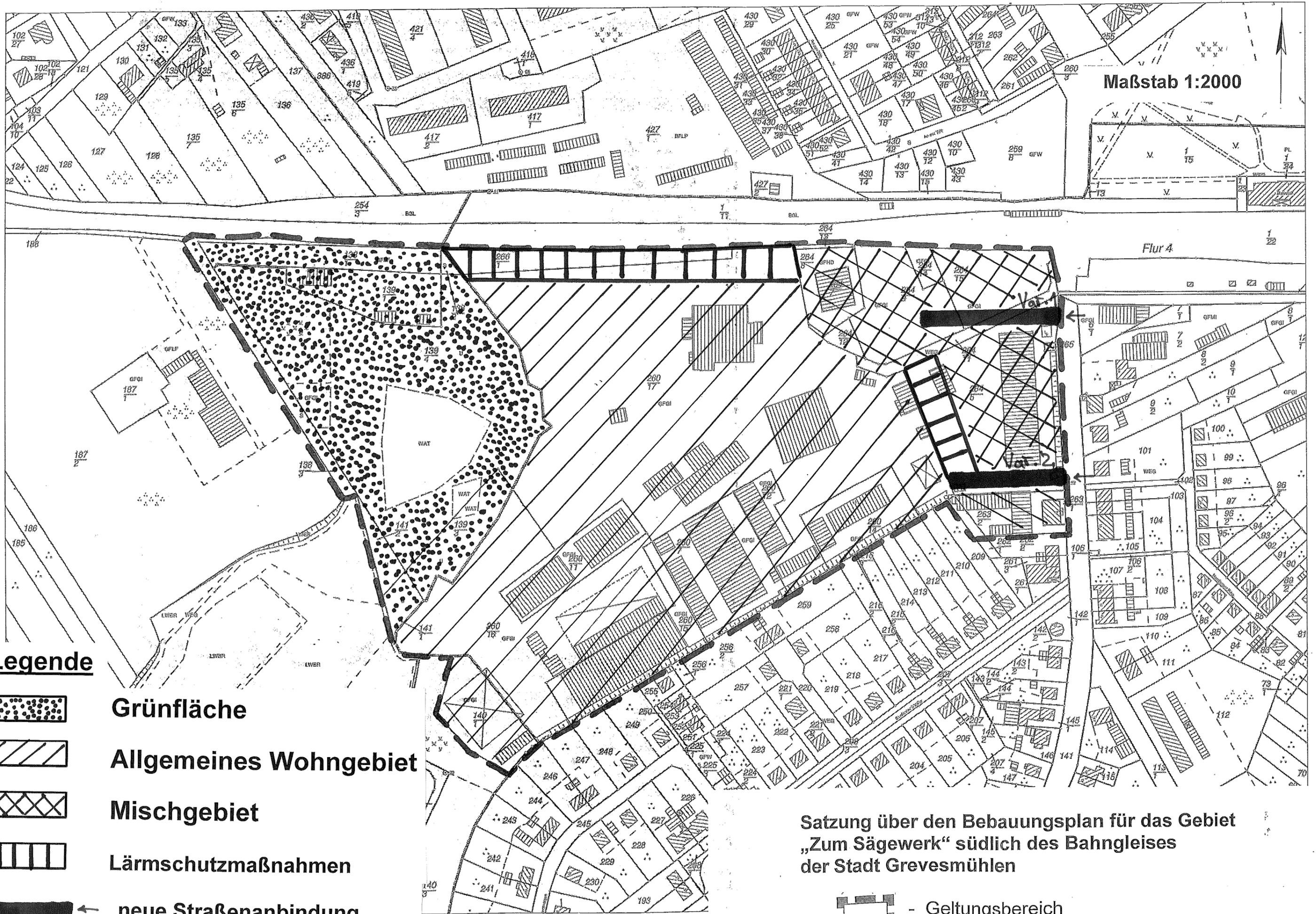
Zwischenzeitlich hat der Eigentümer des Sägewerkes angekündigt, den Betrieb aufzugeben.

*Information zum Einfluss dieser Entscheidung auf Leitbilder:
Leitbild 2: „Grevesmühlen, die wachsende Stadt“*

Anlagen:

- Plan
- Vorbericht Baugrund- und Altlastenerkundung
- Sortimentsliste

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich



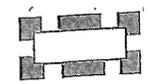
Maßstab 1:2000

Flur 4

Legende

-  **Grünfläche**
-  **Allgemeines Wohngebiet**
-  **Mischgebiet**
-  **Lärmschutzmaßnahmen**
-  **neue Straßenanbindung**

Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet „Zum Sägewerk“ südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen

 - Geltungsbereich

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen

	"Zentrenrelevante" Sortimente	darin "Nahversorgungsrelevante" Sortimente	"Nicht zentrenrelevante" Sortimente
Zulässige Standorte für Neuan-siedlungen: Siedlungs-integrierte Lagen; ab >100 qm VKF ausschließlich im ZVB Innenstadt zulässig		Zulässige Standorte für Neuan-siedlungen: Siedlungsintegrierte Lagen, Nahversorgungszentren, Innenstadt. Für die Geltungsdauer des Konzeptes werden abgesehen vom NVZ am Bahnhof keine Neuan-siedlungen von Lebensmittelmärkten in Grevesmühlen empfohlen - Dro-Märkte nur in der Innenstadt zulässig.	Zulässige Standorte: Innenstadt, ggf. NVZ, integrierte, teilintegrierte und auch nicht integrierte Streulagen sowie ggf. auch Gewerbegebietslagen
Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel	Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik	
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger	Drogeriewaren ¹ (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie	Bau- und Heimwerkerbedarf	
Haushalts elektro-Kleingeräte	Getränke ²	Freilandpflanzen und Gartenbedarf	
Bücher	Zeitschriften	Zoobedarf	
Spielwaren	Blumen, Floristik	Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel	
Schreibwaren/Bürobedarf		Leuchten	
Uhren/Schmuck		Bad- und Sanitärbedarf	
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen	
Geschenkartikel		Kfz, Kfz-Teile und Zubehör	
Sportartikel		Rolläden und Markisen	
Optik/Hörgeräteakustik		Sportartikel	
Helmtexilien		(nur Hardware / spartenspezifische Angebote ³)	
Fahrräder und Zubehör		Campingartikel, Caravan- und Boots-ausrüstung	

¹ Außerhalb der Innenstadt durch Lebensmittelmärkte abgedeckt - als eigenständiger Drogeriemarkt nur in der Innenstadt zulässig

² Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage möglich

³ Beispiele sind spezielle Fachgeschäfte/Fachmärkte für: Reiten, Jägd, Tauchen usw. Breitensportliche Sportsortimente sind stets zentrenrelevant

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/12SV/2014-509
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 21.10.2014 Verfasser: Reno Böhringer
Kombinierter Abschnittsbildungs- und Kostenspaltungsbeschluß zur Abrechnung von Straßenbaubeiträgen für den Ausbau des Questiner Weges in Grevesmühlen		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
		Ja
		Nein
		Enthaltung
28.10.2014	Finanzausschuss Stadt Grevesmühlen	
28.10.2014	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen	
18.11.2014	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen	

Beschlussvorschlag:

Für die Abrechnung von Straßenbaubeiträgen für den Ausbau des Questiner Weges in Grevesmühlen werden zwei Abrechnungsabschnitte gebildet:

Abschnitt I

Dieser Abschnitt beginnt am östlichen Ende des Questiner Weges zur Bahnhofstraße. und endet mit dem Beginn der Einmündung zur Puschkinstraße.

Abschnitt II

Dieser Abschnitt beginnt mit dem Ende des Abschnittes I aus östlicher Richtung und endet mit dem Eisenbahnübergang in westlicher Richtung.

Zur näheren Eingrenzung wird auf die zu diesem Beschluss als Anlage gehörenden maßstabsgerechten Flurkartenausschnitte verwiesen, auf denen die hier textlich beschriebenen Abgrenzungen auch bildlich dargestellt sind.

Kostenspaltung

Für den Abschnitt II erfolgt eine Kostenspaltung. Es erfolgt lediglich die Abrechnung der ausgebauten Straßenbeleuchtung, da die ausgebaute Fahrbahn bereits in satzungsloser Zeit ausgebaut wurde.

Sachverhalt:

Gemäß der Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Grevesmühlen sind Beiträge zu erheben. Für eine rechtmäßige Abrechnung ist eine Abschnittsbildung, wie vorgeschlagen erforderlich, da in der Örtlichkeit klare Abgrenzungsmerkmale gegeben sind, wie Straßenbreite und Art der ausgebauten Teilanlagen.

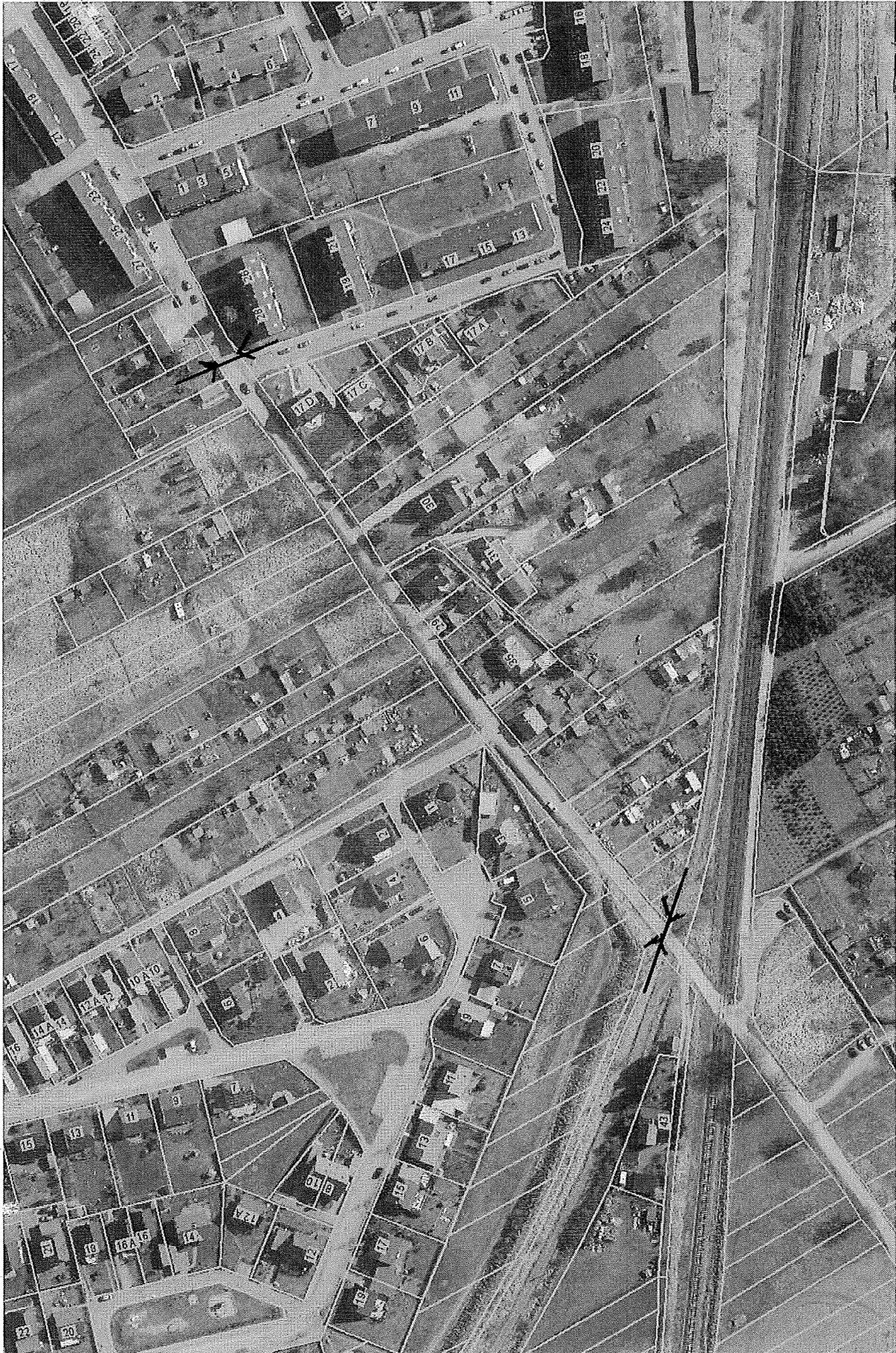
Finanzielle Auswirkungen:

Ja, positiv durch die Möglichkeit der Generierung von Einnahmen durch Abgabenfestsetzung.

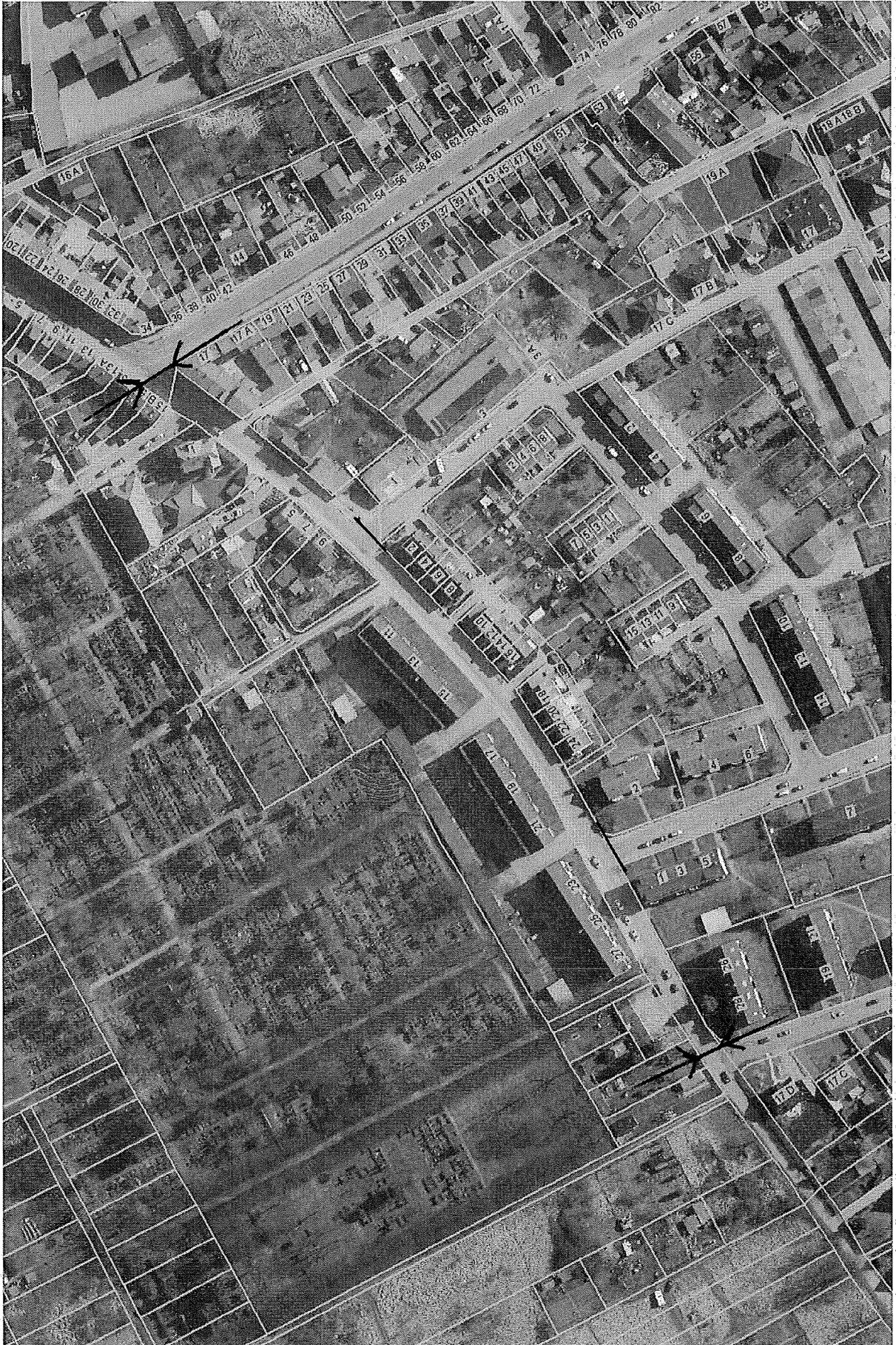
Anlage/n:

Luftbilder mit Flurstücksgrenzen und eingezeichnete Begrenzungen der textlich dargestellten Abschnittsbildungen

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich



Questiner Weg, Abrechnungsabschnitt II



Questiner Weg, Abrechnungsabschnitt I

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/12SV/2014-510
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 24.10.2014
		Verfasser: Reno Böhringer
Beschluss zur Kostenspaltung zur Abrechnung von Straßenbaubeiträgen für den Ausbau der Sandstraße in Grevesmühlen		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
		Ja
		Nein
		Enthaltung

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt zur vorzeitigen Abrechnung von Straßenbaubeiträgen für den Ausbau der Straßenbeleuchtung in der Sandstraße Grevesmühlen eine Kostenspaltung gemäß § 6 der Straßenbaubeitragssatzung.

Sachverhalt:

In der Sandstraße ist die Teileinrichtung Straßenbeleuchtung erneuert worden. Die hierfür gemäß der Straßenbaubeitragssatzung zu erhebenden anteiligen Kosten sollen durch Beitragserhebung von den Grundstückseigentümern erhoben werden. Da noch nicht alle in der Sandstraße vorhandenen bzw. möglichen Teileinrichtungen (wie Fahrbahn, Gehweg) erneuert worden sind, ist für die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht dieser Kostenspaltungsbeschluss erforderlich.

Ein Abschnittsbildungsbeschluss ist nicht erforderlich, da das Abrechnungsgebiet entsprechend der örtlichen Gegebenheiten eine rechtlich eigenständige Anlage ist.

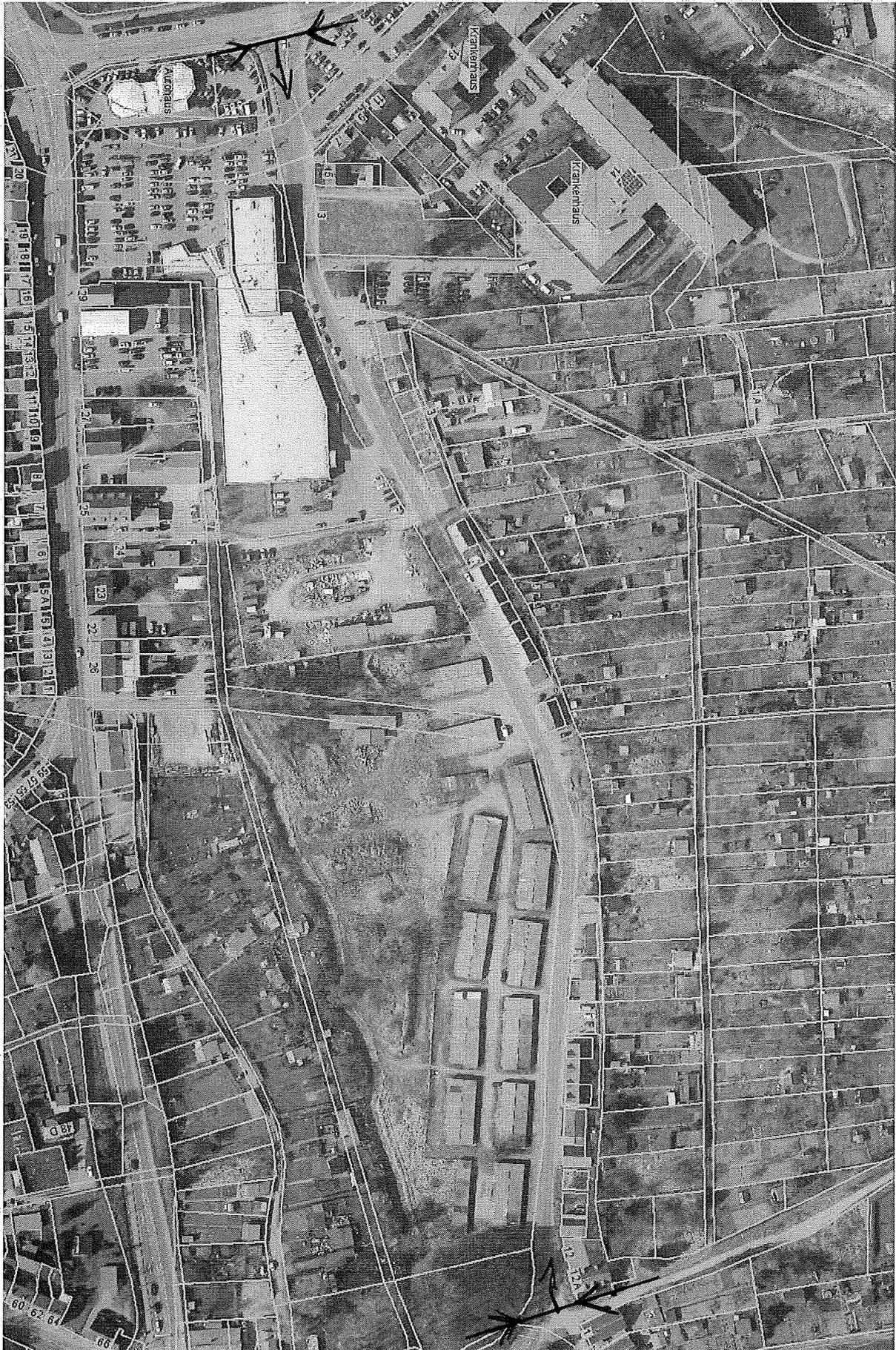
Finanzielle Auswirkungen:

Positiv, durch die Möglichkeit der rechtsicheren Erhebung von Beiträgen als Einnahme.

Anlage/n:

Luftbild mit Kennzeichnung des Abrechnungsgebietes

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich



Abrechnungsgebiet Särdsbräpe