

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

Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen

Sitzungstermin:	Donnerstag, 15.10.2015
Sitzungsbeginn:	18:30 Uhr
Sitzungsende:	19:30 Uhr
Ort, Raum:	Beratungsraum Haus 1 EG, Rathaus, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen

Anwesende Mitglieder

Vorsitz

Herr Erich Reppenhagen

Mitglieder

Herr Stefan Baetke

Herr Mathias Fett

Herr Matthias Jankowski

Frau Christiane Münter

Herr Volkmar Schulz

Herr Roland Siegerth

Herr Marko Wulff

Verwaltung

Herr Jürgen Ditz

Frau Gabriele Matschke

Frau Marleen Steffen

Abwesend

Mitglieder

Herr Thomas Krohn

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 31.08.2015
- 5 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" der Stadt Grevesmühlen
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: VO/12SV/2015-623
- 6 Änderung des Durchführungsvertrages zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Grevesmühlen "Wohnbebauung Karl-Marx-Straße"
Vorlage: VO/12SV/2015-625
- 7 Informationen zum Stand städtebaulicher Planungen und Baumaßnahmen
- 8 Anfragen und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

- 9 Bauanträge und Bauvoranfragen
- 10 Informationen und Sonstiges

Öffentlicher Teil

- 11 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

Herr Reppenhausen begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäßen Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Es sind 7 von 9 Ausschussmitgliedern anwesend. Ab 19:15 Uhr sind 8 von 9 Mitgliedern anwesend.

zu 2 Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner erkundigt sich, an wen man sich wenden kann, wenn man an einer altersgerechten Wohnung auf dem ehem. Diamant-Gelände interessiert ist.

Frau Matschke antwortet, dass Herr Robst der Ansprechpartner sei.
Herr Ditz ergänzt, dass es sich um ein privates Vorhaben handele.

zu 3 **Bestätigung der Tagesordnung**

Beschluss:

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

Abstimmungsergebnis:

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

zu 4 **Billigung der Sitzungsniederschrift vom 31.08.2015**

Herr Jankowski erkundigt sich nach dem Ausbau der Dorfstraße in Wotenitz, da es bisher diesbezüglich keine Informationen gab.

Herr Ditz erklärt, dass es eine kurzfristige Ausschreibung von Seiten des Landes gab.

Beschluss:

Die Niederschrift wird wie folgt gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 5
Nein- Stimmen: 0
Enthaltungen: 2

zu 5 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" der Stadt Grevesmühlen** **hier: Aufstellungsbeschluss** **Vorlage: VO/12SV/2015-623**

Herr Reppenhagen zeigt sich vom heutigen Aufstellungsbeschluss überrascht, da im Vorwege hierzu keine Informationen vorlagen.

Herr Ditz erklärt, dass dies der Grundstückssituation geschuldet ist. Ein Eigentümer sei nun auf die Stadt zukommen, um die Fläche gemeinsam zu entwickeln.

Frau Matschke erläutert, dass dieser erste zu fassende Beschluss Grundlage für den nunmehr zu beauftragenden Lage- und Höhenplan sowie das Lärm- und Bodengutachten sei. Ein Gestaltungskonzept liege noch nicht vor. Es sei aber eine sparsame Erschließung angedacht.

Herr Schulz fordert vor dem Hintergrund der angedachten Wohngebietsentwicklungen West I, Mühlenblick und Sägewerk eine konkrete Analyse der Wohnbevölkerungsentwicklung und einhergehend des künftigen Wohnbedarfs.

Herr Ditz bekräftigt, dass die mitunter mittel- und langfristigen Planungen der künftigen Wohngebiete nicht in Konkurrenz zueinander stehen.

Auf die Frage von Herrn Schulz, ob ein vorhabenbezogener Bebauungsplan angedacht ist, entgegnet Herr Ditz, dass dies noch nicht entschieden sei, da mehrere Eigentümer betroffen

sind.

Sachverhalt:

Als Mittelzentrum ist die Stadt Grevesmühlen bestrebt zur Deckung des Wohnbedarfs, im Stadtgebiet Wohngebiete für den Einfamilienhausbau zu schaffen. Damit sollen insbesondere Familien angesprochen werden. Eine entsprechende Nachfrage nach Baugrundstücken ist vorhanden.

Für den angestrebten Nutzungszweck stehen jedoch momentan nicht ausreichende Flächen zur Verfügung. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 sind verfügbar und im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen als Wohnbauflächen dargestellt (s. Anlage). Daher soll für das Gebiet ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern durchgeführt werden

Empfehlung des Bauausschusses an die Stadtvertretung:

1. Für das rd. 1,5 ha große Gebiet in der Stadt Grevesmühlen, Ortslage Neu Degtow, umfassend die Flurstücke 37, 38, 39, 40 und 172 (teilw.) der Flur 12 Gemarkung Grevesmühlen sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Degtow, begrenzt im Norden durch den Verlauf der B105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße „Alte Wariner Landstraße“ und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, soll der Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ aufgestellt werden (s. Übersichtsplan in der Anlage). Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Ergänzung der schon bestehenden Wohnsiedlung in Neu Degtow, ein Einfamilienhausgebiet zu schaffen.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

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

zu 6	Änderung des Durchführungsvertrages zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Grevesmühlen "Wohnbebauung Karl-Marx-Straße" Vorlage: VO/12SV/2015-625
-------------	---

Frau Matschke erläutert eingangs die Änderungen (Neuer Investor, Änderung der Stellplatzanzahl, teilweise Konzeptänderung in Richtung Mietwohnungen).

Herr Schulz zweifelt an dem genannten Fertigstellungstermin 31.12.2017, da der zuerst vereinbarte Termin auch ohne weiteres verstrich.

Herr Reppenhagen hält diese Bedenken für berechtigt.

Frau Matschke entgegnet, dass der Investor diesen Termin bekräftigt hat.

Herr Ditz ergänzt, dass eine kurzfristige Festsetzung eher in unserem Sinne ist. Er werde aber nochmal diesbezüglich mit dem Investor reden.

Sachverhalt:

Aufgrund des Kaufvertrag UR-Nr. 945/2012 vom 18.06.2012 hat eine Eigentümerwechsel stattgefunden. Der neue Eigentümer und Vorhabenträger ist, die der Stadt bereits bekannte, GST-Service GmbH & MHH Hausservice GmbH. Der neue Eigentümer hat erklärt in die Pflichten und Bindungen des mit dem Voreigentümer abgeschlossenen Durchführungsvertrages einzutreten.

Empfehlung des Bauausschusses an die Stadtvertretung:

1. Die Stadtvertretung beschließt die Änderung des Durchführungsvertrages zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Grevesmühlen „Wohnbebauung Karl-Marx-Straße“ gemäß Anlage.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Änderung des Durchführungsvertrages mit dem neuen Vorhabenträger, abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen:	5
Nein- Stimmen:	0
Enthaltungen:	2

zu 7 Informationen zum Stand städtebaulicher Planungen und Baumaßnahmen

Frau Steffen informiert zum Stand städtebaulicher Planungen und Baumaßnahmen:

Städtebauliche Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP): Die Stellungnahme im Rahmen der 2. Beteiligungsrunde zum LEP ist in der von der Stadtvertretung beschlossenen Form versendet worden.

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (RREP): Aktuell laufen die Vorbereitungen zum Entwurf der Teilfortschreibung des RREP mit dem Ziel, diese im Dez. 2015 in der Vollversammlung des Planungsverbandes in die Beschlussfassung zu bringen. Hiernach ist dann das 1. Offizielle Beteiligungsverfahren geplant.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK): Trotz entsprechender Ankündigung ist vom Wirtschaftsministerium immer noch nicht die Richtlinie erlassen worden, auf dessen Basis konkrete Förderanträge gestellt werden können.

Im HH-Entwurf 2016 sind Planungsmittel für die Umgestaltung Wismarsche Straße und Verbindung Plogensee –Vielbecker See eingestellt worden.

Stadtsanierung: Auf Basis des Beschlusses zur Teilaufhebung läuft aktuell die Wertermittlung der Grundstücke zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags, der im Zuge der Aufhebung fällig wird.

Bebauungsplan Nr. 29: Gewerbepark Nordwest: Die Auslegung der Planunterlagen wird aktuell vorbereitet.

B-Plan Nr. 33 (Wohnpark Diamant): Die Änderung des Durchführungsvertrages war heute auf der Tagesordnung und geht anschließend als Beschlussvorlage in die Stadtvertretung.

B-Plan Nr. 34.1 "Mühlenblick": Die Auslegung des Vorentwurfes ist erfolgt und wird aktuell ausgewertet. Die Umlegung ist in der Umsetzung und findet im Planprozess Berücksichtigung.

Bahnhofsumfeld, B-Plan Nr. 37 (Einzelhandel am Bahnhof): Das VG Schwerin hat die Klage gegen die Baugenehmigung im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes abgewiesen mit der Begründung, dass der Drittwiederspruch keine Aussicht auf Erfolg habe.

(Frau Münter weist daraufhin, dass der Antrag und nicht eine Klage abgewiesen worden ist und erkundigt sich nach den Gründen der Entscheidung.)

Die Bautätigkeiten verlaufen planmäßig mit dem Ziel der Fertigstellung im Mrz. 2016. Aktuell befindet sich die Verwaltung in der Detailabstimmung zur Umsetzung der Maßnahmen, die im städtebaulichen Vertrag und Bebauungsplan fixiert wurden. (Straßen- und Gehwegausbau, Baumpflanzungen).

Blockbereichsplanung Große Seestraße, B-Plan Nr. 38: Die Bauleitplanung wird in Kürze in Angriff genommen. Die öffentlichen Bauarbeiten sind indes abgeschlossen.

B-Plan Nr. 39: Sägewerk: Aktuell werden Angebote für Fachgutachten ausgewertet und die Terminketten abgestimmt. Mit den Grundstückseigentümern sind Termine zur Abstimmung der möglichen Planungskonzepte anberaumt.

Bahnhofsumfeld, B-Plan Nr. 40: „Alter Gärtnergang“: Der Entwurf des Bebauungsplans befindet sich in der Auslegung. Die Erschließungsanlagen sind im Zuge der Verlegung der Fernwärmeleitung bereits hergestellt worden.

Bebauungsplan Nr. 41 Neu Degtow-West: Auf der heutigen Sitzung Aufstellungsbeschluss. Mit dem betroffenen weiteren Grundstückseigentümer ist vereinbart, dass eine Aufwands- und Ertragsbeteiligung entsprechend des Flächenanteils erfolgen soll. Damit wären ca. 20 % der Kosten und der Erträge in Verantwortung des privaten Eigentümers.

Es werden aktuell die Angebote für Planungsleistungen und Fachgutachten eingeholt und auf dieser Basis ein städtebaulicher Vertrag mit dem privaten Eigentümer vorbereitet.

B-Plan West I: Aktuell führt die Verwaltung Kaufverhandlungen mit dem neuen Eigentümer der Betriebsfläche ehem. Nordkorn. Am Montag, den 19.10., findet eine Einwohnerversammlung explizit zur Vorstellung der Planungsabsichten und Terminketten für das Wohngebiet West I statt. Gerichtet ist diese Veranstaltung insbesondere an die Bewohner von West II, damit diese den Werdegang nachvollziehen können.

Tiefbau

Gehwegbeleuchtung: Die Erneuerungen im 4. BA Altstadt sowie Straße des Friedens sind für 2016 geplant. Damit wäre die vollständige energische Erneuerung vollzogen.

Übergang Sandstraße: Im Bauausschuss wurde eine alternative Variante vorgestellt, aber diese aufgrund der ebenfalls erheblichen Kosten verworfen.

Karl-Liebknecht-Platz: Im November erfolgt auf Initiative von Herrn Klemp und Herrn Martens sowie des Gymnasiums das Setzen von Frühblühern auf der Grünanlage.

Kirchstraße und weitere: Der Förderantrag ist vorbereitet und befindet sich aktuell in der sog. baufachlichen Prüfung.

Gedenkstätte „Cap Arcona“: Kein neuer Sachstand

Bürgerwiese: Die Lieferung der neuen Fußballtore hat sich erheblich verzögert. Mit dem Einbau ist nicht vor Nov., 2015 zu rechnen.

Die Neugestaltung des Spielplatzes wird im Rahmen der ISEK-Förderung vorgesehen. Da hierzu aber weiterhin die Richtlinie fehlt, gibt es hierzu keinen neuen Sachstand.

Skateranlage: Ebenfalls auf Basis von Spenden soll die Beleuchtung der Anlage noch in 2015 erfolgen.

Wohnmobilparkplatz: Im letzten Bauausschuss sind die Pläne abgestimmt worden. Sie werden für einen Förderantrag (Tourismusförderung des WiMin.) in Kürze vorbereitet.

Bahnhofsvorplatz, Am Bahnhof, Gebhartweg: Der Vorentwurf befindet sich in Abstimmung mit der Bahn, Denkmalpflege, Behindertenverband und Taxiunternehmen. Bei Zustimmung derer folgt die Präsentation im Bauausschuss.

Hochbau

Bahnhofsempfangsgebäude: Die Arbeiten am 2. Bauabschnitt sind tw. beauftragt. In den kommenden Wochen beginnen die Baufirmen mit den Rohbau- und Zimmererarbeiten innen. Die Ausbaugewerke befinden sich tw. in Ausschreibung. Mit den avisierten Mietern werden aktuell Mietvorverträge abgestimmt.

Freibad: Der LEADER-Förderantrag für die Sprunganlage wird aktuell vorbereitet. Zum Jahreswechsel werden die Planunterlagen für die Baugenehmigung zusammengestellt.

Fritz-Reuter-Schule: Die beauftragten Arbeiten zur Umsetzung des Brandschutzkonzepts sind bis auf Restleistungen im Treppenaufgang abgeschlossen.

Die neuen Obdachlosenunterkünfte werden aktuell bezogen.

Wasserturm Jahnstraße : Der Dachstuhl auf dem Nebengebäude ist gesetzt. Der Maurer hat die Sparren noch zu unterfüttern, bevor die Dachdeckerarbeiten durchgeführt werden können. Die Untersuchungen am Turm laufen noch.

Gebäudeflächenmanagement

Ankäufe und Verkäufe: Aktuell laufen Verhandlungen zum Ankauf von West I, für das Sägewerk liegt ein Kaufvertragsentwurf vor, der mit den Eigentümern abgestimmt wird.

Herr Baetke macht in Bezug auf die Gedenkstätte „Cap Arcona“ darauf aufmerksam, dass evt. Mittel vom Bildungsministerium zur Verfügung stehen.

Herr Schulz erklärt, dass ein Verkehrsschild „Durchfahrtsverbot für Lkw“ für den Vielbecker Weg aufgestellt worden ist. Zum einen stehe dieses Schild jedoch nicht richtig einsehbar und zum anderen wird das Schild ignoriert. Das Durchfahrtsverbot müsse daher kontrolliert werden.

zu 8 Anfragen und Mitteilungen
--

Herr Baetke regt an, das ab 1.1.2016 geltende Nahverkehrskonzept im Bauausschuss vorzustellen.

Herr Ditz erklärt, dass er diese Bitte bei einem anstehenden Termin in der 43.KW vortragen wird.

Die Vorstellung könnte auch im Rahmen einer Stadtvertretersitzung erfolgen.

Herr Jankowski spricht sich im Zusammenhang mit der Planung eines neuen Hortes für eine Erstellung einer Bedarfsplanung „Hort“ (5-10 Jahre) aus, die auch die Flüchtlingsproblematik berücksichtigt.

Herr Fett erscheint.

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

Bürger waren nicht mehr anwesend.

Der Ausschussvorsitzende beendet um 19:30 Uhr die Sitzung.

Vorsitzende/r

Protokollant/in