

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

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr, Wirtschaft und Tourismus Röbel/Müritz

Sitzungstermin:	Dienstag, 13.08.2019
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	22:00 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal, Marktplatz 1, 17207 Röbel/Müritz

Anwesende:

Herr Daniel Brych - DIE LINKE
Frau Carola Fischer - sachkundiger Einwohner
Herr Torsten Hagen - Bündnis 90/Die Grünen
Herr Olaf Hahn - Bürger für Röbel - freie Wählergruppe
Herr Frank Klemann - CDU
Herr Kay Lampe - Bündnis 90 / Grüne
Herr Stefan Müller - SPD
Herr Hans-Dieter Richter - SPD
Frau Beate Sonnenburg - CDU
Herr Detlef Wolter - Bürger für Röbel - freie Wählergruppe

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung durch den Präsidenten der Stadtvertretung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Anwesenheit
- 2 Wahl der/des Ausschussvorsitzenden
- 3 Übergabe der Sitzungsleitung an die Ausschussvorsitzende/ den Ausschussvorsitzenden
- 4 Verpflichtung der Ausschussmitglieder
- 5 Wahl der Stellvertretung
- 6 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 7 Billigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.04.2019
- 8 Bürgeranfragen
- 9 Vorstellung und Diskussion Erschließungsvarianten 3. Änderung B-Plan "Industriegebiet Glienholzweg"
- 10 Beschlussvorlagen - öffentlich

- 10.1 1. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes "Innenstadt" der Stadt Röbel/Müritz Vorlage: 25-2019-045
- 10.2 Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan „An de Wisch“ der Stadt Röbel/Müritz im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Vorlage: 25-2019-046
- 10.3 Satzungsbeschluss über die Satzung des Bebauungsplanes "An de Wisch" der Stadt Röbel/Müritz im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Vorlage: 25-2019-047
- 10.4 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan "Mehrfamilienhausquartier Seebadstraße" der Stadt Röbel/Müritz im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB Vorlage: 25-2019-048
- 10.5 Barrierefreie Übergänge Innenstadt Vorlage: 25-2019-043
- 11 Beratung über die Bildung eines zeitweiligen Ausschusses Müritz-Therme
- 12 Informationen aus dem Bauamt
- 13 Anfragen und Anträge der Ausschussmitglieder
- 15 Wiederherstellen der Öffentlichkeit und Bekanntgabe des Beratungsergebnisses
- 16 Sonstiges
- 17 Schließen der Sitzung

Protokoll:

Öffentlicher Teil

- zu 1 Eröffnung der Sitzung durch den Präsidenten der Stadtvertretung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Anwesenheit

Der Präsident der Stadtvertretung Herr Richter eröffnet die Sitzung und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder und Gäste. Die Ordnungsmäßigkeit und die Anwesenheit werden festgestellt. Der Ausschuss ist mit 9 anwesenden Mitgliedern gem. § 30 Abs. 1 KV M-V beschlussfähig.

- zu 2 Wahl der/des Ausschussvorsitzenden

Herr Klemann und Herr Hagen schlagen Herrn Detlef Wolter zur Wahl vor.

Herr Wolter wird einstimmig zum Ausschussvorsitzenden gewählt.

- zu 3 Übergabe der Sitzungsleitung an die Ausschussvorsitzende/ den Ausschussvorsitzenden

Herr Richter beglückwünscht und verpflichtet Herrn Wolter und übergibt die Sitzungsleitung.

- zu 4 Verpflichtung der Ausschussmitglieder

Frau Fischer, Frau Sonnenburg, Herr Lampe und Herr Hahn werden durch Herrn Wolter per Handschlag verpflichtet.

zu 5 Wahl der Stellvertretung

Herr Hagen und Herr Brych schlagen Frau Beate Sonnenburg zur Wahl vor.

Frau Sonnenburg wird einstimmig zur stellvertretenden Ausschussvorsitzenden gewählt.

zu 6 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Herr Wolter beantragt den Tagespunkt 10.4. nicht als Beschluss sondern als Diskussion zu behandeln.

Beschluss:

Der geänderten Tagesordnung wird einstimmig zugestimmt.

zu 7 Billigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.04.2019

Die Niederschrift der Sitzung vom 09.04.2019 wird ohne Änderungen gebilligt.

zu 8 Bürgeranfragen

Herr Kittel (stellvertretend für die Anwohner „Am Kirchenholz“) äußert sich zu der geplanten Änderung des B-Planes hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen:

- Baugrundstücke wurden 2014 zu damaligen Bedingungen erworben; FEWO waren nicht zulässig
- häufiger Gästewechsel führt zur Beeinträchtigung der Wohnqualität
- in Gesprächen mit dem Bürgermeister, dem Bauamtsleiter, Stadtvertretern und der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurden verschiedene Auskünfte zum Sachstand erteilt
- Anwohner des Wohngebietes „Am Kirchenholz“ bestehen auf damalige Festsetzung - keine Nutzung als Ferienwohnung

Herr Sprick erläutert den Sachverhalt:

- Anlass der Diskussion war ein Schreiben des Landkreises nach Einführung des § 13 a BauGB die Möglichkeiten der Änderungen der Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu prüfen und zu legalisieren
- nach Gesprächen mit dem Landkreis und Beratung im Bauausschuss wurde durch die Stadtvertretung der Beschluss gefasst:
 - o FEWO Nutzung nur, wenn der Eigentümer auch Hauptwohnsitz auf dem Grundstück hat
 - o PKW Stellfläche auf dem Grundstück vorhanden ist,
 - o FEWO behindertengerecht ist
- ist die Festsetzung so nicht möglich, wird der Beschluss zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen aufgehoben

Herr Wolter bedankt sich für die Ausführungen. Der Bauausschuss wird gemeinsam mit der Verwaltung beraten und entscheiden.

Die Anwohner verlassen die Sitzung.

zu 9 Vorstellung und Diskussion Erschließungsvarianten 3. Änderung B-Plan "Industriegebiet Glienholzweg"

Frau Nietiedt erläutert die drei erarbeiteten Erschließungsvarianten zur Erweiterung des Industriegebietes Glienholzweg.

Variante 1:

- Erschließung erfolgt durch Stichstraße, mittig angeordnet
- ermöglicht beidseitige Erschließung
- Straße endet mit Wendehammer im Bereich der freistehenden Eiche

Variante 1 A:

- Stichstraße in Richtung Norden verlängert , ansonsten analog Variante 1

Variante 2:

- ringförmige Erschließungsstraße
- Gastrasse würde im öffentlichen Bereich bleiben
- Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen wären länger
- Abwasserpumpwerke wären erforderlich
- Flächen werden nur einseitig erschlossen

grundsätzlich zu beraten sind:

- Zuordnung der Gastrasse : öffentlicher Bereich oder aber Grundstücke mit Leitungsrecht belegen
- Ausbildung der Randstreifen: Breite der Grünstreifen übernehmen oder reduzieren
- Umsetzung der zusätzlich geforderten Ausgleichsmaßnahmen

Nach Diskussion und Abwägung wird die Variante 1A favorisiert.

Das Planungsbüro erhält den Auftrag in die weitere Planung der Variante 1A folgende Änderungen aufzunehmen:

- Vergrößerung der Grünfläche südlich vom Soll
- westlicher Grünstreifen mit einer Breite von 15 m
- südliche Grünfläche ist zu erweitern

Ein zusätzlicher öffentlicher Bereich für die Gastrasse ist nicht erforderlich, die Grundstücke können mit Leitungsrechten belegt werden.

Die geänderte Planung ist dem Bauausschuss erneut vorzustellen.

zu 10 Beschlussvorlagen - öffentlich

zu 10.1 1. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes "Innenstadt" der Stadt Röbel/Müritz Vorlage: 25-2019-045

Herr Wolter erteilt Frau Lange das Wort.

Frau Lange erläutert die einzelnen Planebenen.

Aus dem Maßnahmeplan ist lediglich die Maßnahme Altstadtgrenze zum Park (Wegeführung hinter der e.dis) noch nicht durchgeführt.

Ansonsten ist der Rahmenplan „Innenstadt“ der Stadt Röbel/Müritz ist umgesetzt worden.

Herr Wolter bedankt sich für die Ausführungen und bittet um Zusendung des Rahmenplanes per Mail an alle Ausschussmitglieder.

Beschluss:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz beschließt die 1. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes „Innenstadt“.
2. Der Erläuterungsbericht zur 1. Fortschreibung des Rahmenplanes wird gebilligt.
3. Der Geltungsbereich der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes ist in den Planunterlagen

mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.

4. Die Stadt Röbel/Müritz beabsichtigt auf der Grundlage der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes, die zukünftig noch durchzuführenden privaten und öffentlichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im bestehenden Sanierungsgebiet „Innenstadt“ zu realisieren sowie die weitere städtebauliche Entwicklung der Innenstadt zu betreiben.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig dafür

zu 10.2 Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan „An de Wisch“ der Stadt Röbel/Müritz im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Vorlage: 25-2019-046

Herr Wolter erteilt Frau Nietiedt das Wort.

Die Unterlagen zur Abwägung der Stellungnahmen liegen den Mitgliedern vor.

Die Stellungnahme des Landkreises ist erst am 08. August beim Planungsbüro eingegangen, daher konnten die Unterlagen erst zum Sitzungstermin vorgelegt werden.

Frau Nietiedt erläutert die Stellungnahmen.

Überwiegend ergeben sich aus den Stellungnahmen nur redaktionelle Änderungen.

Hinsichtlich der Stellungnahme zur Löschwasserversorgung muss noch eine Abstimmung mit dem Landkreis erfolgen.

Aus den Hinweisen zur Höhenfestsetzung und Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bereich geschützter Bäume ergeben sich Änderungen der B-Planfestsetzungen.

Eine erneute Auslegung ist empfehlenswert.

Herr Sprick:

- Abriss der Bebauung kann erst im Herbst 2019 erfolgen
- eine Benachrichtigung an die Kaufinteressenten erfolgt erst, wenn Kosten feststellbar sind
- zeitlich ist eine erneute Auslegung nicht problematisch
- wenn erneute Auslegung erforderlich ist, kann auch die Festsetzung zur Zulässigkeit von Ferienwohnung geändert werden

Frau Franke:

- Kunden bekommen alle Informationen zu den technischen Festsetzungen für die Grundstücke
- Festsetzung zu Höhen und zur Geländegestaltung für jedes einzelne Grundstück ist möglich

Frau Sonnenburg:

Warum sollen die Festsetzungen hinsichtlich der Ferienwohnung geändert werden? Bisher hatte sich der Bauausschuss für die untergeordnete Zulässigkeit der Ferienwohnung ausgesprochen.

Herr Wolter:

- durch den Wegfall der Ferienwohnung erhöht sich die Wohnqualität
- Einhaltung der jetzigen Festsetzungen sind schwer kontrollierbar

Herr Müller:

- wenn unzulässiger Weise Ferienwohnungen entstehen, durch wen erfolgt die Kontrolle und welche Konsequenzen entstehen?

Herr Tulke:

- Info erfolgt an den Landkreis als Bauaufsichtsbehörde, diese kann rechtliche Schritte einleiten

Der Bauausschuss empfiehlt im Wohngebiet „An de Wisch“ keine Ferienwohnung zuzulassen.

Beschluss:

1. Die zum Entwurf (Stand Februar 2019) der Satzung über den Bebauungsplan „An de Wisch“ der Stadt Röbel/Müritz während der vereinfachten Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und deren Behandlung wird entsprechend den Empfehlungen in der Abwägungstabelle (siehe Anlage) beschlossen.
2. Die zum Entwurf (Stand April 2019) der Satzung über den Bebauungsplan „An de Wisch“ der Stadt Röbel/Müritz während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und deren Behandlung wird entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (siehe Anlage) beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit, die Anregungen erhoben haben, über das Ergebnis der Abwägung mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig dafür

zu 10.3 Satzungsbeschluss über die Satzung des Bebauungsplanes "An de Wisch" der Stadt Röbel/Müritz im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
Vorlage: 25-2019-047

Die unter Top 10.2 beratenen Änderungen der B-Planfestsetzungen erfordern eine erneute Auslegung; somit wird der vorliegende Satzungsbeschluss nicht gefasst.

Der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Satzung des B-Planes „An de Wisch“ liegt dem Hauptausschuss zur Beschlussfassung am 02.09.2019 vor.

zu 10.4 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan "Mehrfamilienhausquartier Seebadstraße" der Stadt Röbel/Müritz im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
Vorlage: 25-2019-048

Herr Wolter erteilt Herrn Sprick das Wort.

Herr Sprick stellt die bisherige Entwicklung und des MEWA Grundstückes dar:

- Ausgangspunkt waren fehlende Wohnungsbaustandorte im Stadtgebiet
- MEWA Standort sollte zum Wohnungsbaustandort entwickelt werden
- MEWA ist ein Eigenbetrieb des Amtes Röbel-Müritz, die Stadt ist Miteigentümer am Grundstück zu 1/3
- nach erfolgtem Verkauf erfolgte Ausschreibung des Grundstückes
- Ziel ist die Schaffung von Standorten für Mehrfamilienhäuser und die Anbindung an

die Müritzpromenade

- die Verbindungsstraße über das MEWA Grundstück ist Voraussetzung für Umsetzung des städtebaulichen Ziel, die Müritzpromenade zum Fußgängerbereich auszubauen, den Radweg zu verlagern und den gesamten Hafen- und Promenadenbereich attraktiver zu gestalten
- die zukünftige Verkehrsanbindung, auch des noch zu entwickelnden Wohnbaustandortes Kirchenholz IV soll über die Warener Chaussee erfolgen

Herr Wolter:

- es gibt Bedenken zum Ausbau der Verbindungsstraße
- nach Rückbau der Müritzpromenade wird jeglicher Verkehr über diese Straße erfolgen (Anwohner, Tagesgäste, Versorgungsfahrzeuge, Zu- und Abtransport der Boote zum Seglerhafen)
- der Ausbau muss schon jetzt so erfolgen, dass die Straße ihrer späteren Funktion als Hauptverkehrsstraße gerecht wird,

Frau Sonnenburg:

- am 23. April 2019 fand eine Beratung des Bauausschusses auf dem MEWA Gelände statt
- es wurden Hinweise bzw. Empfehlungen zur Planänderung vorgeschlagen:
 - die Straßenführung an der MEWA vorbei zur Erschließung der Müritzpromenade wird als nicht zielführend angesehen
 - der Neubau der Umgehungsstraße durch das „Kirchenholz IV“ sowie ein Ausbau der Spitzkehre zur Müritzpromenade soll weiterverfolgt werden
 - die Geschosshöhe der Mehrfamilienhäuser ist auf 2 Vollgeschosse zu reduzieren
 - Anzahl der Häuser: 3- 4
 - Nebengebäude sind nicht zulässig
 - die Geländetopografie ist weitgehend zu erhalten
 - max. 24 Wohneinheiten sind zulässig
 - ein reines Wohngebiet ohne Ferienwohnung soll entstehen
 - Dachform: flach oder flach geneigt
 - Solarkollektoren ebenfalls flach oder flach geneigt (bis 5 Grad)
 - Stellplätze: 2 Stück je Wohnung auf dem Grundstück
- diese sind in den vorliegenden Unterlagen nicht berücksichtigt worden

Herr Leddermann:

- die Verbreiterung der Anbindung an die Seebadstraße ist möglich
- Höhenbezug: für jedes Gebäude wurden 3 Punkte festgesetzt
- Verzicht auf Nebengebäude nicht möglich

Frau Fischer:

- Bebauung wurde bereits reduziert
- geplante Bebauung nicht höher als vorhandene Bebauung (Wohnhaus Ebel)
- 3 – Geschossigkeit war in Ausschreibung vorgegeben
- Bebauung wurde geländemäßig angepasst

Auf Grund der Zeit (21.45 Uhr) bricht Herr Wolter die Diskussion ab.

zu 10.5 Barrierefreie Übergänge Innenstadt Vorlage: 25-2019-043

Herr Wolter stellt die Beschlussvorlage vor.

Der in der Mühlenstraße geplante Übergang (im Lageplan Nr. 13) vor Hausnummer 31 sollte verlegt werden. Die Lage vor dem Haus Nr. 33 wird durch die Fußgänger besser angenommen.

Beschluss:

1. Die Stadtvertretung Röbel/Müritz beschließt im Rahmen der Städtebauförderung die Durchführung der Erschließungsmaßnahme „Barrierefreie Übergänge Innenstadt“. Die Maßnahme umfasst im Bereich der historischen Innenstadt an insgesamt 13 fußgängerseitigen Straßenquerungen die Erneuerung bzw. die erstmalige Schaffung von barrierefreien Übergängen gemäß den heute geltenden Anforderungen.
2. Der Gesamtaufwand für die Herstellung der barrierefreien Übergänge beträgt gem. Kostenschätzung (brutto) ca. 138,55 T€
3. Finanzierung
 - 3.1 Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt mit Städtebaufördermitteln in Höhe von ca. 92,95 T€ (Aufstellung der Kosten und Finanzierung siehe Finanzierungskonzept der BIG zur Beschlussvorlage) und zusätzlichen Eigenmitteln der Stadt (gem. Pkt. 3.2).
 - 3.2 Die Stadt Röbel/Müritz hat entsprechend der Finanzierungsrechnung der BIG und gem. den Festlegungen der geltenden Städtebauförderrichtlinien des Landes M-V für nicht förderfähige Kosten ca. 29,2 T€ sowie einen Anteil von 15 % an den Städtebaufördermitteln für Erschließungsanlagen, entspricht ca. 16,4 T€, zusätzliche städtische Eigenmittel bereitzustellen.

Der Bauausschuss empfiehlt den geplanten Übergang Nr. 13 vor dem Haus Mühlenstraße 33 zu errichten.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig dafür

Alle weiteren Tagesordnungspunkte werden auf Grund der fortgeschrittenen Zeit (22.00 Uhr) nicht mehr behandelt.

zu 11 Beratung über die Bildung eines zeitweiligen Ausschusses Müritz-Therme

zu 12 Informationen aus dem Bauamt

zu 13 Anfragen und Anträge der Ausschussmitglieder

zu 15 Wiederherstellen der Öffentlichkeit und Bekanntgabe des Beratungsergebnisses

zu 16 Sonstiges

zu 17 Schließen der Sitzung

Die Sitzung wird um 22.00 Uhr geschlossen.

Wolter
Ausschussvorsitzender

Neudeck
Protokollführerin