

Protokoll
der Ausschusssitzung am 10.03.2020

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 20.00 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel GV Fr. Fischer
GV Herr F. Behrens SE Herr Harmsen
GV Herr O. Behrens SE Herr König

Entschuldigt: SE Herr Kießling

Gäste: Herr R. Unterbusch Architekt UdK Rostock zu TOP 4.1.
Fr. Bandau Architektin a97 Rostock zu TOP 4.1.
Architekt Herr J. Karwath Architekt a97 Rostock zu TOP 4.1.
Architekt Herr M. Bleckert zu TOP 5.2.
5 Bürger

Von der Verwaltung: Fr. Dr. Chelvier
Fr. Taraschewski

Protokollführer: Fr. Acksteiner

TOP 1)

Der Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.

Der TOP 6 (Informationen aus der Gemeindevertretersitzung) wird jetzt und zukünftig gestrichen, da das Protokoll zu den BA-Sitzungen im Entwurf noch nicht vorliegen wird. Die Tagesordnung wird wie folgt angenommen.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle
3. Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen
4. Gemeindeentwicklung
 - 4.1. Neubau Ostseewoge Seebrückenvorplatz
Vorstellung der Machbarkeitsstudie durch die Architekten
 - 4.2. Grundstück Birkenallee 31, FS 145, Gemarkung Müritz, Flur 1
Hier: Festlegung zur Verwertung
5. Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 5.1. Neubau Einfamilienhaus, Lange Str.
 - 5.2. Neubau Mehrfamilienhaus, Str. Zur Seebrücke
Hier: Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“
6. Informationen aus den Gemeindevertretersitzungen **- entfällt**
7. Anfragen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Geschlossener Teil:

8. Anfragen und Informationen

(BA v. 10.03.20, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle

Das Protokoll v. 11.02.2020 wird mit **4 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Stimmenthaltung** angenommen.

(BA v. 10.03.20, TOP 2)

TOP 3) Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen

- Zustand des Schneisenparkplatzes

(BA v. 10.03.20, TOP 3)

TOP 4) Gemeindeentwicklung

4.1. Neubau Ostseewoge Seebrückenvorplatz

Vorstellung der Machbarkeitsstudie durch die Architekten

Im Ergebnis der Diskussionen um die Ostseewoge wurde eine Machbarkeitsstudie an 2 Architekturbüros mit Vorgaben des Investors in Auftrag gegeben. Heute erfolgt die Vorstellung der Architekten.

Herr Unterbusch

Auftrag war, einen Ersatzneubau zu entwerfen. Anhand des Luftbildes ist eine heterogene Bebauung zu erkennen. Das Hotel Ostseewoge bildet ein Ensemble mit der Seebrücke. Wichtig waren die historischen Bezüge zur Bäderarchitektur. Charakteristisch für die Gebäude ist, dass sie meistens weiß getüncht sind und eine florale Ornamentik besitzen.

Aus dem Raumprogramm, der Historie und den Anforderungen wurden 2 versetzt angeordnete Baukörper entwickelt, mit unterschiedlichen Terrassen im 1. OG. Durch die unterschiedliche Höhenstaffelung der Baukörper bekommt man im 7. OG die Möglichkeit eine Dachterrasse einzurichten. Im 1. OG waren ein Restaurant und ein Spa-Bereich für die Gäste gefordert. Beide Bereiche bekommen eine Terrasse. Im OG wurde die Dachterrasse sehr großzügig geplant, eine Bar ist vorgesehen und könnte auch für ein Restaurant genutzt werden. Das Regelgeschoß ist so entworfen, dass rundum klassische Loggien (in Holzbauweise) zur Seeseite geplant wurden. An den Außenecken sind großzügige Suiten entstanden, die Balkone über Eck bekommen.

Die Erschließung gestaltet sich nach Wunsch des Investors mit Eingang von Süden bzw. von der Straßenseite. Von Süden aus sind auch der Eingang zur Tiefgarage und die Zugänglichkeit zum Parkplatz. Von Norden aus ist auch die Möglichkeit der Anordnung verschiedener Läden gegeben.

Für die Tiefgarage waren 70 Stellplätze gefordert, was auf einem Geschoß nicht unterzubringen war. Deshalb wurde noch ein 2. UG geplant. Mit den 2 Tiefgaragengeschossen bekommt man einmal die Fläche für den Service und die erforderliche Anzahl der PP.

Fr. Bandau

Durch das Büro a97 wurde ebenfalls ein Entwurf abgegeben, der vorab auch ausgereicht wurde. Graal-Müritz ist kein klassischer Ort der Bäderarchitektur, wie z.B. ein Seebad auf Rügen. Es wurde eine Standortanalyse vorgenommen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Begrenzung der Baumasse über Geschoßstaffelung, in Anlehnung an die Umgebungsbebauung, vorzunehmen ist. Die Ansätze an die Bäderarchitektur sollen in moderner Form in Bezug auf filigraner Fassadenstruktur, Fensterelemente und umlaufende Balkone transportiert werden. Das Lobbygeschoß ist über die gesamte Baufeldgröße mit den Funktionen Empfang, Gastro und Küche, Spa und Verwaltung geplant. Das Regelgeschoß mit klarer U-förmiger Struktur, Mittelflur mit beidseitiger Zimmeranordnung, umlaufende Balkonanlage mit Meerblick, extensive Dachbegrünung aller Geschosse, 80 Doppelzimmer, Tiefgarage mit ca. 40 PP.

Um das Baufeld herum wird, um die Verweildauer für alle Altersklassen zu erhöhen, angeregt, Sonnenuntergangsliegen bis hin zu kleinen Spielflächen für Kinder, kleine Bühne zu integrieren.

Die Achse zur Seebrücke wurde dabei freigelassen, auch aus versorgungstechnischen Gründen.

Herr Karwath erläutert umfangreich in Ergänzung zu Fr. Bandau das Vorhaben. Anhand von 2 Varianten (Modi Eins + 4, Modi Zwei + 4) wurde getestet, wie mit den Höhenstaffelungen umzugehen ist.

Var. Modi Eins + 4

- Geschoßstaffelung in Anlehnung an die natürliche Umgebung und die gegebene Bebauung - 1+2 Geschosse zur Düne (flach)
- 3-geschossig zur angrenzenden Bebauung Cafe' (mittig)
- 4-geschossig zum westlichen Waldauftakt und 4-5 geschossig zur südlichen Waldkante (hoch)

Var. Modi Zwei + 4

- 2 Geschosse zur Düne (flach)
- 4-5geschossig zur angrenzenden Bebauung Cafe' (mittig)
- 5 geschossig zum westlichen Waldauftakt und 6-geschossig zur südlichen Waldkante (hoch)

Herr Harmsen

Beide Konzepte könnten funktionieren, ragen heraus und tragen dazu bei, die Angst vor der Höhe zu nehmen.

(BA v. 10.03.20, TOP 4.1.)

4.2. Grundstück Birkenallee 31, FS 145, Gemarkung Müritz, Flur 1

Hier: Festlegung zur Verwertung

Herr Völpel bittet Fr. Fischer das Ergebnis zur Thematik aus dem Sozialausschuss bekanntzugeben.

Fr. Fischer

Der SA empfiehlt zur Bebauung: vier 2-RWE im EG, drei 3-RWE im 1. OG, eine 2-RWE im DG
→ sozial verträglicher Mietpreis (Beschlussempfehlung s. Protokoll Sozialausschuss)

Herr Völpel erläutert die eingegangenen Vorschläge der Ausschussmitglieder:

- Herr Harmsen → wenigstens 6 WE mit je 3 Zimmern, Erbpacht mind. 60 Jahre, Mietpreis von max. 7,50 €/m²/ 5 Jahre fest, Vermietungszwang (keine FeWo/ETW), Bericht über Stand der Vermietung inkl. Miethöhe ab dem 5. Jahr, bei Bebauung durch einen Investor darf keine Wohnungsaufteilung erfolgen (Entschädigungspflicht nach Ablauf der Erbbaupachtzeit)
 - Fr. Fischer → 2-3 Wohnungen (50-70 m²), Zielgruppen junge Familien/Pflegekräfte, max. Miete sollte sich am Mietspiegel orientieren (nicht höher als 8,-€/m²)
 - Herr Völpel → Erbbaupacht, sozialer Wohnungsbau mit Mietpreisbegrenzung, 6-8 WE, Ausbau DG, Verwaltung durch GHV
 - O. Behrens → MFH mit günstigen Mieten, Errichtung Gebäude durch Regiebetrieb, Grobkonzept und Kostenschätzung in Auftrag geben
 - Herr Kießling → keine Veräußerung des Grundstücks, Bewirtschaftung durch Gemeinde
 - Herr F. Behrens → Klärung vor Ausschreibung, ob Gemeinde das Objekt selbst entwickeln kann, Erbbaupacht für 60 Jahre
- Herr Behrens hat Kriterien mit einem Punktesystem erarbeitet zur Bindung des Investors an Vorgaben wie z.B. Belegungsrecht der Gemeinde, Mietendeckel, Mietermix, Kaufpreis bzgl. Wertgutachten

Fr. Dr. Chelvier

Die Gemeinde ist in der Lage das Gebäude selber zu bauen, nur nicht mit eigenen Kräften. Zur Klärung der Finanzen ist eine Kostenschätzung notwendig. Hierzu müssen Planer gesucht, gefunden und beauftragt werden. Berücksichtigen muss man auch an dem Grundstück die noch anzufallenden Arbeiten, um Baureife zu schaffen.

Zuerst muss die Planungsleistung ausgeschrieben werden. Die Bebauung des Grundstücks muss konzipiert werden nach den Festlegungen des B-Plans. Prämissen sind die Vorgaben des BA, danach erarbeitet der Planer einen Vorentwurf mit Kostenschätzung.

Vorgaben an den Planer: 7-10 WE, barrierefrei ohne Aufzug, Miete max. 7,50 €/m²

(BA 10.03.20, TOP 4.2.)

TOP 5) Bauvorfragen/Bauanträge

5.1. Neubau Einfamilienhaus, Lange Str.

Es ist geplant auf dem Grundstück Flurstück 81/34, Gemarkung Graal, Flur 1 in einer Größe von 700 m², z.Z. bebaut mit einem Ferienhaus (5 WE), zusätzlich ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 40 m² zu errichten. Das Vorhaben ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“, die Festsetzungen sind einzuhalten.

Im Ergebnis der Prüfung des vorliegenden Bauantrages empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Einfamilienhauses“, Az.: 00578-20-28, wird erteilt.

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen 1 Stimmenthaltung

(BA 10.03.20, TOP 5.1.)

5.2. Neubau Mehrfamilienhaus, Str. Zur Seebrücke

Hier: Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“

Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück Flurstück 138/3, Müritz 1, ein Mehrfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 200 m² zu errichten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“. Vorhaben sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen des v. g. B-Plans entsprechen. Der geplante Baukörper würde fast vollständig außerhalb der festgesetzten Baugrenze liegen. Aus diesem Grund stellt der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Befreiung von der B-Planfestsetzung „Baugrenze“ nach § 31 BauGB. Für den Fall, dass eine Befreiung nicht möglich ist, wird gleichzeitig ein Antrag auf B-Planänderung gestellt.

Von Festsetzungen des B-Plans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Einhaltung der Festsetzung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit dem öffentlichen Interesse vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist das geplante Vorhaben nicht im Rahmen einer Befreiung nach § 31 BauGB zulässig, d.h. die Gemeinde hat über den Antrag auf Änderung des B-Plans eine Entscheidung zu treffen.

Herr Bleckert als Architekt erhält Rederecht und erläutert das Vorhaben.

Der Bauherr beabsichtigt, zur Schaffung von Wohnraum, die Errichtung von 6 WE.

Auf Nachfrage von Fr. Fischer wird durch den Bauherrn bestätigt, dass sich ausdrücklich gegen FeWo entschieden wurde und fester Wohnraum geschaffen wird.

Herr Harmsen

Eine B-Planänderung wird bevorzugt. Damit sollten Möglichkeiten zur Verdichtung und Schaffung von Wohnbauflächen geprüft werden und dann alles in einem Zug geändert werden. Gemäß § 33 BauGB sind Vorhaben auch schon nach der öffentlichen Auslegung, d.h. während des Planaufstellungsverfahrens, zulässig.

Stellungnahme des BA: Der Ausschuss empfiehlt die Änderung des B-Planverfahrens „Müritz-Mitte“ einzuleiten. Mögliche Änderungen sind mit dem Planer abzustimmen.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen

(BA 10.03.20, TOP 5.2.)

TOP 6) Informationen aus den Gemeindevertretersitzungen
- entfällt

(BA 10.03.20, TOP 6)

TOP 7) Anfragen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Herr Völpel erinnert an die Hegeschau am 14.03.20 um 12.00 im Haus des Gastes, 14.00 Uhr Beginn der Waldbegehung.

Am 14.04.20 um 17.00 Uhr, Treff PP Funkturm Rostocker Str., beginnt die Begehung bzgl. der Waldbewirtschaftung mit der Forstbehörde. Danach geht es mit der BA-Sitzung im Rathaus weiter.

Herr Rühs

Das Haus „Ina“ (Veranda), Zur Seebrücke 8, sollte sich unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes mal angesehen werden.

Zur städtebaulichen Einordnung des geplanten Baukörpers bezieht er sich auf eine Akteneinsicht bzgl. der Stellungnahmen zum Vorentwurf der Ostseewoge. Diese sind den Planern der Machbarkeitsstudie vorenthalten worden. Es geht hier um einen 30 m-Abstand zum Wald mit einer Ausnahme von 15 m, das ausdrückliche Ausschließen der Unteren Naturschutzbehörde zur Waldumwandlung, keine Aussicht auf Genehmigung, wenn der Bau höher als der Waldhorizont (15 m) ist.

Frage an den BA: Würden Sie als Bauausschuss, wenn der B-Plan bestätigt werden sollte, entgegen der Stellungnahme der UNB und anderer TÖB eine Empfehlung zur Baugenehmigung erteilen?

Er gibt zu bedenken, dass der Bau einer Tiefgarage an dem Standort in einem Bereich von ca. 80 m eine trichterförmige Grundwasserabsenkung bewirkt. Dies wurde bei der „Residenz“ nicht beachtet und bedeutet eine Katastrophe für den Wald.

Herr Völpel

Der Bauausschuss setzt die Vorgaben der Gemeindevertretung um, d.h. verschiedene Entwürfe einholen (1. Maßgabe Baumhöhe einhalten, 2. Maßgabe Überschreitung Baumhöhe). Die jetzige Phase ist eine Machbarkeitsstudie.

Herr O. Behrens fühlt sich als Interessenvertreter des Ortes und seiner Bürger. Wenn das Grundinteresse des Ortes es rechtfertigt, dass eine Bebauung durchgesetzt wird, die den Aussagen der UNB widerspricht, würde er entgegen der Stellungnahmen stimmen.

Herr Harmsen

Das Kriterium „Bauhöhe“ ist nicht das einzige Ausschlag gebende. Wenn man höher geht, hat man weniger Flächenversiegelung. Bodenschutz ist auch zu berücksichtigen. Bei einem Hotelneubau wird eine Einheit gebraucht, die sich tragen kann und eine bestimmte Größe zur Infrastruktur haben muss. Die Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren nochmals gehört, dann muss abgewogen werden.

Fr. Dr. Chelvier

Aufgrund der Empfehlung aus dem Ausschuss zur Ideensammlung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden verschiedene Universitäten angeschrieben. Es gab 2 Rückmeldungen, FH Erfurt und Hafencity Uni Hamburg. Beide Hochschulen könnten ihre Arbeiten im Jahr 2021 leisten. Es stellt sich jetzt die Frage nach der Herangehensweise.

Herr Harmsen

Die Studenten müssen dann betreut werden, was kann da die Gemeinde leisten bzgl. auftretender Fragen z.B. zur Infrastruktur, Zielrichtung usw.. Hier müsste dann ein Mitarbeiter über einen längeren Zeitraum abgestellt werden.

Herr Völpel

Logistisch wäre es sinnvoller, die Uni Hamburg zu beauftragen, die Ende 2020/Anfang 2021 beginnen würde.

Fr. Dr. Chelvier setzt sich mit der Hafencity Uni Hamburg in Verbindung. Inhaltliche Abstimmung erfolgt mit Herrn Völpel.

Auf Nachfrage von Fr. Fischer zu den Zielen der Änderung des FNP wird das Anschreiben an die Universitäten dem Protokoll beigelegt.

(BA 10.03.20, TOP 7)

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und verabschiedet die Gäste.

TOP 8) Anfragen und Informationen

- **Keine**

- **(BA 10.03.20, TOP 8)**

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 20.00 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der Sitzung vom 11.02.2020 ist erfolgt.

Dirk Völpel
BA-Vorsitzender

Silke Acksteiner
Protokollführer