

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

N i e d e r s c h r i f t
der Ausschusssitzung am 06.09.2022

Beginn:	18.00 Uhr	Ende: 20:30 Uhr
Anwesend:	GV Herr Völpel GV Herr F. Behrens GV Herr O. Behrens	SE Herr König
Entschuldigt:	SE Herr Kießling GV Frau Fischer SE Frau Weber	
Gäste:	BV Jörg Griese Frau Ahrens, Stadt- und Regionalplanung Dipl.-Geogr. Lars Fricke (TOP 4.1) Herr Keipke, Architekt (TOP 5.1.) Herr Weihrauch (TOP 5.1) 1 Gast	
Von der Verwaltung:	Frau Dr. Chelvier Frau Pogadl	
Protokollführerin:	Frau Berndt	

TOP 1)

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.

Die Tagesordnung wird wie folgt angenommen:

T a g e s o r d n u n g

Öffentlicher Teil

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle vom 09.08.2022
3. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen Anlage
4. **Gemeindeentwicklung**
- 4.1. Bebauungsplan Nr. 30-21 „Birkenallee“ Anlage
Hier: Konzept zur städtebaulichen Gliederung des Plangebietes
Referent: Herr Fricke, Planer
- 4.2. Bebauungsplan Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ – Teilerschließung Baufelder 31-33 Anlage
Hier: Abschluss Erschließungsvertrag zur Herstellung Teilabschnitt
Planstr. E – Sanddornweg, Planstr. C – Bühnenweg
- 4.3. Machbarkeitsstudie Kinder- und Jugendcampus Anlage
Hier: Vergabe
- 4.4. Konkretisierung Ausschreibung Hortcontaineranlage Anlage
Hier: Größe und Vertragsart (Kauf oder Miete)
5. **Bauvoranfragen/ Bauanträge**

- | | | |
|---------------------------|--|--------|
| 5.1. | informelle Bauvoranfrage Neubau Mehrfamilienhaus mit 14 WE, Strandstr. | Anlage |
| 5.2. | Bauvoranfrage Zulässigkeit der Errichtung von 2 Wohnhäusern und den dazugehörigen Stellplätzen, Strandstr. | Anlage |
| 6. | Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder | |
| <u>Geschlossener Teil</u> | | |
| 7. | Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder | |

TOP 2 Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 09.08.2022 wird mit **3 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung** angenommen.

(BA v. 06.09.2022, TOP 2)

TOP 3 Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Alle bereits erfassten offenen Fragen und Anregungen sind in Klärung bzw. langfristig zu bearbeiten.

(BA v. 06.09.2022, TOP 3)

TOP 4 Gemeindeentwicklung

- 4.1. Bebauungsplan Nr. 30-21 „Birkenallee“**
Konzept zur städtebaulichen Gliederung des Plangebietes
Referent: Herr Fricke, Planer

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Frau Ahrens vom Büro Stadt- und Regionalplanung Wismar führt aus:

- 1) Art der Nutzung
 - planrechtlich ist es sinnvoll hier ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.
- 2) Umgang mit Feriennutzung/Ferienwohnungen
 - Variante 1. Ein Ausschluss von Ferienwohnungen/Ferienhäusern hat zur Folge, dass nur **legal** errichtete Ferienwohnnutzungen Bestandsschutz besitzen.
 - Variante 2. Sofern kein konkreter Ausschluss festgesetzt ist, wären Ferienwohnungen/ Ferienhäuser **ausnahmsweise** als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im WA-Gebiet zulässig. Über die Zahl zulässiger Ausnahmen entscheidet der Landkreis. Für bisher nicht baurechtlich genehmigte Ferienwohnnutzungen könnte ein Antrag auf Umnutzung gestellt werden. Eine starke Zunahme von Ferienwohnungen ist jedoch nicht zu befürchten bzw. nicht genehmigungsfähig.

Herr O. Behrens fragt an, ob hier auch eine Waldumwandlung folgen muss.

Frau Ahrens: erläutert, dass bei Bestandsgebäuden im Innenbereich erfahrungsgemäß keine Waldumwandlung erfolgen muss, da hier lediglich Baulücken durch Abriss und Neubau entstehen.

Die Ausschussmitglieder geben dem Stadt- und Regionalplanungsbüro Wismar folgende Änderungen mit:

- maximal 8 Wohneinheiten im Bereich WA 2,
- Ausschluss der Ferienwohnungen in den Bereichen WA 1, 2 und 6,
- für die Bereiche WA 5 und WA 6 soll geprüft werden, wie weit die Baugrenze nach Westen verschoben werden kann,
- für die Bereiche WA 5 und WA 6 soll eine Baulinie auf der östlichen Seite festgesetzt werden,

- maximal 2-3 Geschosse im Bereich WA 6,
- Vorschlag für den Umgang für herauspringende Terrassen, Erker und Balkone außerhalb der Baugrenze.

(BA v. 06.09.2022, TOP 4.1.)

TOP 4 Gemeindeentwicklung

4.2 Bebauungsplan Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ – Teilerschließung Baufelder 31-33 Abschluss Erschließungsvertrag zur Herstellung Teilabschnitt Planstr. E – Sanddornweg, Planstr. C – Bühnenweg

Die Vorlage wurde ausgereicht:

Frau Pogadl: teilt mit, dass der jetzige Erschließungsträger Baltic Management GmbH Projektentwicklung die weitere Teilerschließung nicht durchführen wird. Diese Information ist erst seit ein paar Tagen im Bauamt bekannt. Herr René Vagt, Geschäftsführer der Rostocker Stadtmaler GmbH, möchte die weitere Teilerschließung durchführen.

Nun stellt sich die weitere Frage, bezüglich der Fertigstellung der Straßen insbesondere warum der Ringschluss (Planstraße I) nicht vorgenommen wird.

Der Bauausschuss spricht sich einstimmig für folgende Vorgehensweise aus:

- Fertigstellung der **Planstraße I** und
- Abschluss des Erschließungsvertrages für die Baufelder 31-33, wenn die Erschließung der vorgelagerten Baufelder 26-30 abgeschlossen ist und die Straßen in das Eigentum der Gemeinde übernommen sind.

(BA v. 06.09.2022, TOP 4.2.)

TOP 4 Gemeindeentwicklung

4.3. Machbarkeitsstudie Kinder- und Jugendcampus Vergabe

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Auftrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für einen Kinder- und Jugendcampus an buttler architekten GmbH, Buchbinderstraße 2, 18055 Rostock, zu vergeben.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 06.09.2022, TOP 4.3.)

TOP 4 Gemeindeentwicklung

4.4 Konkretisierung Ausschreibung Hortcontaineranlage Größe und Vertragsart (Kauf oder Miete)

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Am heutigen Tag hat sich noch eine weitere Variante (Variante 3) bezüglich der Hortcontainer ergeben. Die Variante 3 teilt Herr Völpel an die Ausschussmitglieder aus.

Frau Pogadl: stellt die Variante 3 vor und diese beinhaltet folgendes:

1. Demontage der Mensa (6 Raumzellen und 2 Flurzellen) im 2. Obergeschoss inkl. Treppenanlage nach vorheriger Bearbeitung Installation und der Kopplungspunkte.

2. Rückbau/Entsorgung der schadhafte 6 Raumzellen/Gruppenräume 6 + 7 sowie der 2 Flurzellen,
3. Ersatzneubau dieser Container inkl. Gründung, 6 Raumzellen und 2 Flurzellen inkl. Aufbau, Gründung und technischer Anschlüsse,
4. Montage der seitlich abgesetzten Mensa/Treppenanlage, neue Holz-Dach-Konstruktion, Abdichtung mit Regenentwässerung und außenliegenden Fallrohren,
5. Abdichtung der restlichen 1-geschossigen Container, Gruppenräume 1 + 2 mit WC-Anlagen,
6. Baunebenkosten für Statik, Haustechnik, Planung und Bauüberwachung.

Kosteneinschätzung insgesamt ca. 225.000,00 EUR inkl. MwSt.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Umsetzung der Variante 3 und bittet die Verwaltung diesen Ansatz weiter zu prüfen. Sollte diese nicht realisierbar sein, schlagen sie mehrheitlich Variante 1 (Kauf „große Lösung) vor.

(BA v. 06.09.2022, TOP 4.4.)

TOP 5 Bauvoranfragen/ Bauanträge

5.1 informelle Bauvoranfrage Neubau Mehrfamilienhaus mit 14 WE, Strandstr.

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herrn Keipke (Architekt) wird das Rederecht erteilt.

Herr Keipke stellt das Projekt nochmal genau vor.

Die Ausschussmitglieder sich einig, dass:

- die Kubatur zu massiv ist,
- die Versiegelung der Fläche zu viel ist,
- die Anzahl der Wohneinheiten (14 Wohnungen) soll verringert werden,
- die Geschosshöhe soll verringert werden und
- die Regenentwässerung muss bedacht werden.

Weiterhin sollte über eine Tiefgarage nachgedacht werden.

Herr O. Behrens: schlägt vor, dass man ein B-Plan-Verfahren einleiten sollte (westliche Seite der Strandstr. vom Pappelweg bis zum Kaffeestübchen Witt).

Diese Änderungen haben die Ausschussmitglieder zur weiteren Bearbeitung des Bauvorhabens dem Architekten und den Bauherren mit auf dem Weg gegeben.

Herr Keipke: hat sich bedankt, dass er dieses Projekt vorstellen durfte. Die Änderungen und Anregungen der Ausschussmitglieder wird Herr Keipke bei der Überarbeitung des Bauwerkes/Projektbescheides beachten und dies im nächsten Bauausschuss wieder vorstellen.

Herr Völpe: weist Herrn Keipke darauf hin, dass es künftig das Instrument der „informellen Bauvoranfrage“ nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Zur erneuten Vorstellung des Vorhabens ist ein Antrag auf Vorbescheid (Bauvoranfrage) beim Landkreis Rostock zu stellen.

Beschlussvorschlag:

Nach Vorlage eines Bauantrages auf Grundlage des Bebauungskonzeptes, Arbeitsstand August 2022, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmung: 4 Nein-Stimmen

(BA v. 06.09.2022, TOP 5.1.)

TOP 5 Bauvoranfragen/ Bauanträge

5.2 Bauvoranfrage Zulässigkeit der Errichtung von 2 Wohnhäusern und den dazugehörigen Stellplätzen, Strandstr

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr König: findet die Firsthöhe von 9,78m zu hoch.

Herr Völpel: schlägt vor, dies im Beschlussvorschlag mit einzuarbeiten. Die Firsthöhe soll auf 8,50 m begrenzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage unter Änderung der Firsthöhe auf 8,50 m zu begrenzen „Zulässigkeit der Errichtung von 2 Wohnhäusern und den dazugehörigen Stellplätzen“ in der Strandstr., Az.: 02814-22-63230, zu erteilen.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 06.09.2022, TOP 5.2.)

TOP 6 Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

-keine-

(BA v. 06.09.2022, TOP 6)

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil.