

außerplanmäßige Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben

Sitzungstermin:	Dienstag, 09.08.2022
Sitzungsbeginn:	17:05 Uhr
Sitzungsende:	19:55 Uhr
Ort, Raum:	Ratssaal des Rathauses, Hauptstraße 33, 18546 Sassnitz

Anwesend

Vorsitz

Gerd Slowy

Mitglieder

Enrico Bahr

Helge Böttcher

Christian Erb

Christian Hußmann

Udo Krüger

Ronny Przedpelski

Steffen Schröers

Norbert Schult

Arno Tetzlaff

Verwaltung

Cindy Keil

Thomas Kuljurgis

Ingo Stoltz

Wolfram Wahl

Abwesend

Mitglieder

Stefan Grunau

nicht
abgemeldet

Gäste:

Herr Buß (bsb Bau Malchin GmbH)

Herr Bender (GSOM mbH)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung durch den Ausschussvorsitzenden
*Feststellen der ordnungsgemäßen Einladung,
Anwesenheit und Beschlussfähigkeit*
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 4 Billigung der Ergebnisniederschrift der Sitzung vom
24.05.2022
- 5 Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden
- 6 Informationen der Verwaltung
- 7 Anfragen der Ausschussmitglieder
- 8 Vorstellung des Wohnungsbauprojektes Mukraner
Straße
Gast: Herr Buß (bsb Bau Malchin GmbH)
- 9 Beschlussvorlagen
- 9.1 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt VO(STV)/253/202
Sassnitz - Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss 2
- 10 Bauanträge
- 10.1 Einsatz städtischer Mittel sowie Fördermittel für die A/279/2022
Sanierung des ursprünglichen Sassnitzer Kurplatzes
Gast: Herr Bender (GSOM mbH)
- 11 Schließung des öffentlichen Teils

Nichtöffentlicher Teil

- 12 Feststellen der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 13 Billigung der Ergebnisniederschrift der Sitzung vom
24.05.2022
- 14 Informationen der Verwaltung
- 15 Anfragen der Ausschussmitglieder
- 16 Schließung der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung durch den Ausschussvorsitzenden

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Gegen Form, Inhalt und Zustellungsfrist der Einladung gibt es keine Einwände. Mit 10 von 11 Ausschussmitgliedern wird die Beschlussfähigkeit festgestellt.

2 Einwohnerfragestunde

Herr Slowy teilt den anwesenden Einwohnern mit, dass es viele Einsendungen von den Bürgern gegeben hat. Diese sind nicht untergegangen und werden bearbeitet/beantwortet.

Es wurden keine Anfragen gestellt.

3 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es wird nach Tagesordnung verfahren.

4 Billigung der Ergebnisniederschrift der Sitzung vom 24.05.2022

Herr Schult bittet um Klärung, der bereits in der letzten Sitzung angesprochenen Bauausführung der Seestraße.

A/Herr Stoltz berichtet, dass die abgestimmte Variante 3 auch ausgeführt wurde.

Da es Unstimmigkeiten gibt, soll für die nächste ordentliche Sitzung das Protokoll der Sitzung vom 28.01.2020 vorgelegt werden, um dieser Angelegenheit nachzugehen.

Beschluss:

Es besteht kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
8	0	2

5 Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden

Herr Slowy hat an folgenden Terminen seit der letzten Sitzung teilgenommen:

- 30.05. - Besprechung Landkreis zu den Themen Nahverkehrsplan, Bushaltestellenkonzept, Schienennahverkehr, Fahrradwegekonzept

- 31.05. – Sondersitzung zum Parkplatz Post
- 14.06. – Hauptausschusssitzung
- 28.06. – Stadtvertretersitzung
- 05.07. – Gespräch mit dem Bürgermeister, Frau Thiele, Herrn Böttcher und Herrn Slowy bezüglich Parkplatz Rathaus
- 12.07. – Gespräch mit Herrn Kuljurgis
- 13.07. – Rundgang bei Lidl
- 15.07. – Einweihung Seglerbüro durch die HBEG
- 26.07. – Baubesprechung
- 28.07. – Termin mit Herrn Hoffmüller, dem Bürgermeister, der Verwaltung und Herrn Slowy auf dem alten Friedhof bezüglich der Standorte der neuen Gedenkstelen und die Gräberpflege der Russengräber (Steinplatten und Inschriften wurden nochmal angesprochen)
- 02.08. – apl. Stadtvertretersitzung
- 03.08. – Gespräch mit dem Investor (Waldmeisterstraße 5-6), fruchtbares Gespräch in Richtung Lösung
- 04.08. – Baubesprechung Merkelstraße, danach Bürgerstunde
- 08.08. – Besprechung mit dem Leiter der Bauverwaltung

6 Informationen der Verwaltung

Herr Kuljurgis berichtet, dass bezüglich der Merkelstraße die Bauanlaufberatung stattgefunden hat. Der Baubeginn war für den 08.08.2022 geplant. Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Lage ist der Baubetrieb derzeit nicht in der Lage, das Material rechtzeitig zu bekommen. Der Baubeginn wird erfolgen, wenn das Material vorrätig ist. Die Lieferzeiten haben sich drastisch verlängert. Der letzte mögliche Termin ist der 29.08.2022. Der endgültige Baubeginn wird rechtzeitig mitgeteilt.

In der letzten apl. Stadtvertretersitzung gab es 2 Dinge die angesprochen wurden:

- Rügener Ring die Wasserlache – Abläufe wurden durch den Stadthof gereinigt
- Zustand Rad-/Fußweg Mukraner Straße – Mitte nächster Woche wird begonnen, mit einer Reparaturvariante - 1 sogenanntes Leerfeld wird rausgestemmt und gepflastert, wenn das funktioniert, wird der Stadthof nach und nach die Straße durchreparieren

7 Anfragen der Ausschussmitglieder

Es wurden keine Anfragen gestellt.

8 Vorstellung des Wohnungsbauprojektes Mukraner Straße

Herr Buß (bsb Bau Malchin GmbH) stellt sein Projekt erneut vor.

Herr Schröers verlässt den Saal von 17:30 - 17:34 Uhr und nochmal um 18:10 Uhr

Herr Slowy gibt zu bedenken, das dieses Projekt keine Konkurrenz zu den anderen bereits geplanten Projekten darstellt.

Herr Kuljurgis erläutert nochmal, warum die Vorstellung erneut erfolgt. Wenn die Politik dem Projekt offen gegenüber steht, würde die weitere Verfahrensweise bedeuten, einen Aufstellungsbeschluss bis zur nächsten Sitzung vorzubereiten. Danach würde eine Änderung des Flächennutzungsplanes folgen und dann die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Wenn wir jetzt alles so auf den Weg bringen würden, wäre die frühestmögliche Umsetzung 2024/2025.

Herr Tetzlaff informiert, dass er dieses Konzept sehr gut findet. Dennoch erzeugen wir so Leerstand im Altbau. Wir haben in Sassnitz keine große Industrie.

Auch Herr Bahr findet die Idee gut. Dennoch gibt es Zweifel, ob Sassnitz den hochwertigen Wohnraum benötigt. Um wie viele Wohneinheiten würde es sich denn handeln?

Herr Schröers teilt mit, dass er dieses Projekt grundsätzlich gut findet, aber wir haben auf zu vielen Grundstücken bereits Baurecht, ca. 1.000 Wohneinheiten. Sassnitz hat ungefähr 9.200 Einwohner, davon sind ca. 4.260 Menschen 60 Jahre und älter. In den Fraktionen waren sich alle einig, dass junge Leute gebraucht werden. Unter 10 EUR kalt pro Quadratmeter kann so eine Wohneinheit nicht vermietet werden. Es sei denn es wird über eine Förderung gelöst, dass man eine Subventionierung hinbekommt. Gerade junge Familien würden eher ein Einfamilienhaus bauen, bevor sie ca. 1.300 - 1.400 EUR Miete bezahlen. Deshalb erneut die Frage, ob wir dieses neue Wohngebiet wirklich brauchen, oder ob wir nicht genug im Bestand haben? Die Stadt könnte überall sofort bauen, die B-Pläne sind alle fertig. Das Projekt ist toll, aber wird sehr kritisch betrachtet. Würde dieses Projekt auf einen Standort verlegt werden, welcher bereits im Bestand ist, hätten Sie schon längst ein Ja. Aber einen neuen B-Plan für die Stadt!? Es sitzen hier 3 Leute aus dem Aufsichtsrat der WoGeSa. Auch die WoGeSa selbst hat diese Probleme. Diese beschäftigen sich gerade mit Ersatzbau, statt Sanierung. Auch Einfamilienhäuser wären in diesem Gebiet kein Problem.

Herr Przedpelski möchte gerne wissen, wenn dieses Baugebiet so geplant werden sollte, ist es dann auch geplant eine Kita zu integrieren?

A/Herr Buß erläutert, dass dies natürlich immer vom Betreiber abhängt. Im Rahmen der Entwicklung würde man sich damit natürlich beschäftigen. Es sollen hier keine Ferienwohnungen gebaut werden. Wenn kein attraktiver Wohnraum geschaffen wird, bleiben die jungen Leute nicht hier und ziehen auch nicht her. Es muss ein gesundes Verhältnis geschaffen werden.

Herr Schröers teilt nochmal mit, dass für die jungen Leute bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss. Die Nebenkosten steigen weiter an.

A/Herr Buß informiert, dass die Nebenkosten bei Neubauten geringer ausfallen, als im Altbau. Es ist noch nicht mal bekannt, wie die Wohnungen überhaupt aussehen werden, geschweige denn wie teuer der Quadratmeter sein wird. Es wurde am 28.07.2022 die 3. Fassung des Förderungsprogrammes der Bundesregierung scharf geschaltet. In der Zwischenzeit ändert sich das alle 8 Wochen. Die Preise werden sich immer an den Markt anpassen. Keiner kann in die Glaskugel gucken.

Herr Tetzlaff sieht keine Möglichkeit, die jungen Leute gehen weg.

Herr Krüger teilt die Meinung von Herrn Schröers. Der Zuzug junger Leute oder die wirtschaftliche Entwicklung können nicht eingeschätzt werden. Bisher haben

sich die Versprechungen aus den letzten 30 Jahren nicht bewahrheitet. Bei den momentanen Aussichten für ganz Europa, ist die Stimmung eher verhalten, was die nächsten Jahre angeht. Durch die Umsetzung dieses Projektes würde aus dem Bestand noch mehr Leerstand entstehen. Zusätzlich würden weitere Flächen versiegelt werden, denn momentan befindet sich dort grüne Wiese.

Herr Erb möchte gerne wissen, ob Herr Buß sich den Baugrund auf diesem Grundstück mal angesehen hat?

Herr Slowy ist der Meinung, dass der Markt kommen wird. Sassnitz braucht den Wohnraum. Es können nicht immer alle Investoren nach Hause geschickt werden.

A/Herr Buß weißt nochmal darauf hin, „dass gerade unter dem Gesichtspunkt, das in den kommenden Jahren die Bevölkerungszahl im erwerbsfähigen Alter in Sassnitz stetig sinken wird, ist es doppelt so wichtig, das Augenmerk auf den Zuzug von Bevölkerung im Erwerbsalter zu setzen. (Stellungnahme Wimes) Unternehmen brauchen gut ausgebildetes Personal, damit sie am Markt bestehen können. Gut ausgebildetes Personal steht den Unternehmen nur zur Verfügung, wenn die Arbeitsplätze attraktiv sind und natürlich auch entsprechende Wohnkapazität vorhanden ist. Realisiert wurden zu dem Zeitpunkt 2022 29 Wohneinheiten. Es kann nicht sein, dass diese Argumente, die hier zu Papier stehen, ignoriert werden und so die Zukunft etwas blockiert für die Stadt Sassnitz. Das Risiko trägt im Wesentlichen der Investor, nicht die Stadt.

Herr Hußmann teilt mit, dass sich ohne Veränderung, nichts verändert. Das ist eine Veränderung für die Zukunft.

Es erfolgt eine Pause von 18:11 - 18:25 Uhr.

9 Beschlussvorlagen

9.1 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz - Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss

VO(STV)/253/2022

Herr Slowy erbittet Rederecht für Herrn Bartmann - 10/0/0

Herr Wahl und Herr Bartmann erläutern die erneute Änderung des Flächennutzungsplans und beantworten die anfallenden Fragen.

Herr Bartmann wird bei dem Rechtsanwalt Herrn Petto, Bergen eine Stellungnahme zu der rechtlichen Situation der Straße, bei Änderung des Flächennutzungsplans beauftragen.

Herr Przedpelski verabschiedet sich von der Sitzung um 18:55 Uhr. Somit sind noch 9 von 11 Ausschussmitgliedern anwesend.

Beschluss:

Der Anpassung des Geltungsbereichs der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz wird zugestimmt.

Das Planungsziel der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz

wird in die Darstellung einer Sonstigen Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung, Camping, Tiny-Häuser, Dauerwohnen, Gewerbliche Ausflugsfahrten im Gelegenheitsverkehr und Gewerbe im Natur-Erlebnis-Tourismus konkretisiert.

Die Vorentwürfe des Plans zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz und der Begründung werden gebilligt.

Auf Grundlage der Vorentwürfe des Plans und der Begründung sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Öffentlichkeitsarbeit:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
8	0	1

10 Bauanträge

10. Einsatz städtischer Mittel sowie Fördermittel für die 1 Sanierung des ursprünglichen Sassnitzer Kurplatzes

A/279/2022

Herr Schröers erklärt nochmal, dass der jetzige Zustand des Kurplatzes nicht tragbar ist und dieser dringend geändert werden muss.

Herr Bender (GSOM mbH) erläutert die nächsten Schritte anhand der Präsentation und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Herr Hußmann möchte dass der Antrag dahingehend geändert wird, dass der Satz: „In einer zu erstellenden Prioritätenliste der Objekte ist der Kurplatz nach der Karl-Liebknecht-Straße einzuordnen.“ umgeschrieben wird, so dass der Kurplatz nicht hinten angestellt wird.

Herr Schult führt aus, dass die Durchführung so nicht funktionieren kann. Es sind jetzt schon 70 % der Platten kaputt, wenn diese dann aufgenommen werden, um sie auszutauschen, gehen die anderen Platten auch noch kaputt. Mit der Durchführung ist der Stadtbauhof weit überfordert. Es muss sich erstmal geeinigt werden, was überhaupt gewollt ist. Sollen die Platten weg und eine billige Pflasterung gelegt werden, um danach dann die Pergolas schrittweise zu erweitern? Dann würde es dort endlich mal weitergehen. Im Haushalt sind ja noch rund 120 TEUR vorhanden. Bei dem Karl-Liebknecht-Ring handelt es sich um eine grundlegende Erneuerung. Dazu werden wir also vor 2025 nicht kommen. Der Kurplatz könnte davor, mit den vorhandenen Mitteln, gemacht werden.

Herr Schröers gibt nochmal zu bedenken, dass der Fördertopf nun wieder aufgemacht wird und die Chance wahrgenommen werden sollte.

Herr Bender erläutert nochmal, dass derzeit die Planungsleistung für den Karl-

Liebknecht-Ring vergeben wird, mit dem Ziel in die Bauumsetzung in 2023 zu kommen. Der Karl-Liebknecht-Ring ist anders als der Kurplatz bereits beschieden. Hier existiert bereits die Zustimmung des Ministeriums, dort fehlt nur noch der E63-Antrag. Wenn Anfang Januar 2023 der Antrag auf Fördermittel für den Kurplatz gestellt wird, ist mit dem Bescheid darüber erst Oktober/November 2023 zu rechnen. Der Fördertopf ist ausgelaufen und die neue Förderung kann erst im Januar 2023 beantragt werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger GSOM weitere Fördermittel für den bis 31.12.2024 verlängerten Zeitraum der Sanierung von Alt-Sassnitz zu beantragen. In einer zu erstellenden Prioritätenliste der Objekte ist der Kurplatz nach der Karl-Liebknecht-Straße einzuordnen. Parallel dazu ist erneut ein Antrag zur Bewilligung von Landesbau-Fördermitteln einzureichen, mit der Bitte um Unterstützung bei der Umsetzung dieses Projektes aus verschiedenen Teilfinanzierungen:

- Kleinteiligen Maßnahmen im Rahmen der Städtebau-Förderung,
- Selbstbeteiligung der Stadt Sassnitz
- Landesfördermittel

Der jetzige Ansatz für die Umsetzung der Kurplatz-Sanierung soll sich in Form und Umfang von der vorherigen Planung unterscheiden.

Die Stadtvertretung Sassnitz kommt aus eigenem Erkenntnisprozess und aus der gegenwärtigen Finanzsituation zu folgender Auffassung:

Die Sanierung des Kurplatzes soll im Einklang mit dem durch die Wüstenrot-Stiftung aufwendig sanierten jungen Denkmal (Kurmuschel) stehen.

- Der Außenbereich (Platz vor der Bühne) soll mit dem historisch eingesetzten Material erhalten bleiben. Dazu sind defekte Betonplatten zu ersetzen.
- Die Pergola soll in mehreren Teilprojekten durch Reparatur oder Ersetzen der Träger-Säulen instandgesetzt werden. Zu ersetzende Träger-Säulen könnten in gleicher Form z.B. monolithisch aus Beton oder Halbschalen gefertigt werden.
- Die Träger-Elemente können aus langlebigem Material das verrottete Holz ersetzen.

Dazu sind durch die Bauverwaltung kurzfristig Mengenermittlungen und Einzelpreise für die Kalkulation zu erfassen, um den Mittelbedarf einzuschätzen. Es sind nur absolut notwendige Schäden im Zeitraum 2023-24 zu beheben. Alle potenziellen baulichen Erfordernisse unterliegen der laufenden Instandhaltung aus eigenen Haushaltsmitteln.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	3	0

Anlage 1 Präsentation GSOM

11 Schließung des öffentlichen Teils

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:25 Uhr und verabschiedet die Bürger und Gäste.

Es erfolgt eine 10-minütige Lüftungspause.

Vorsitz:

Gerd Slowy

Schriftführung:

Cindy Keil