

Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben

Sitzungstermin:	Dienstag, 23.03.2021
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	20:30 Uhr
Ort, Raum:	Ratssaal des Rathauses, Hauptstraße 33, 18546 Sassnitz

Anwesend

Vorsitz

Gerd Slowy

Mitglieder

Helge Böttcher

Norbert Schult

Ronny Przedpelski

Stefan Grunau

Steffen Schröers

Arno Tetzlaff

Christian Behrens

Christian Erb

Christian Hußmann

Jörg Piecha

Vertretung für:
Enrico Bahr

Verwaltung

Claudia Klemens

Elke Schmeling

Ingo Stoltz

Wolfram Wahl

Anja Müller-Ketel

Abwesend

Mitglieder

Enrico Bahr

entschuldigt

Gäste:

zu TOP 6 - Herr Bruns (GF Kutter- und Küstenfisch GmbH)

zu TOP 10.1 - Frau Hackel (A&S GmbH, Neubrandenburg)
zu TOP 10.3 - Herr Neumann (Vorhabenträger)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung durch den Ausschussvorsitz
Feststellen der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 4 Billigung von Ergebnisniederschriften
- 4.1 Billigung der Ergebnisniederschrift der gemeinsamen außerplanmäßigen Sitzung des Bauausschusses und des Ordnungsausschusses am 04.11.2020
- 4.2 Billigung der Ergebnisniederschrift des Bauausschusses vom 10.11.2020
- 4.3 Billigung der Ergebnisniederschrift des Bauausschusses vom 26.01.2021
- 5 Mitteilung des Ausschussvorsitzenden
- 6 Vorstellung der geplanten Investition der Kutter- und Küstenfisch Rügen GmbH im Stadthafen
Gast: Herr Bruns, Geschäftsführer
- 7 Informationen zur Bauleitplanung der Stadt Sassnitz
- 8 Informationen in Vorbereitung des Doppelhaushaltes 2022/2023
- 9 Informationen zum Durchführungszeitraum des Sanierungsgebietes "Altstadt"
- 10 Beschlussvorlagen
- 10.1 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" der Stadt Sassnitz - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss VO(Stv)/031/202
1
Gast: Frau Hackel, A&S GmbH Neubrandenburg
- 10.2 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte" der Stadt Sassnitz - Berichtigung des Flächennutzungsplans VO(Stv)/032/202
1
- 10.3 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss VO(Stv)/033/202
1
Gast: Herr Neumann, Vorhabenträger
- 10.4 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss VO(Stv)/034/202
1
- 10.5 Bebauungsplan Nr. 51 „Birkengrund“ der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss VO(Stv)/035/202
1
- 11 Information der Verwaltung
- 12 Anfragen der Ausschussmitglieder

Nichtöffentlicher Teil

- 13 Feststellen der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 14 Änderung der Tagesordnung
- 15 Billigung von Ergebnisniederschriften
- 15.1 Billigung der Ergebnisniederschrift der gemeinsamen außerplanmäßigen Sitzung des Bauausschusses und des Ordnungsausschusses am 04.11.2020

15.2	Billigung der Ergebnisniederschrift des Bauausschusses vom 10.11.2020	
15.3	Billigung der Ergebnisniederschrift des Bauausschusses vom 26.01.2021	
16	Beschlussvorlagen	
16.1	Städtebaulicher Vertrag zur Ausarbeitung von städtebaulichen Planungsunterlagen für die 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Stadtzentrum" der Stadt Sassnitz	VO(Stv)/020/202 1
16.2	Städtebaulicher Vertrag zur Ausarbeitung von städtebaulichen Planungsunterlagen für die 6. Änderung des B-Planes Nr. 14 "Stadtmitte" der Stadt Sassnitz	VO(Stv)/021/202 1
17	Bauanträge	
17.1	Bauantrag: Nutzungsänderung der bestehenden Einliegerwohnung zu einer Ferienwohnung mit Antrag auf Ausnahme	GV/024/2021
17.2	Bauantrag: Neubau eines Büro- und Lagergebäudes als Service-Stützpunkt für die Inbetriebnahme, Wartung und Instandhaltung von Offshore-Windkraftanlagen	GV/025/2021
17.3	Antrag auf isolierte Abweichung: Erweiterungsneubau Motorenwerkstatt	GV/026/2021
17.4	Bauantrag: Neubau eines Reinwasserbehälters 1500 m ³	GV/027/2021
17.5	Bauantrag: Errichtung eines 2-geschossigen Hortgebäudes für 176 Kinder	GV/028/2021
17.6	Bauantrag: Neubau einer Terrassenüberdachung	GV/029/2021
17.7	Bauantrag: Hallenneubau zur Erweiterung der Windpark-Verwaltung	GV/030/2021
18	Informationen der Verwaltung	
19	Anfragen der Ausschussmitglieder	

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung durch den Ausschussvorsitz

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

2 Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Anfragen gestellt.

3 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Im Ordnungsausschuss (OA) wurde beantragt, die Sitzungen um 17:00 Uhr zu beginnen (derzeit 17:30 Uhr). Es wurde angeregt, die Zeiten für alle Gremien auf eine Zeit festzulegen. Auch im hiesigen Ausschuss wird über einen allgemeinen Sitzungsbeginn diskutiert.

Abstimmung über den Sitzungsbeginn um 17:00 Uhr: 9 dafür
Abstimmung über den Sitzungsbeginn um 17:30 Uhr: 1 dafür
1 Enthaltung

Des Weiteren wird nach Tagesordnung verfahren.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	0	0

4 Billigung von Ergebnisniederschriften

4.1 Billigung der Ergebnisniederschrift der gemeinsamen außerplanmäßigen Sitzung des Bauausschusses und des Ordnungsausschusses am 04.11.2020

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	0	1

4.2 Billigung der Ergebnisniederschrift des Bauausschusses vom 10.11.2020

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	0	1

4.3 Billigung der Ergebnisniederschrift des Bauausschusses vom 26.01.2021

Beschluss:

In TOP 2 wird die Anmerkung von Herrn Tetzlaffs Erscheinen korrigiert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	0	1

5 Mitteilung des Ausschusvorsitzenden

Herr Slowy teilt mit, dass er am KSA und am OA teilgenommen hat.

6 Vorstellung der geplanten Investition der Kutter- und Küstenfisch Rügen GmbH im Stadthafen

Es soll eine Auto-Trailer-Anlage installiert werden, die täglich (außer zu Weihnachten/Silvester) von jedermann zu einem Unkostenbeitrag von 5,00 € genutzt werden kann. Für die Glättung der Vorfläche und die Errichtung einer Kette werden ca. 10T € verwendet.

Die Zuwegung zum Restaurant bleibt erhalten. Das Anbringen von Gitterstahl ab der Wasserlinie verhindert Abrutschen bei Glatteis. Der Aufsichtsrat der HBEG begrüßt das Vorhaben.

Gegenwärtig prüft ein Notar den Änderungsentwurf des Erbpachtvertrages, zu dem allerdings keine großen Anmerkungen notwendig sind. Mit der Maßnahme soll möglichst bald begonnen werden, sodass die Anlage ab Mitte Mai genutzt werden kann.

7 Informationen zur Bauleitplanung der Stadt Sassnitz

Seitens der Verwaltung werden die Baulandpotentiale der Stadt aufgezeigt und die Inhalte, Geltungsbereiche und Sachstände der bestehenden Bebauungspläne erläutert. In vorhergehenden Sitzungen der Stadtvertretung und den Fachausschüssen wurde mehrfach angeregt, diese zu begutachten, um ein sinnvolles Gleichgewicht zwischen Wohnbebauung und Ferienwohnen beizubehalten bzw. anzupassen.

Bei etwaigen Änderungen der B-Pläne muss allerdings auf Fristen geachtet werden, um Schadenersatzforderungen von Vorhabensträgern zu verhindern. Wichtig sei in solchen Prozessen eine Bestandsaufnahme, die Klärung von Rahmenbedingungen und das Insbenedenmensetzen mit einzelnen Vorhabensträgern.

Der Vorschlag von Herrn Grunau, eine Priorisierung von relevanten B-Plänen vorzunehmen (z.B. Kurgebiet, Trelleborger Straße, Bergstraße, evtl. ein B-Plan des Hafens) und diese einer genaueren Betrachtung zu unterziehen, wird aufgegriffen. Herr Slowy bittet die Anwesenden, sich hierzu bis zur nächsten Sitzung Gedanken zu machen, dies ebenso in den Fraktionen zu besprechen, um Schwerpunkte setzen zu können.

Anlage 1 TOP 7

Karte_Baulandpotentiale_in_rechtskräftigen_B_Plänen_15.03.21

Anlage 2 TOP 7

Tabelle_Baulandpotentiale_in_rechtskräftigen_B_Plänen_15.03.21

8 Informationen in Vorbereitung des Doppelhaushaltes 2022/2023

Der Haushaltsplan 2022/2023 soll frühzeitig beraten werden. Die beigefügte Aufstellung zeigt Investitionsmaßnahmen aus dem Haushalt 2020/2021, aus denen für den folgenden Doppelhaushalt Verpflichtungen erwachsen sind. Der Inhalt soll in den Fraktionen besprochen und im nächsten BSA beraten und aufgenommen werden.

Anlage 1 Info zu Doppelhaushalt 2022-2023

9 Informationen zum Durchführungszeitraum des Sanierungsgebietes "Altstadt"

Bis zum Jahresende muss seitens der Stadtvertretung eine Entscheidung bzgl. des Durchführungszeitraumes zum Sanierungsgebiet Altstadt getroffen werden, da dieser nach derzeitiger Sachlage endet.

Über den Sanierungsträger wurde angeschoben, die bestehenden Satzungen zu überarbeiten. So soll das Geschaffene nach einer Beendigung des Zeitraumes nicht verloren gehen. Zu bedenken sei, dass ein Schutzstatus geschaffen werde.

Ein Sanierungsgebiet kann nicht allein deshalb beibehalten werden, um nach wie vor eine sanierungsrechtliche Genehmigung erteilen zu dürfen oder zu wollen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verlängerung des Durchführungszeitraumes ohne weitere Grundlagen rechtswidrig wäre.

Zwar hatte sich der BSA bereits mehrheitlich gegen die Beendigung ausgesprochen, jedoch lag der Stadtvertretung hierzu noch keine Beschlussvorlage vor.

10 Beschlussvorlagen

10. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" VO(Stv)/031/2021 1 der Stadt Sassnitz - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Die Stadtvertretung möge beschließen:

Die am 23. Juni 2020 festgelegten Planungsziele werden insoweit angepasst, dass die Baulinie entlang der Lindenallee bestehen bleibt, wobei Ausnahmeregelungen dort eine variabelere Bebauung ermöglichen sollen, und von einer bauleitplanerischen Bewältigung der Erschließungssituation im Bereich der Flurstücke 101/1, 101/2, 101/4, 101/5 und 101/6 abgesehen wird.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung mit Artenschutzfachbeitrag werden entsprechend der Anlage zu dieser Beschlussvorlage gebilligt.

Auf Grundlage dieses Planentwurfs und der zugehörigen Begründung mit Artenschutzfachbeitrag sind die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	0	0

10. 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte" VO(Stv)/032/2021 2 der Stadt Sassnitz - Berichtigung des Flächennutzungsplans

Beschluss:

Die Stadtvertretung möge beschließen:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz ist im Bereich des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz die Darstellung als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen vollständig durch die Darstellungen Wohnbauflächen bzw. Grünflächen zu ersetzen und im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	0	0

10. 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ **VO(Stv)/033/2021**
3 der Stadt Sassnitz - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Die Stadtvertretung möge beschließen:

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung werden entsprechend der Anlage zu dieser Beschlussvorlage gebilligt.

Auf Grundlage dieses Planentwurfs und der zugehörigen Begründung sind die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben empfiehlt zusätzlich:

Der 6. Änderungssatzung solle unter Herausnahme des Passus „...und nicht reliefierte Fassadenplatten...“ unter Punkt 4 (3) im Teil B (Textliche Festsetzungen), sodass allein Putz zulässig ist, zugestimmt werden.

Abstimmung über die Empfehlung: 11 dafür (einstimmig)

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	0	0

10. 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt **VO(Stv)/034/2021**
4 Sassnitz - Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

Die Stadtvertretung möge beschließen:

Für das Grundstück Birkengrund 1 in Sassnitz, belegen in der Gemarkung Lancken, Flur 9, Flurstücke 35/7, 35/8, 35/9, 35/10, 35/11, 35/12 und 35/13, sowie angrenzende Teilflächen der Flurstücke 36 und 37/3 der Flur 9 in der Gemarkung Lancken, die ca. 400 Meter östlich der Straße Drachenberg und ca. 800 Meter nördlich der Merkelstraße liegen, und im Norden durch die Straße und den Radweg nach Buddenhagen, im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch den Radweg und Baumgruppen begrenzt werden (Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs in der Anlage zu dieser

Beschlussvorlage), wird unter Berücksichtigung des Planungsziels - Änderung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung / Entfall der Darstellung als Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist - die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Regelverfahren aufgestellt.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	0	0

10. Bebauungsplan Nr. 51 „Birkengrund“ der Stadt Sassnitz VO(Stv)/035/2021 5 - Aufstellungsbeschluss

Herr Schult beantragt, den Geltungsbereich ab der Dargaster Straße bis zur Kreuzung auszuweiten.

Abstimmung über den Antrag: 9 dafür / 2 dagegen / 0 Enthaltungen

Beschluss:

Die Stadtvertretung möge beschließen:

Für das Grundstück Birkengrund 1 in Sassnitz, belegen in der Gemarkung Lancken, Flur 9, Flurstücke 35/7, 35/8, 35/9, 35/10, 35/11, 35/12 und 35/13, sowie angrenzende Teilflächen der Flurstücke 36 und 37/3 der Flur 9 in der Gemarkung Lancken, die ca. 400 Meter östlich der Straße Drachenberg und ca. 800 Meter nördlich der Merkelstraße liegen, und im Norden durch die Straße und den Radweg nach Buddenhagen, im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch den Radweg und Baumgruppen begrenzt (Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage), wird unter Berücksichtigung der Planungsziele - planungsrechtliche Absicherung eines zukünftigen Sondergebiets nach § 10 BauNVO, harmonische Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild und Regelung der Verkehrsanbindung an die öffentliche Straße - der Bebauungsplan Nr. 51 „Birkengrund“ der Stadt Sassnitz im Regelverfahren aufgestellt.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben empfiehlt:

„Der Geltungsbereich sollte ab der Dargaster Straße bis zur Kreuzung ausgeweitet werden.“

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	0	0

11 Information der Verwaltung

Frau Klemens informiert über folgende Baumaßnahmen:

- Küstenweg - Abnahme in dieser Woche, Freigabe zu Ostern
- Tierpark - Lose 4 (befestigte Flächen und Ausstattung), 8 (Außenzaun), 6 (Vogelvolliere) und 7 (Spielanlagen) beauftragt - Beginn nach Ostern
 - Lose 13 (Zimmererarbeiten), 19 (Fliesenarbeiten) neu ausgeschrieben - Vorlage aller noch nicht beauftragten Lose in der nächsten STV vorgesehen - Ergebnis Prüfbehörde noch ausstehend
- Trelleborger Straße - Anschluss Versorgungsmedien an vorhandene Systeme
 - unterer Bereich gesperrt - nach Ostern Sperrung An der Hafenbahn und Billrothstraße
- Geschwister-Scholl-Straße - seit 08.03.2021 Erneuerung Gehweg und Beleuchtung
 - Fertigstellung für nächste Woche geplant
- geplante Reparaturarbeiten des Straßenbauamtes
 - Gehweg Lanckener Kreuzung - Querungsinsel am Hotting (Begehung erfolgte bereits)
 - Radweg Sassnitz - Dubnitz (angekündigt, noch keine Terminsetzung)
- Kita Kunterbunt - derzeit 4. BA (Fassade) - Fertigstellung Mitte Mai geplant, danach Außenanlagen
 - Freizug Mukraner Straße für Ende Mai avisiert
- Grundschule: Containerbau in Mukraner Straße ab 29.03. bis Ende Mai
- Hafenhahntrasse - Schadstoffsanierung Mitte April
- Breitband - GlobalConnect verlegt Kabel (Mukran - Gewerbegebiet - Mukraner Straße - Stralsunder Straße - Straße der Jugend - Anbindungspunkt Stadthafen (Seekabel))
- Ausgleichsbeträge Stadthafen - gutachterliche Wertermittlung konnte pandemiebedingt noch nicht abgeschlossen werden
- Königsweg - derzeit Auswertung Submissionsergebnisse Bauleistungen
- Malerarbeiten Fassade Freiwillige Feuerwehr Sassnitz - Vorbereitung Ausschreibung
 - Ausführung für September vorgesehen
- Abbrüche Garagen Garzer Busch & Steinbachweg - Artenschutz-/Schadstoffbegutachtung sollen zeitnah erfolgen - Durchführung Oktober/November 2021
- Wirtschaftshof/Trauerhalle Friedhof - wirtschaftlicher Vergleich Sanierung/Neubau beauftragt
- Abriss Ölpumpenstation - Beginn nächste Woche, Abschluss Ende April

12 Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Grunau fragt, ob die Verwaltung einen Vorschlag zur Herrichtung des Stranabschnittes am Küstenweg hat, der ein schlechtes Bild abgibt. A/ Frau Klemens erklärt, dass ein Teilbereich im 2. BA enthalten ist. Im Rahmen der Abnahme, an

welcher der Bürgermeister teilnehmen wird, kann der Bereich mit besichtigt werden.

Herr Przedpelski möchte hierzu wissen, aus welchem Grund die Beleuchtung see-seitig angebracht wurde. A/ Herr Stoltz erläutert, dass die Leuchten vom Gestaltungsplaner dort angeordnet wurden, weil die Maßnahme bis zur Stützmauer heran reicht.

Herr Schröers bemängelt einerseits, dass der Küstenschutz nicht vorangebracht wird und andererseits, dass keine Bauablaufpläne vorgelegt werden.

Herrn Böttchers Hinweis, dass die Straße „Am Stadtrand“ kaputt sei, nimmt die Verwaltung mit.

Herr Slowy erkundigt sich nach dem Sachstand folgender Maßnahmen:

1. Bauvorhaben ehemaliges Internat
2. Radweg Stubbenkammer - Regressforderungen geltend gemacht?
3. Verfahren Regressforderungen Straße der Jugend
4. Sportplatz Dwasieden
5. Markierungen im Vilmer Weg

A/

zu 1. Bauleitplanung in Umsetzung

- Aufstellungsbeschluss, Entwurf in Vorbereitung (Vorstellung vermutlich nach Sommer)
- vor 2 Wochen Begehung/Abstimmung mit Dr. Stodian (umgeben von Nationalpark)

zu 2. Mitnahme der Anfrage

zu 3. Verfahren ist gerichtsanhängig

zu 4. Bürgermeister berichtete über Zusage Förderung - Konzeption/Kostenschätzung in Arbeit

zu 5. Ordnungsangelegenheit - vorgeschriebene Markierungsarbeiten werden nachgeholt

Vorsitz:

Schriftführung:

Gerd Slowy

Anja Müller-Ketel