



Protokoll

34. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau

Sitzungstermin:	Dienstag, 07.05.2019
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	20:05 Uhr
Ort, Raum:	Rathaussaal, Markt 1, 17235 Neustrelitz

Anwesend

Vorsitz

Ernst August von der Wense

Bürgermeister

Andreas Grund

stellv. Vorsitz

Martin Kley

Bernd Werdermann

Mitglieder

Helge Oehlschläger

Andreas Petters

Manfred Schwarz

Sven Zachmann

Falk Jagszent

Andreas Schellhase

Dezernenten

Karsten Rohde

Vertretung für:
Herrn Karsten
Dudziak

Abwesend

Mitglieder
Ralf Milbredt
Karsten Dudziak

entschuldigt
entschuldigt

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung, Begrüßung der Anwesenden, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Bekanntgabe und Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Vorstellung Planungsstand Orangerie
- 4 Information zur öffentlichen Auslegung der Entwürfe der Bebauungspläne "Umstrukturierungsbereich Hittenkogerstraße" und "PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord"
- 5 Information zum Stand der Möglichkeit zur vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet (aktuelles zonales Gutachten zu Anfangs- und Endwerten)
- 6 1. Erschließungsvertrag Planstraße A, Abschnitt 1, des B-Planes "Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße" VO/2019/354
2. Außerplanmäßige Aufwendung und Auszahlung für abwasserseitige Erschließung und Munitionsbergung (S)
- 7 Sicherstellung Entwicklung Schlossbergareal (S) VO/2019/395
- 8 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Abwasserbeiträgen und Kostenersatz für weitere Grundstücks-anschlüsse der Stadt Neustrelitz (Abwasserbeitragssatzung - AwBS) (S) VO/2019/387
- 9 Veräußerung von Grundstücken im B-Plan-Gebiet 11/91 "Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße" Anpassung der Grundschuld vor Eigentumsumschreibung (S) VO/2019/381
- 10 Veräußerung von Grundstücken im B-Plan-Gebiet Nr. 12/91 "Zierker Straße/Sandberg" Anpassung der Grundschuld vor Eigentumsumschreibung (S) VO/2019/382
- 11 Informationen/Anfragen

Nichtöffentlicher Teil

- | | | |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 12 | Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
"Stadtdenkmal" Neustrelitz
Veräußerung der Liegenschaft Seestraße 30 (H) | VO/2019/379 |
| 13 | Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
"Stadtdenkmal" Neustrelitz
Veräußerung eines unbebauten Grundstückes in der
Zierker Straße (H) | VO/2019/385 |
| 14 | Sanierungsmaßnahme "Stadtdenkmal" Neustrelitz
Kleinteilige Modernisierung des Gebäudes Zierker
Straße 18 - 4. Bauabschnitt
Zustimmung zum Einsatz von Städtebaufördermitteln
(H) | VO/2019/377 |
| 15 | Wohngebiet Sandberg/ Bollenacker
1. Überplanmäßige Aufwendung und Auszahlung und
2. Auftragsvergabe nach VOB/A (S) | VO/2019/378 |
| 16 | Eilentscheidung des Bürgermeisters zur
Auftragsvergabe nach VOB/A für die Maßnahme
Wohngebiet Woldegker Chaussee/ Erschließung
Stargarder Ring (H) | VO/2019/380 |
| 17 | Auftragsvergabe nach VOB/A
Kanalreinigungsarbeiten sowie Kanalinspektion für
Entwässerungsleitungen DN 150 bis DN 1000,
Jahresvertrag 2019 bis 2021 (H) | VO/2019/386 |
| 18 | Auftragsvergabe nach VOB/A für die Maßnahme
Umrüstung Straßenbeleuchtung Teil 1 (H) | VO/2019/389 |
| 19 | Informationen/Anfragen | |

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung, Begrüßung der Anwesenden, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Herr von der Wense eröffnete die Sitzung, begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung fest.

2 Bekanntgabe und Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wurde einstimmig bestätigt.

3 Vorstellung Planungsstand Orangerie

Die Vertreter des BBL Schwerin hatten in der Ausschusssitzung am 29.08.2017 den Planungsstand zur Rekonstruktion der Orangerie an Hand einer Power-Point-Präsentation vorgestellt. In der damaligen Ausschusssitzung waren Bedenken und Anregungen der Fachausschussmitglieder, des Bürgermeisters und der anwesenden Verwaltungsangestellten vorgetragen worden. Der BBL hatte zugesichert, dass die Anregungen aufgenommen und einer Prüfung unterzogen werden. Sobald erneut Lösungsansätze vorliegen, werden die nunmehr fortgeschrittenen Planungen erneut den Fachausschussmitgliedern vorgestellt. Herr Wenzl, Herr Klaus und Herr Wessel stellten nunmehr den neuen Planungsstand zur Rekonstruktion der Orangerie vor. Der durch das Land beauftragte Gastronomieberater, Herr Wessel, erläuterte umfangreich seine Planung für einen Gastronomiebetrieb in der Orangerie. Dies betrifft sowohl eine Tagesgastronomie als auch die Sicherstellung für größere Veranstaltungen von bis zu 200 Personen.

Die vorgetragenen Fragen der Ausschussmitglieder wurden alle beantwortet. Sowohl das Raumkonzept als auch die gastronomischen Nutzungsmöglichkeiten wurden durch Herrn Wessel vorgestellt. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls die Notwendigkeit des Rückbaus des Küchenanbaus dargestellt. Herr Klaus erklärte, dass mit jetzigem Planungsstand die benötigten WC's unterhalb der Exedra eingebaut werden. Diese seien über eine Treppe erreichbar. Lediglich ein Behinderten-WC und die Garderobe seien direkt in der Exedra geplant. Im Bereich des zurückgebauten Küchentraktes werde es einen überdachten Garten-/Gastronomiebereich entsprechend historischen Unterlagen geben.

Herr Wenzl stellte umfangreich vor, dass mit der vorliegenden Planung eine langfristige Erhaltung der Gebäudesubstanz sichergestellt werden könne. Er sicherte zu, dass gerade, wenn es um Feuchtigkeitsschutz, um die Gebäudestatik als auch um die Sanierung der äußeren Hülle gehe, finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, auch über die bisherige Budgetplanung hinaus. In diesem Punkt könne sich die Stadt Neustrelitz auf diese Aussage verlassen, gerade vor

dem Hintergrund, dass vorrangig die vorhandene Bausubstanz in Ordnung gebracht werden müsse, weil an dieser Stelle kein Einsparpotenzial vorhanden sein darf.

Herr Wenzl äußerte sich zum Zeitplan wie folgt: Aus seiner Sicht bestehe die Möglichkeit, dass das Finanzministerium noch in diesem Monat die vorliegenden Unterlagen frei gebe. Auf der Grundlage könnten dann die Ausführungsplanungen mit den dazugehörigen Ausschreibungsunterlagen erarbeitet werden. Im Mai 2020 könnten dann die Rekonstruktionsarbeiten beginnen. Für die reine Bauzeit seien dann 2 Jahre eingeplant.

4 Information zur öffentlichen Auslegung der Entwürfe der Bebauungspläne "Umstrukturierungsbereich Hittenkoferstraße" und "PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord"

Herr Zimmermann informierte an Hand des Entwurfs der Planzeichnung des B-Plans „Umstrukturierungsbereich Hittenkoferstraße“ über den aktuellen Stand dieser Planung. Gegenüber dem zuletzt dem Ausschuss vorgestellten Vorentwurf wurde hierin ein Grundstück im Norden des Plangebiets mit einbezogen. Dies resultiert aus einer entsprechenden Anregung des dortigen Grundstückseigentümers im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu diesem B-Plan. Zudem sind ebenfalls Teilflächen des westlich gelegenen Flurstücks 47/2 mit in den B-Plan aufgenommen worden. Dieses Flurstück wurde zwischenzeitlich der Stadt zugeordnet. Somit umfasst der Planentwurf insgesamt 13 Grundstücke (12 im Eigentum der Stadt) in einer Größe zwischen 670 - 1.300 m². Die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfs soll im Juni/Juli erfolgen. Parallel dazu wird die Ausschreibung der Errichtung der Erschließungsstraße des Plangebiets vorbereitet. Diese soll in einer Breite von 5,50 m ausgeführt werden, wobei sie auf einer Breite von 4,75 m entweder mit großformatigem Betonpflaster oder in Asphalt befestigt werden soll. Letzteres ist abhängig von der Umsetzung der Sanierung der Hittenkoferstraße und der ggf. in diesem Zuge möglichen Kostenersparnis.

Im Weiteren wurde durch Herrn Zimmermann darüber informiert, dass der Entwurf des B-Plans „PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord“ in der Zeit vom 06.05. bis 07.06.2019 öffentlich ausliegt. Im Ergebnis der zum Vorentwurf dieses B-Plans erfolgten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Fläche seines Geltungsbereichs von 19 auf 12 ha reduziert, wobei insgesamt ca. 10 ha nunmehr als Sondergebiet für die PV-Anlage festgesetzt wird.

5 Information zum Stand der Möglichkeit zur vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet (aktuelles zonales Gutachten zu Anfangs- und Endwerten)

Durch Herrn Zimmermann wurde darüber unterrichtet, dass nunmehr für die bislang noch nicht von entsprechenden Einzelgutachten erfassten Bereiche des Sanierungsgebiets ein so genanntes Zonengutachten über die Anfangs- und Endwerte und daraus folgenden Ausgleichsbeträge vorliegt. Je nach Zone wurden danach Ausgleichsbeträge zwischen 3,- € und 7,- €/m² ermittelt. Somit besteht ab sofort für jeden Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet die Möglichkeit zur vorzeitigen Ablösung des für sein Grundstück heranzuziehenden Ausgleichsbetrags und damit der Inanspruchnahme eines 20%-igen Abschlags von diesem Betrag. Von insgesamt ca. 700 beitragspflichtigen Grundstücken betrifft dies derzeit noch ca. 500, wobei zu beachten ist, dass einzelne Grundstücke in mehrere Teileigentumseinheiten aufgeteilt sind. Vor diesem Hintergrund wäre es derzeit noch ein zu großer Aufwand, jeden einzelnen Grundstückseigentümer über diese Möglichkeit zu informieren. Somit soll dies zunächst lediglich durch entsprechende Veröffentlichung in den einschlägigen Medien erfolgen.

6 1. Erschließungsvertrag Planstraße A, Abschnitt 1, des B-Planes "Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße"

VO/2019/354

2. Außerplanmäßige Aufwendung und Auszahlung für abwasserseitige Erschließung und Munitionsbergung (S)

Herr Maaß erläuterte die Beschlussvorlage. Die Fragen der Ausschussmitglieder wurden beantwortet.

Abstimmungsergebnis:

Stadtvertreter gesamt: 10 Anwesend: 8		
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: -	Enthaltungen: -

7 Sicherstellung Entwicklung Schlossbergareal (S) VO/2019/395

Herr Rohde erläuterte die Beschlussvorlage. Die Fragen der Ausschussmitglieder wurden beantwortet.

Herr Petters teilte mit, dass die CDU-Fraktion die vorliegende Beschlussvorlage in dieser Form nicht der Stadtvertretung zur Annahme empfiehlt.

Abstimmungsergebnis:

Stadtvertreter gesamt: 10 Anwesend: 8		
Ja-Stimmen: 4	Nein-Stimmen: 2	Enthaltungen: 2

8 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Abwasserbeiträgen und Kostenersatz für weitere Grundstücks-anschlüsse der Stadt Neustrelitz (Abwasserbeitragssatzung - AwBS) (S) VO/2019/387

Herr Maaß erläuterte die Beschlussvorlage. Die Fragen der Ausschussmitglieder wurden beantwortet.

Abstimmungsergebnis:

Stadtvertreter gesamt: 10 Anwesend: 8		
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: -	Enthaltungen: -

9 Veräußerung von Grundstücken im B-Plan-Gebiet 11/91 "Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße" VO/2019/381
Anpassung der Grundschuld vor Eigentumsumschreibung (S)

Herr Zimmermann erläuterte die Beschlussvorlage.
Herr Petters stellte in diesem Zusammenhang folgende Frage:
Besteht die Möglichkeit, zukünftig einen Grundsatzbeschluss für die Vorabbelastung des Grundbuchs für alle durch die Stadt zu veräußernden Eigenheimgrundstücke zu fassen?
Dies wird die Verwaltung prüfen und Herrn Petters dazu eine Antwort geben.

Abstimmungsergebnis:

Stadtvertreter gesamt: 10 Anwesend: 8		
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: -	Enthaltungen: -

10 Veräußerung von Grundstücken im B-Plan-Gebiet Nr. 12/91 "Zierker Straße/Sandberg" VO/2019/382
Anpassung der Grundschuld vor Eigentumsumschreibung (S)

Herr Zimmermann erläuterte die Beschlussvorlage.

Abstimmungsergebnis:

Stadtvertreter gesamt: 10 Anwesend: 8		
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: -	Enthaltungen: -

11 Informationen/Anfragen

- Informationen von Herrn Rohde:

Zum Thema Sicherung der Gleise im Stadthafen und im Zuge der Useriner Straße liegt ein Schreiben vom 09.04.19 von Herrn Jagszent vor. Zu diesem Thema gab es im Vorfeld dieses Schreibens bereits zwei Gespräche im Straßenbauamt Neustrelitz und ein Vorortgespräch an der Landesstraße. Erklärtes Ziel ist es, technische Lösungsansätze zu finden, die ein sicheres Queren der Gleise durch Radfahrer ermöglichen. Die Vorschläge von Herrn Jagszent hat Herr Rohde parallel dazu zuständigkeitshalber an das Straßenbauamt Neustrelitz und an den Hafenbahn Neustrelitz e.V. mit der Bitte um Stellungnahme gesandt. Um die Frage von Herrn Jagszent zu beantworten, wer der Eigentümer ist, kann festgestellt werden, dass der Hafenbahn-Verein Eigentümer der Gleisanlage und das Straßenbauamt Neustrelitz als Straßenbaubehörde der Straßenbaulastträger der Landesstraße 25 ist. Beide schriftliche Stellungnahmen liegen nunmehr vor, die vom Hafenbahn-Verein seit gestern. Nach erster Sichtung der beiden Stellungnahmen kann festgestellt werden, dass durch die aufgezeigten Varianten eine ganzheitliche Lösung bzw. Entschärfung des Problems kaum möglich ist. Gleichzeitig muss aber dafür gesorgt werden, den höchstmöglichen Schutz für den Radfahrer zu gewährleisten. Erwähnt werden muss aber auch, dass ein gewisses Maß an Eigenverantwortung dem Radfahrer zugesprochen werden muss.

Am Rande sei bemerkt, dass die Polizeiinspektion Neubrandenburg, Sachbereich Verkehr dem Straßenbauamt Neustrelitz auf Anfrage mitgeteilt hat, dass es von 2013 bis 2019 im Bereich der L 25 keine gemeldeten Unfälle mit Radfahrern aufgrund der Gleisanlage gegeben hat.

Wir als Vertreter der Stadt Neustrelitz wissen aber sehr wohl, dass Radfahrer im Bereich der Gleisquerung in Höhe des Bahnsteiges verunfallt sind. Aus meiner Sicht und so habe ich es auch mit Herrn Jagszent besprochen, passieren die Stürze, weil die Gleise nicht im richtigen Winkel durch die Radfahrer gekreuzt werden. Somit bleibt die Frage zu klären, wie kann es gelingen, den Radfahrer in einem recht stumpfen Winkel zum Kreuzen der Gleisanlage zu zwingen. Dazu ist mein Vorschlag, den Radfahrer aus dem Kreis der Seestraße heraus in Richtung Ortsausgang auf der Straße zu führen und eine ähnliche Markierung, wie in der Zierker Straße aufzubringen. Im unmittelbaren Bereich, auch kurz vor und nach der Gleisquerung sollte eine rote Kaltplastikmarkierung aufgebracht werden. Diese soll dem Radfahrer einen Querungswinkel anzeigen.

Diesen Vorschlag werden wir der Verkehrsbehörde mitteilen. Wenn diese diesem Vorschlag zustimmt, wird die Stadt Neustrelitz im Anschluss das Thema nochmals mit dem Straßenbauamt Neustrelitz besprechen.

Die Stadt Neustrelitz beteiligt sich auch in diesem Jahr am 5. bundesweiten Tag der Städtebauförderung. Hierzu wird zum Stadtspaziergang am 11. Mai um 10.00 Uhr eingeladen. Treffpunkt ist vor der Stadtkirche am Markt. Eingeplant ist ein ca. 2-stündiger Rundgang zu ausgewählten Straßen, Wegen und Plätzen.

- Herr Zimmermann informierte über den aktuellen Stand der Fortschreibung des Schallimmissionsplans sowie des Verkehrsentwicklungsplans für die Innenstadt. Die damit im Zusammenhang stehenden Vergleichsmessungen des Schalls bei unterschiedlichen Fahrbahnbelägen in der Tiergartenstraße und an der Promenade sowie in der Bruchstraße und der Glambecker Straße sind

zwischenzeitlich abgeschlossen. In der Bruch- und Glambecker Straße wurde zudem auf der Grundlage einer 24-Stunden-Messung ein Vergleich zwischen Mess- und Berechnungsergebnissen durchgeführt. Die Auswertung dieser Untersuchungen laufen derzeit noch. Bis Ende Juni sollen die weitestgehend noch ausstehenden Verkehrszählungen abgeschlossen sein. Es wird angestrebt, in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau am 20. August die Ergebnisse zu präsentieren und zur Diskussion zu stellen.

Vorsitz:

Protokollant:
