

Niederschrift

öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Regionalplanung und Umwelt

Sitzungstermin: **Donnerstag, den 07.12.2023**

Sitzungsbeginn: **18:30 Uhr**

Sitzungsende: **19:57 Uhr**

Ort, Raum: **Rathaus, Rathaussaal (EG)**

Sitzungsnummer: **SRPU/008/2023**

Anwesend sind:

Vorsitz

Frau Katharina Wiener

Stadtvertreter/in

Herr Holger Fritz

Herr Lutz Heinrich

Herr Karl-Heinz Kruse

sachkundige/r Einwohner/in

Herr Bernd Franck

Verwaltung

Herr Leif Hinrichs

Herr Andreas Lehnardt

-

Frau Lena Wolff

Entschuldigt fehlen:

Stadtvertreter/in

Herr Patrick Sevecke

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 23.11.2023
- 4 Bericht der Verwaltung
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Anfragen
- 7 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.28 für den Bereich "Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg"
hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
Vorlage: 051/23/30/1
- 8 Bebauungsplan Nr. 37 " Küsters Gärten"
hier: weitere Vorgehensweise
Vorlage: 155/23/30

Nicht öffentlicher Teil

- 9 Anfragen, Mitteilungen der Verwaltung sowie gemeindliches Einvernehmen zu Bauanträgen gemäß § 36 BauGB

Öffentlicher Teil

- 10 Wiederherstellung der Öffentlichkeit
- 11 Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse lt. KV M-V § 31 Abs. 3
- 12 Schließen der Sitzung

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Die Ausschutsvorsitzende eröffnet die Sitzung um 18:31 Uhr. Die Ordnungsmäßigkeit der Ladung wird festgestellt. Der Ausschuss ist mit fünf Mitgliedern beschlussfähig.

zu 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Keine

Ergebnis: 5/0/0

zu 3 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 23.11.2023

Keine Anmerkungen

Ergebnis: 2/0/3

zu 4 Bericht der Verwaltung

Bericht der Verwaltung

Nr.40 „Metlitzhof“

Bereits im Jahr 2021 wurde der B-Plan mit dem Ziel, den Wohnungsbau auf städtischen Flächen und altersgerechtes Wohnen auf den Flächen der Stallanlagen zu ermöglichen, aufgestellt. Die Planungskosten sollten entsprechend der Flächenanteile der Eigentümer zugeordnet werden. Die gesamten Planungskosten (einschl. F-Planänderung) wurden auf 150 T€ geschätzt. Auf Grund der Größe der Flächen war von einer ca. 50 % igen Teilung von privat und Stadt auszugehen.

Dem Eigentümer der Flächen der Stallanlage sind diese Größen in einem Gespräch mitgeteilt worden. Die Kosten waren zu hoch. Eine Möglichkeit der Kostenreduzierung ist eine Verkleinerung des Geltungsbereiches der privaten Fläche. Die Gesamtkosten betragen dann ca. 129 T€. Der Anteil der privaten Fläche reduziert sich dann auf ca. 21 % (26.700 €). Das ist dem Eigentümer der Stallanlage Ende Oktober mitgeteilt worden. Seitdem haben wir keine Reaktion mehr erhalten.

Flächenerwerb „Feuerwehr Schwatow“

Im November wurde der Kaufvertrag vom Notar abgefragt. Bisher liegt noch keiner vor. Die Verkäufer werden nochmals angesprochen, das Interesse weiterhin besteht.

Weiter Arbeitet die Verwaltung am Bebauungsplan. Der Hochbau arbeitet derzeit die notwendigen Informationen aus.

Anfragen:

Anfrage

Wo beginnt und endet das Maßnahmengebiet der Instandsetzung der Ehm-Welk-Straße.

Antwort

Die Maßnahme betrifft die komplette Ehm-Welk-Straße und wird in mehreren Bauabschnitten umgesetzt.

Anfrage

Hinter Norma wird mit einem Neubau eines zwei-Familienhauses geworben. Hier ist fraglich, ob das Grundstück schon erschlossen wurde.

Antwort

Es liegt ein genehmigter Bebauungsplan vor. Die Grundstücke sind erschlossen. Kanäle sind vorhanden.

Anfrage

Wo beginnt und endet das Maßnahmengebiet der Renaturierung des Gammgrabens.

Antwort

Von der Bahn bis zur Boize. Siehe anliegenden Plan. Fördermittel wurden beantragt.

zu 5 Einwohnerfragestunde

Anmerkung: Alte Session Online Seite ist noch aktiv und sollte deaktiviert werden

Anfrage

In Küsters Gärten sind nur 10km/h zulässig. Die Fahrbahn ist einspurig. Es wird viel zu schnell gefahren, was eine Gefahrenquelle für anliegende Kinder darstellt. Ist es möglich eine Verkehrsberuhigung in Form von Pollern oder ähnlichem aufzustellen?

Antwort

Der Ausschuss für Bau und Verkehr ist zuständig. Es wird derzeit am Verkehrskonzept gearbeitet. Die Anwohnerin soll per Email darstellen, um welchen Bereich es sich genau handelt, damit sich die Verwaltung die Situation anschauen kann.

Anfrage

Die Beleuchtung funktioniert zum Teil nicht in den Küsters Gärten.

Antwort

Die betreffenden Laternen sollen der Verwaltung gemeldet werden.

zu 6 Anfragen

keine Anfragen

**zu 7 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.28 für den Bereich "Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz- Reuter-Straße/Verbindungsweg"
hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
Vorlage: 051/23/30/1**

Herr Göthling von der Raiffeisenbank Lauenburg stellt den Umbau Norma vor. Es soll eine Flächenerweiterung um ca. 274m² stattfinden. Die Leergutannahme soll erweitert, ein Büro und Lagerraum entstehen, sowie ein Backshop integriert werden. Die Mitarbeiterkapazität steigt dadurch. Der Baumbestand wird nicht angegriffen und soll erhalten bleiben. Sollte es notwendig sein, wird dieser auf dem bisherigen Grundstück umgepflanzt. Der Ausschuss merkt an, dass eine Einbahnregelung auf dem Parkplatz in Betracht gezogen werden soll. Herr Göthling nimmt dies mit in die Planung mit auf und prüft die Umsetzung.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 28 für den Bereich „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz- Reuter- Straße/Verbindungsweg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.28 in der Fassung vom Februar 2023 wird gebilligt.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Abstimmungsergebnis: 5/0/0

zu 8 Bebauungsplan Nr. 37 " Küsters Gärten" hier: weitere Vorgehensweise Vorlage: 155/23/30

Herr Lewin von Plankontor Stadt und Land GmbH stellt den bisherigen Verlauf von Küsters Gärten vor. Gemäß Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes ist es nicht mehr zulässig das angewandte Bebauungsplanverfahren auf der Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB durchzuführen. Das bedeutet, dass das begonnene Verfahren umgestellt werden muss in das Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung und der Erstellung eines Umweltberichtes inklusive einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Herr Lewin stellt daraufhin das weitere Vorgehen der Variante A und B vor. Variante A ist die Fortführung der Variante des Entwurfs aus Januar 2022 mit der Plangröße 4,11 ha. Dieses Verfahren wurde unter dem § 13 b BauGB begonnen. Variante B hat eine Plangröße von 6,77 ha und umfasst die gesamte im FNP dargestellte Wohnbaufläche, da aufgrund der Aufhebung des § 13 b BauGB die Größenbegrenzung entfällt.

Frau Wiener merkt an, dass diese Vorschläge nicht der Vorstellung der Stadtvertreter entsprechen. Vorstellung ist, den bisherigen Wohnraum zu legalisieren und die Rettungswege zu sichern und nicht um neuen Wohnraum zu schaffen. Herr Lewin antwortet, dass nicht ignoriert werden kann, was die bisherigen Stadtvertreter beschlossen haben. Im FNP ist diese Fläche als Wohnbaufläche eingetragen worden. Daher soll die Möglichkeit gegeben werden, das sich durch den B-Plan Wohnraum entwickeln kann.

Herr Lewin merkt an, damit man Erschließungskosten umlegen kann, müssen beidseitig Wohngebiete seien, da Straßenkosten nicht auf Gartengrundstücke umgelegt werden können. Außerdem ist die Stadt vom Kreis aufgefordert worden, eine städtebauliche Ordnung zu bewahren, um Nutzungsuntersagung zu verhindern. Es muss nun entschieden werden, in welche Richtung weiterentwickelt wird.

Frau Wiener fragt, ob in Boizenburg die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorhanden sind. Herr Hinrichs antwortet, dass die Ausgleichsflächen vorhanden sind. Die Flächen müssen jedoch noch Bewertet werden. Weiter wird abgefragt, wieviel Flächen der Stadt in Küsters Gärten gehört. Es sind 2 Grundstücke mit ca. 1.400 – 2.000 m² je nachdem welche Maßnahme genommen wird.

Frau Wiener schlägt in Variante C Flächen vor, um nur die Erschließung zu sichern und die bisherigen Wohnnutzungen zu legalisieren.

Herr Heinrich fragt, welche Variante die günstigste für die Anwohner wäre. Herr Lewin antwortet, dass die Kosten etwa gleich sind. Sofern Variante C kommt, müsste die Stadt jedoch mehr Zahlen für die Erschließungskosten. Grundstücke welche nicht im B-Plan mit aufgenommen würden, dürfen nicht Bauen, somit entfällt die Aufwertung der Grundstücke. Herr Lewin merkt an, dass die Wertsteigerung von Garten zu Bauland deutlich höher ist, als was für die Erschließungskosten ausgegeben werden muss.

Herr Heinrich merkt an das es Boizenburg an Baugrundstücken fehlt. Man hätte mehr Einwohner.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss Stadtplanung, Regionalplanung und Umwelt stimmt den Beschluss nicht zu. Der Ausschuss bittet um weitere Ausarbeitung der Variante B und C. Ebenfalls ist eine Einwohnerversammlung gewünscht, an der die Anwohner eine einfache Erläuterung der Varianten aufgezeigt bekommen.

Öffentlicher Teil

zu 10 Wiederherstellung der Öffentlichkeit

Die Ausschussvorsitzende stellt die Öffentlichkeit wieder her.

zu 11 Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse lt. KV M-V § 31 Abs. 3

keine

zu 12 Schließen der Sitzung

Die Ausschussvorsitzende schließt die Sitzung um 19:57 Uhr.

Für die Richtigkeit:

Datum: 19.02.24

Andreas Lehnardt
Protokollführer

Katharina Wiener
Ausschussvorsitzende