

Stadt Bad Doberan

Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

Sitzungstermin: Dienstag, 01.02.2022

Sitzungsbeginn: 18:15 Uhr

Sitzungsende: 19:08 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal, Severinstr. 6, 18209 Bad Doberan

Anwesend

Vorsitz

Thomas Brüdgam

Mitglieder

Thomas Scheel

Andreas Markgraf

Gebhard Zeug

Ralf Binning

Ronny Wehmeyer

Torsten Jentzen

Carolin Lubetzki

Niklas Stübe

Vertretung für: Torsten Schellin

Vertretung für: Monika Schneider

Vertretung für: Carsten Großmann

Vertretung für: Ralf Warmuth

Verwaltungsmitarbeiter/innen

Mario Derer

Jochen Arenz

Nancy Drefahl

Abwesend

Mitglieder

Torsten Schellin

entschuldigt

Monika Schneider

entschuldigt

Carsten Großmann

entschuldigt

Ralf Warmuth

entschuldigt

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der fristgemäßen Ladung sowie der Beschlussfähigkeit
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 12.10.2021
4. Einwohnerfragestunde
5. Beschlussvorlagen
 - 5.1. Priorisierung bei der Vergabe/Reservierung von Grundstücken im Bebauungsplan Nr. 40 BV/125/21
 - 5.2. Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Bad Doberan „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“ Aufstellungsbeschluss BV/128/21-01
 - 5.3. Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Gutshofareal Vorder Bollhagen“ Aufstellungsbeschluss BV/129/21
 - 5.4. Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom" Aufstellungsbeschluss BV/134/22
6. Informationen der Verwaltung
7. Anfragen und Anregungen

Nichtöffentlicher Teil

8. Anfragen und Anregungen
9. Schließung der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der fristgemäßen Ladung sowie der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Es sind 9 Ausschussmitglieder anwesend. Somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

2. Bestätigung der Tagesordnung

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	0	0

3. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 12.10.2021

Beschluss:

Die Niederschrift wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	0	2

4. Einwohnerfragestunde

Keine Wortmeldungen.

5. Beschlussvorlagen

5.1. Priorisierung bei der Vergabe/Reservierung von Grundstücken im Bebauungsplan Nr. 40

BV/125/21

Herr Markgraf erläutert die Beschlussvorlage.

Herr Zeug merkt an, dass für potentielle Interessenten große Hürden aufgebaut werden. Er fragt, ob die Verwaltung dem zusätzlichen Arbeitsaufwand gewachsen ist. Herr Arenz bejaht dies. Die Verwaltung befürwortet die Beschlussvorlage. Er berichtet, dass der B-Plan nebst Prioritätenliste nach Beschluss öffentlich bekannt gemacht wird. Schlussendlich entscheidet die SVV über die Grundstücksvergabe.

Herr Zeug weist auf die Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben des B-Planes durch die Verwaltung hin. Herr Arenz berichtet, dass die Kaufverträge eine Rückfallklausel enthalten werden.

Beschluss:

Die Stadtvertreterversammlung beschließt, dass die Stadtverwaltung verbindliche Reservierungen von Grundstücken im B-Plan 40 an Bedingungen knüpft (Anlage 1) und im Sinne der Planungshoheit durch ein öffentliches Bewerbungsverfahren eine Vorbewertung vornimmt. Diese ist den Ausschüssen und der SVV nach Erstellung zur abschließenden Bewertung bzw. Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
8	0	1

**5.2. Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Bad Doberan
„Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“
Aufstellungsbeschluss**

BV/128/21-01

Herr Arenz erläutert kurz die Beschlussvorlagen 128/21 und 129/21. Er berichtet, dass eine Einwohnerversammlung stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind in die Beschlussvorlagen eingeflossen.

Herr Brüdgam erinnert daran, dass es sich hier lediglich um einen Aufstellungsbeschluss handelt. Inhaltliche Festsetzungen können zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.

Herr Jentzen fragt nach dem Sondergebiet „Landwirtschaft“, welches bereits im Bauausschuss Thema war. Herr Brüdgam beantragt in diesem Zuge das Rederecht für den anwesenden Herrn Heynsen-Meisterlin. Dieses wird einstimmig erteilt. Herr Heynsen-Meisterlin erläutert, dass das Verfahren zum Landschaftsschutzgebiet bereits mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

bearbeitet worden ist. Die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde liegt vor. Die UNB wartet auf einen entsprechenden Antrag der Stadt und haben eine sofortige Freigabe zugesagt. Nach Rücksprache mit der UNB bezüglich der Anmerkung von Herrn Großmann im Bauausschuss, wartet diese lediglich auf die Vollzugsmeldung der Stadt.

Beschluss:

- 1.** Die Stadtvertretung beschließt für den nordöstlich des Kühlungsborner bzw. des Doberaner Landweges gelegenen Bereich des Ortsteils Vorder Bollhagen, den **Bebauungsplan Nr. 44 „Wohngebiet Norddorf Vorder Bollhagen“** aufzustellen.

2. Plangebietsbegrenzung

- im Nordosten vom Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 und von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- im Südosten von landwirtschaftlicher Nutzfläche und privaten Wohngrundstücken am Doberaner Landweg
- im Nordwesten von landwirtschaftlicher Nutz- und Sonderfläche
- im Südwesten von landwirtschaftlicher Nutzfläche und privaten Wohngrundstücken am Kühlungsborner Landweg

Die Planbereichsgrenzen sind der Übersicht zu entnehmen (siehe Anlagen).

3. Angestrebte Planungsziele

- Schaffung von Planungsrecht für eine dem Charakter des Ortes entsprechende Arrondierung durch bauliche Verdichtung und Ergänzung mit Wohngebäuden bis zu Wohnungen und maximal 2 Vollgeschossen
- Berücksichtigung und Integration der Bestandsgebäude der WIG in das städtebauliche Konzept in enger Abstimmung mit der WIG
- Schaffung eines begrünten Ortsrandes angrenzend an die Nordwestseite in Form einer ca.10 bis 15 m breiten Heckenpflanzung auch als Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet (LSG Kühlung)
- Schaffung bzw. Verbesserung der verkehrlichen und versorgungstechnischen Infrastruktur zur Erschließung bereits vorhandener und ergänzender innerer und randnaher Quartiere
- Festlegung von ortsüblichen Grundstücksgrößen mit einer der ländlichen Lage angepassten GRZ
- Prüfung auf Altlastenflächen und nach behördlicher Abstimmung ggfs. deren Beseitigung (siehe F-Plan Verfahren)
- Berücksichtigung der wasserrechtlichen und umweltrechtlichen Vorgaben aus dem Verfahren zur F-Planung
- Prüfung und Erarbeitung planerischer Vorgaben zur Förderung alternativer Energiekonzepte
- Erstellung eines eigenen und unabhängigen Regenwasserentsorgungskonzeptes
- Erarbeitung von sozial verträglichen Lösungen für den Umgang mit derzeit gepachteten bzw. illegal genutzten Gärten und Garagen auf

fremden Grund, auch gemeinsam mit der WIG. Benennung und Beauftragung eines Sozialmanagers mit dem Aufgabenschwerpunkt der Analyse und Neuorganisation der Garagen- und Gartensituation. Die Beauftragung und Kostenübernahme erfolgt durch das GVB)

- Erarbeitung eines innerörtlichen Verkehrskonzeptes unter dem Gesichtspunkt der Lärmminimierung (landwirtschaftlicher Verkehr)
- Bedarfsprüfung und entsprechende Bereitstellung von Flächen und Objekten für einwohnerbezogene Nutzungen wie z. B. Kindergarten, Jugendhaus, Spielplatz, Treffpunkt etc.
- Ausweisung und anteilige Schaffung von barrierefreiem, altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum im Plangebiet
- Maximale 2 - geschossige Bauweise in Anlehnung an die ortsbezogene Bebauung
- Planung und Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und nicht als Ferienhausgebiet
- Übernahme der beschriebenen Ziele und Planungen, der hier genannten Prämissen und des vorliegenden städtebaulichen „Gesamtkonzept“ in das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Grenzen des Plangebietes sollen so eingehalten werden, so dass eine Bebauung im LSG vermieden wird.
- Prüfung und Erstellung eines Gutachtens zu möglichen Geruchs- und Geräuschemissionen bei Verlagerung der Tierställe
- Beibehaltung des grundsätzlich offen zugänglichen Charakters des Guts Vorder Bollhagen und des Stadtteils Vorder Bollhagen

4. Grundlage für das planungsrechtliche Verfahren bildet das **städtebauliche Konzept von 2020** für den Ortsteil Vorder Bollhagen (siehe Anhang). Insgesamt sollen, je nach Größe, ca. 60 WE entstehen.

5. Der Bebauungsplan (B-Plan) soll im zweistufigen Regelverfahren incl. einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB z.B. durch eine Bürgerversammlung sicherzustellen. Vor Beginn des förmlichen Verfahrens ist die landesplanerische Stellungnahme einzuholen.

6. Planungskosten

- Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Verfahren wie:
 - Planungskosten
 - Fachgutachten
 - Besondere Leistungen (Beschlüsse, Ausschüsse...)
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Erschließung
- werden vom Vorhabenträger übernommen.

7. Im Laufe des Verfahrens ist hierzu, möglichst frühzeitig, ein **städtebaulicher Vertrag** nach § 11 BauGB abzuschließen

8. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
------------	--------------	--------------

7	1	1
---	---	---

5.3. Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Doberan „Gutshofareal Vorder Bollhagen“ Aufstellungsbeschluss

BV/129/21

Beschluss:

1. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan beschließt für das südlich von Kühlungsborner und Doberaner Landweg liegende **Gutshofareal in Vorder Bollhagen den Bebauungsplan Nr.45** aufzustellen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18 ha und wird begrenzt durch vorhandene Wohnbebauung an Kühlungsborner und Doberaner Landweg im Norden sowie Acker- und Weideflächen im Osten, Süden und Westen

_____ siehe
Anlagen

2. Planungsziele

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Tourismus und eines Dorfgebietes (§ 5a BauNVO)
 - Schaffung von Baurecht für eine Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen mit Gastronomie, Kultureinrichtungen, Wellness- und Konferenzmöglichkeiten.
 - Schaffung von Baurecht für gutshofbezogene Nutzungen wie Verwaltung und Direktvermarktung, Eigenproduktion sowie Lager- und Stallflächen.
 - Prüfung auf Beeinträchtigungen von eventuellen Emissionen landwirtschaftlicher Nutzungen
 - Erarbeitung eines Konzeptes für den landwirtschaftlichen Verkehr unter dem Aspekt einer Lärmminimierung mit Betrachtung des gesamten Ortes
 - Festlegung von Bedarf, Art und Umfang der Sanierung von Altlastenverdachtsflächen
 - Erarbeitung von Lösungskonzepten zur Verträglichkeit der Art der Nutzungen in Bezug auf die Ansprüche des Trinkwasserschutzgebiets Zone II.
 - Festlegung des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser
 - Beibehaltung des grundsätzlich offen zugänglichen Charakters des Gutshofes.
 - Prüfung und Erarbeitung planerischer Vorgaben zur Förderung alternativer Energiekonzepte
 - Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II. Die besonderen Anforderungen, die sich daraus ergeben, sind in der Planung zu berücksichtigen. Es ist ein Konzept für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu erarbeiten
3. Mit dem Vorhabenträger ist ein **städtebaulicher Vertrag** abzuschließen, der die Übernahme sämtlicher mit dem Verfahren verbundenen Planungskosten, Kosten für erforderliche Gutachten sowie

Erschließungskosten durch den Vorhabenträger regelt.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
5. Vor Beginn des förmlichen Verfahrens ist die landesplanerische Stellungnahme einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	1	1

5.4. Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom"

BV/134/22

Aufstellungsbeschluss

Herr Arenz informiert, dass die Bauverwaltung eine grobe Parzellierung festlegen muss, da die Erschließung bereits begonnen hat. Sollte die Einteilung der Flurstücke nicht zeitnah erfolgt sein, muss die Stadt die Erschließung später selbst vornehmen. Von Seiten des Wirtschaftsausschusses gab es keinen Widerspruch.

Beschluss:

1. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom". Das Planungsziel besteht in der bauplanungsrechtlichen Umwandlung der Gewerbegebietsflächen (GE) in ein Urbanes Gebiet (MU nach § 6a BauNVO). Das mögliche Spektrum der Ansiedlungen soll dadurch im Vergleich zu einem Gewerbegebiet wesentlich erweitert werden. Insbesondere sollen Mietwohnungen bei Beachtung einer sozialen Durchmischung entsprechend dem Bedarf in Bad Doberan geschaffen werden. Gewerbeflächen sollen auch mit mehreren Wohneinheiten kombiniert werden können. Evtl. sind Einzelhandel, Schule und Kita zu ergänzen. Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 40 soll beibehalten werden.
2. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 8 ha umfasst die Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 5 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40, gelegen südlich des bestehenden Gewerbegebietes Eikboom (Bebauungsplan Nr. 2) und nördlich der Allgemeinen Wohngebiete und des Grünzuges im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 (s. Übersichtsplan in der Anlage). Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Angestrebte Planungsziele

- Schaffung von Planungsrecht für eine dem Charakter eines Urbanen Gebietes entsprechenden baulichen Verdichtung und Ergänzung mit Wohngebäuden im Geltungsbereich der 1. Änderung
- Schaffung von Möglichkeiten zur Bebauung mit Einzelhandel, Schule, Kita, Wohnen, und insbesondere mehrgeschossiger Wohnungsbau.
- Schaffung von bezahlbaren Wohnungen, kombiniert mit einem städtebaulichen Konzept unter Einbeziehung von Gewerbe für die wirtschaftlichen Entwicklungen der Stadt

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	0	0

6. Informationen der Verwaltung

Herr Arenz informiert, dass die 3 Brücken im Kloster erneuert werden. Auch die Sanierung des Radweges von der Dammchaussee bis zur Einmündung Biesenbrower Weg ist in Arbeit. Eine Beleuchtung des Radweges wird installiert.

Herr Zeug fragt, warum der Neubau der Buchenbergschule 1 Mio. Euro teurer wird, als geplant. Herr Arenz erwidert, dass die Baukosten enorm gestiegen sind. Die Verwaltung prüft eine mögliche Antragstellung zur Erhöhung der Fördersumme.

7. Anfragen und Anregungen

Keine.

Herr Brüdgam schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:44 Uhr.

Vorsitz:

Thomas Brüdgam

Schriftführung:

Nancy Drefahl