



# Stadt Hagenow



## Niederschrift

### Außerordentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Mittwoch, 28.06.2017, 17:30 Uhr
<b>Raum, Ort:</b>	Raum 109, Lange Straße 28-32, 19230 Hagenow
<b>Sitzungsbeginn:</b>	17:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:00 Uhr

---

### Anwesenheit

#### Anwesende:

#### Vorsitz

Herr Edwin Näth - DIE LINKE

#### Mitglieder des Gremiums

Herr Maik Baalhorn - CDU

Herr Volker Jessel - CDU

Herr Detlef Schlüter - CDU

Herr Klaus Palletschek - DIE LINKE

Herr Hartwig Wrankmore - DIE LINKE

Herr Siegfried Möller - SPD

Herr Marco Prieß - SPD

#### Verwaltung

Frau Helga Bradtke - Mitarbeiterin

Herr Dirk Wiese - Fachbereichsleiter

#### Gäste

Herr Heidenreich -

Herr Martens -

---

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil:

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3 Information der Verwaltung
- 4 Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Hagenow für das Gebiet "Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II" gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB 2017/0037
- 5 Schließung des öffentlichen Teils

## **Protokoll**

### **Öffentlicher Teil:**

#### **1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende eröffnet um 17.30 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit mit 8 anwesenden Bauausschussmitgliedern fest.

#### **2. Änderungsanträge zur Tagesordnung**

Änderungsanträge werden nicht gestellt. Die vorliegende Tagesordnung wird angenommen.

#### **3. Information der Verwaltung**

Herr Wiese gibt folgende Informationen:

- Parkraumkonzept

Die Angebotseinholung im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerung „Zentrum“ ist über die Sanierungsträgerin LGE erfolgt. Die Wertung steht derzeit gemeinsam zwischen der LGE und dem FB III – Bauen und Umwelt – an; es werden Unterlagen zur Vergleichbarkeit nachgefordert. Ein Bearbeitungstermin wird im Juli angestrebt. In der nächsten ordentlichen Bauausschusssitzung am 12.09.2017 werden voraussichtlich erste Arbeitsergebnisse vorgelegt.

- Entwicklung des Nahversorgungsbereiches B-Plan Nr. 2 Rudolf-Tarnow-Straße

Im Ergebnis des Termins beim Ministerium – Bereich Raumordnung und Landesplanung – ist eine Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandelsentwicklungskonzept zu erarbeiten. Parallel ist vorgesehen, die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 im September mit den ersten Beschlussvorlagen zur Aufstellung einzuleiten.

#### **4. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Hage-** 2017/0037

**now für das Gebiet "Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II" gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB**

**Herr Wiese** teilt einleitend mit, dass die Ergebnisse aus der letzten Bauausschusssitzung in den erneuten Entwurf eingeflossen und eingearbeitet wurden und somit die erneute Auslegung beschlossen werden kann. Es ist geplant, die Auslegung im Juli zu beginnen und in der Sitzung des Bauausschusses am 12.09.2017 den Abwägungsbeschluss zu fassen.

**Herr Baalhorn:** In vergleichbaren B-Plänen, z. B. in Schwerin, ist es scheinbar üblich, eine Bauverpflichtung in die Festsetzungen aufzunehmen. Warum fehlt hier die Klausel? Es soll doch damit unterbunden werden, dass Grundstücke nur ver- bzw. gekauft, jedoch nicht bebaut werden.

**Herr Wiese:** Es ist nicht Pflicht, solch eine Klausel aufzunehmen. Es gibt nach Rücksprache mit der Vermarktung diverse Einzelinteressenten; die Option der Spekulation ist für Hagenow nicht erkennbar.

Auf Nachfrage bestätigt **Herr Heidenreich**, dass eine Bauverpflichtung in großen Städten bzw. auch im angesprochenen Ostseebereich üblich ist; hier geht es um weit höhere Grundstückspreise.

**Herr Wrankmore** schlägt vor, sich mit der Problematik – Bauverpflichtung – für die nächsten B-Pläne zu beschäftigen; diesen jetzigen B-Plan sollte man nicht noch länger hinausschieben.

**Herr Jessel** und **Herr Schlüter** regen an, im Rahmen der Auslegung diesbezüglich schriftlich Stellung zu nehmen, um dann in der Abwägung zu prüfen, ob die Hinweise, Bedenken und Anregungen aufgenommen werden.

**Herr Heidenreich** erhält Rederecht und teilt mit, dass er bereits 2 Kunden hat, die für ihre Kinder Grundstücke erwerben wollen, da diese studieren, sich mit Hagenow verbunden fühlen und gerne hier wohnen möchten.

**Herr Baalhorn** stellt nochmals dar und kann sich damit nicht einverstanden erklären, dass die Festsetzungen im B-Plan sehr eng gestrikt sind, z. B. keine Verwendung glänzender Dachpfannen, feste Angabe zur Heckenhöhe, farbliche Vorgabe für Photovoltaikanlagen etc.; es fehlen aber für die Stadt wichtige Angaben wie z. B. zum Straßenbelag, zur Beleuchtung, zu Werbeanlagen etc.

**Herr Wiese:** In der letzten Sitzung des Bauausschusses ist u.a. über die Festsetzungen gesprochen worden, zwar nicht im Detail, aber es sollten durch die Verwaltung in die erneute Auslegung Festlegungen einfließen, die notwendig sind. Dies wurde umgesetzt und aus der Erfahrung und Schwierigkeiten in bestehenden B-Plänen der vorliegende Entwurf erstellt; so ist z. B. die Geschossigkeit zur Hagenow-Heide-Chaussee hin einheitlich festgesetzt worden, die glänzenden Dachpfannen sind aufgrund der Blendwirkung ausgeschlossen, ebenso verhält es sich mit den Photovoltaikanlagen. Im Übrigen müssen sich Bauvorhaben ohnehin in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

**Herr Schlüter** bemerkt, dass immer gesagt wurde, die Festsetzungen nicht so eng zu stricken, um den Bauwilligen einen gewissen Freiraum zu geben.

**Herr Näth** bestätigt die Aussage von Herrn Wiese dahingehend, dass zur Hagenow-Heide-Chaussee hin eine einheitliche Geschossigkeit besprochen wurde und in den rückwärtigen Bereich eine Auflockerung der Bauweise erfolgen sollte.

**Herr Wiese:** Es gab in der letzten Sitzung unterschiedliche Auffassungen; die einheitliche Geschossigkeit zur Hagenow-Heide-Chaussee hin und die Auflockerung im rückwärtigen Bereich wurde aufgenommen.

**Herr Näth** schließt diese Diskussion zu den Festsetzungen mit der Festlegung ab, dass in der Abwägung die eingehenden Bedenken, Hinweise und Anregungen geprüft und eingearbeitet werden.

Weitere Fragen von **Herrn Baalhorn** beziehen sich auf die Anzahl der öffentlichen Parkplätze, in welcher Ausführung die Straßenbeleuchtung erfolgt und was ist mit dem schnellen Internet?

**Herr Martens**, VIUS Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, zur Anfrage – Anzahl der öffentlichen Parkplätze: Es werden 6 – 8 Parkplätze angeordnet.

**Herr Wiese** zur Anfrage – Ausführung Straßenbeleuchtung: Die Ausführung der Straßenbeleuchtung wird Bestandteil des Erschließungsvertrages sein. Es ist geplant, die Straße zu übernehmen und die Beleuchtung abzusichern. Ob LED oder ein anderes Leuchtsystem verwendet wird, steht noch nicht fest.

**Herr Baalhorn** verweist auf ein Gespräch mit dem Bürgermeister, in dem es um eine Vorstellung zu neuen Möglichkeiten in Bezug auf die Beleuchtung ging.

**Herr Wiese** zur Anfrage – schnelles Internet: Die neuen Baugebiete werden der Deutschen Telekom gemeldet; auch Kabel Deutschland ist in der TÖB-Beteiligung enthalten.

Dem Beschluss wird vorbehaltlich der Änderungen, welche in der Abwägung vorzunehmen sind, zugestimmt.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 der Stadt Hagenow für das Gebiet „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ und die geänderte Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Hagenow für das Gebiet „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ und die geänderte Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

## Abstimmungsergebnis:

6	Ja-Stimmen	0	Nein-Stimmen	2	Enthaltungen
---	------------	---	--------------	---	--------------

## 5. Schließung des öffentlichen Teils

Der Vorsitzende schließt um 17.50 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Näth, E.  
Vorsitz

Bradtke  
Schriftführung