

**Auszug aus der Niederschrift
über die 07. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
am 17.05.2018**

Zu TOP : 3.2

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Vorlage: B 0016/2018

Frau Gessert erläutert die Vorlage und erklärt, dass es nach der Auslegung keine Bedenken gegen den Bebauungsplan gibt.

In dem B-Plan sind folgende Nutzungen zulässig:

- hafenbezogene Nutzung
- Gastronomie
- Läden
- Beherbergung
- Wohnen
- Ferienwohnungen

Die beiden Baufelder an der Wasserkante nehmen im Erdgeschoss Stellplätze, die gewerbliche Nutzung für den Hafenbetrieb und Beherbergung auf. Hier sollen Ferienapartments entstehen. Die Baufelder B und C sollen für die sensible Wohnnutzung und Ferienwohnungen genutzt werden. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt, diese hat ergeben, dass es keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen gibt. Die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen mit der Marina, dem Hafen und dem Sportplatz wurde nachgewiesen.

Herr Suhr fragt, ob der Ausbau der Straße von den Anliegern finanziert werden soll. Weiter möchte er wissen, ob die Anlieger, welche den Straßenausbau finanzieren, aber die Straße aus einem anderen Grunde nutzen als das entstehende B-Plangebiet zu erreichen, rechtliche Bedenken haben und diese eventuell einklagen könnten.

Herr Bogusch erklärt, dass die Straße, welche außerhalb des B-Plangebietes liegt, nach Kommunalabgabengesetz und Straßenbaubeitragssatzung beitragspflichtig ist. Die Anlieger müssen von der Sanierung der Straße profitieren und das ist hier der Fall, da sich die Straße in keinem guten Zustand befindet. Herr Bogusch ergänzt, dass nach Art der Straße von den Anliegern unterschiedlich hohe Beitragssätze erhoben werden. Aus Sicht von Herrn Bogusch dient die Sanierung der Straße nicht nur der Erschließung des Wohngebietes, sondern nutzt auch den Anliegern.

Herr Suhr äußert ausdrücklich seine Bedenken.

Herr Suhr fragt nach, ob von Seiten der Stadt der Versuch unternommen worden ist, den Investor an den Kosten für die Sanierung der Straße zu beteiligen.

Herr Suhr erkundigt sich außerdem, wie sich die rechtliche Situation darstellt, wenn das B-Plangebiet, hier vor allem die Baufelder an der Wasserkante, überflutet wird. Frau Gessert erklärt, dass der B-Plan hierzu Festlegungen trifft und es nicht nur vertragliche Vereinbarungen gibt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss so angeordnet werden, dass eine Gefährdung für die Bewohner ausgeschlossen ist. Da Regelungen im B-Plan getroffen wurden, kann der Investor keine diesbezügliche Entschädigung geltend machen. Auch im Falle eines Eigentümerwechsels gelten die Festsetzungen aus dem B-Plan.

Zum Ausbau der Straße ergänzt Herr Bogusch, dass hier eine Kostensplittung erfolgen wird. Die Sanierung für die Verkehrsflächen, unter denen Leitungen liegen, werden vom Erschließungsträger übernommen. Für den Rest der Straße übernimmt die Stadt die Kosten und auch nur diese werden auf die Anlieger umgelegt.

Herr Lastovka fragt nach, ob das gesamte Gebiet mit Ferienwohnungen bebaut werden kann. Frau Gessert bestätigt, dass eine Festsetzung wie ursprünglich vorgesehen mit maximal 40 Ferienwohnungen auf Grund eines Gerichtsurteils nicht mehr möglich ist. Allerdings ist dies nicht die Absicht des Vorhabenträgers. Frau Gessert bestätigt aber, dass es sich um eine theoretische Option handelt. Herr Lastovka fragt noch einmal nach, ob es zutrifft, dass, wenn die Wohnungen gekauft werden und dann als Ferienwohnungen vermietet werden, das gesamte Areal zur Ferienwohnungsvermietung genutzt werden kann, solange es sich nicht um eine gewerbliche Nutzung handelt. Frau Gessert bejaht das Beispiel.

Herr Suhr regt an, das entsprechende Urteil von der Verwaltung zur Verfügung gestellt zu bekommen. Frau Gessert erklärt, dass eine Festsetzung mit 40 Betten nicht getroffen werden kann, da es sich um ein Baugebiet handelt, in dem 4 Gebäude entstehen. Es könnte eine Benachteiligung entstehen, wenn einer der Eigentümer die 40 Gästebetten für sich beansprucht. Frau Gessert nennt ähnliche Beispiele.

Herr Suhr merkt an, dass es sich demnach um eine Grundsatzentscheidung handelt. Frau Gessert bestätigt dies.

Herr Lastovka stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 1 Gegenstimme 0 Stimmenthaltungen

Unter TOP 5 macht Frau Gessert folgende Ergänzung:

Frau Gessert korrigiert, dass sich die fehlende Festsetzung zu der Anzahl der Gästebetten aus der für das Sondergebiet festgelegten Zweckbestimmung ergibt. Frau Gessert zitiert von Seite 3 unter *1. Art und Maß der baulichen Nutzung* aus der Vorlage. Aus dem 1. Satz ergibt sich die Zweckbestimmung „Wohnen“ und somit ist die ausschließliche Bereitstellung von Ferienwohnungen nicht möglich. Herr Lastovka erkundigt sich nach dem möglichen prozentualen Anteil von Wohnungen. Frau Gessert erklärt, dass in den beiden Baufeldern an der Wasserkante kein Wohnen möglich sein wird. Der prozentuale Anteil für Wohnen kann nicht festgelegt werden.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i. A. Gaby Ely

Stralsund, 23.05.2018