

Stadt Burg Stargard

TAGESORDNUNG

Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadtvertretung Burg Stargard

Sitzungstermin: Donnerstag, 19.02.2015, 18:30 Uhr
Ort, Raum: Sitzungsraum des Rathauses, 17094 Burg Stargard, Mühlenstraße
30

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit sowie der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Änderungsanträge und Billigung der Tagesordnung
4. Billigung der Niederschrift der Sitzung vom 06.11.2014
5. Vorstellung Energie- und Rohstoffverarbeitung in Quastenberg hierzu: Architektur:fabrik:NB, Herr Braun und Herr Müller
6. Beschlussvorlagen
- 6.1. Grundsatzbeschluss zur Veränderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Jugendfreizeitzentrum Cammin" Vorlage: 00SV/15/009 00SV/15/009
- 6.2. Grundsatzbeschluss - Erweiterung Bebauung in Lindenhof Vorlage: 00SV/15/013 00SV/15/013
7. Sonstige Anfragen und Informationen

Nichtöffentlicher Teil:

8. Sonstige Anfragen und Informationen
9. Schließung der Sitzung



Beschlussvorlage			Beschluss-Nr: 00SV/15/009			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 29.01.2015 Verfasser: Herr Granzow			
Grundsatzbeschluss zur Veränderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Jugendfreizeitzentrum Cammin"						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	19.02.2015	Stadtentwicklungsausschuss				
N	10.03.2015	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	25.03.2015	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 06.11.2014 wurde durch Herrn Heller anhand einer Präsentation das Sanierungs- und Ausbaukonzept für das neue Objekt Freizeit- und Ferienobjekt „Ferienhäuser Cammin am See“ vorgestellt. Der Eigentümer beabsichtigt in den 6 Bungalows Dusch- und Kochmöglichkeiten einzubauen um die Bungalows unabhängig vom Haupthaus vermarkten zu können. Vorstellbar wäre auch eine langfristige Verpachtung dieser Bungalows. Wie in der Stadtentwicklungsausschusssitzung dargestellt, beabsichtigt der Eigentümer langfristig die Bungalows baulich zu verändern. Mit der Projektbeschreibung hat Herr Heller im Namen seines Sohnes Sven Heller (Eigentümer) beantragt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan überplant bzw. verändert werden soll.

Rechtliche Grundlage:

BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard stimmt einer Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ in der aufgezeigten Form grundsätzlich zu und beauftragt den Bürgermeister entsprechende städtebauliche Verträge vorzubereiten..

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine – zukünftige Planungskosten werden durch den Antragssteller getragen

Lorenz
Bürgermeister

Anlage/n:

Projektbeschreibung Freizeit- und Ferienobjekt „Ferienhäuser Cammin am See“

Projektbeschreibung Freizeit- und Ferienobjekt „Ferienhäuser Cammin am See“

Ich beziehe mich auf den Bauantrag vom 28.06.2012 zur Nutzungsänderung des ehemaligen Jugend- und Freizeitzentrums Cammin zu „Ferienhäuser Cammin am See“.

Zur Vorgeschichte:

Die Stadt Neubrandenburg war Bauherr des Jugend- und Freizeitzentrums Cammin. Das Objekt befand sich zum damaligen Zeitpunkt im Landkreis Mecklenburg- Strelitz. Die Gemeindevertretung von Cammin hat in der Sitzung am 07.04.1997 mit Beschluss- Nr. 137-28/97 für das Gebiet des ehemaligen Kinderferienlagers mit einer Gesamtfläche von ca. 0,433 ha die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugend- und Freizeitzentrum Cammin“ beschlossen. Gemarkung Cammin Flur 47, Flurstück 76. Die Errichtung des Jugend- und Freizeitzentrum vollzog sich in 2 Bauabschnitten. Im 1. Bauabschnitt wurden das Haupthaus und die Außenanlagen gebaut. Fertigstellung im Sommer 1997. Im 2. Bauabschnitt, der gleichzeitig den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 darstellt, wurden zum Sommer 1999 6 Bungalows und die dazugehörigen Außenanlagen errichtet.

Für den 1. Bauabschnitt auf dem sich das Haupthaus befindet wurde bereits am 07.10.1996 unter der Nr. 1536/96 die Baugenehmigung erteilt.

Nutzung des Jugend- und Freizeitzentrums Cammin von 1997 bis 2003

Die Stadt Neubrandenburg hatte das Objekt an den Jugendhilfeverein e.V. Neubrandenburg verpachtet. Dieser nutzte das Zentrum ganzjährig für Kinder aus sozialschwachen Familien, Schulklassen, Jugendgruppen, für Schulungszwecke und vermietete an Privatpersonen für Feierlichkeiten. Es erfolgte auch eine Zusammenarbeit und Vermietung an andere soziale Träger. In den Sommerferien wurden Ferienlager mit ca. 40 Kindern und 6 bis 8 Betreuern durchgeführt.

Der Pachtvertrag zwischen Stadt Neubrandenburg und dem Jugendhilfe e.V. wurde zum Ende des Jahres 2003 gekündigt. Die Stadt hat das Objekt 2006 zum Verkauf ausgeschrieben. Herr Sven Heller hat das Objekt am 25.05.2007 erworben. Es wurde als Freizeitcamp Cammin am See durch die M&M Medien und Marketing GmbH vermarktet.

Nutzung des Freizeitcamps Cammin am See seit 2008

Es erfolgt eine Mischnutzung. Das Objekt wird an Vereine, Sportgruppen, caritative Einrichtungen, Wohlfahrtsverbände, Jugendgruppen, Schulklassen und an Familien vermietet. Vermietet wird das ehemalige Haupthaus mit Küche und Schlafplätzen und je nach Bedarf des Mieters kann auf die Bungalows zurückgegriffen werden.

Die bisherige Nutzung des Objektes seit Erwerb durch den jetzigen Eigentümer im Jahr 2007, hat verdeutlicht, dass eine Vermietung an Urlauber nur in den drei Sommermonaten, vereinzelt im Mai, September und über den Jahreswechsel erfolgte. Durch die fehlenden touristischen Möglichkeiten und die nichtvorhandene Infrastruktur in Cammin (keine Gastronomie, keine Einkaufsmöglichkeit, kein intakter Bauernhof, der zu besichtigen ist), wetterbedingt und durch die beschränkte Ausstattung und Nutzung des Objektes selbst, ist eine ganzjährige wirtschaftliche Betreibung in der bisherigen Form nicht möglich.

Auch wurden meist nur das Haupthaus und ein Bungalow von Urlaubern und Anderen gemietet. Das bedeutet, dass fünf weitere Bungalows ungenutzt leer standen. Ganz selten geschah es in den vergangenen Jahren, dass alle Gebäude gleichzeitig vermietet werden konnten.

Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2

Deshalb beabsichtigt der Eigentümer/ Bauherr, die 6 Bungalows um Duschen und Kochmöglichkeiten zu erweitern. Damit sind die Bungalows autark und können unabhängig vom Haupthaus vermarktet werden. Vorstellbar ist auch, diese Bungalows langfristig an Interessenten zu verpachten. Somit wäre ein Mix zwischen langfristigen Pächtern und Urlaubern möglich. Dies würde in das Bild der angrenzenden Bungalowsiedlung passen. Die Pächter könnten mit einem Sondernutzungsrecht, welches eine Fläche rund um den Bungalow betrifft, ausgestattet werden.

Da es Bedarf aus der Gemeinde gibt, das Objekt zur Übernachtung und für Veranstaltungen zu nutzen, steht der Eigentümer solch einer Nutzung auch offen gegenüber.

Bei einer höheren Auslastung und Erweiterung der Nutzung des Objektes würden saisonal Arbeitskräfte für Hausmeistertätigkeiten, Gartenarbeiten und Pflege- und Reinigungsaufgaben benötigt.

Um das Einvernehmen der Gemeinde zur Nutzungsänderung herzustellen, beantragt der Bauherr die Überplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2, zu dem die 6 Bungalows gehören.

Das Haupthaus, außerhalb des V- und E- Planes, soll zum Ferienhaus umgestaltet und an Urlauber vermietet sowie privat vom Eigentümer genutzt werden.

Nachfolgend Informationen zum Wertgutachten aus dem Jahr 2003 und zum Kaufvertrag vom 25.05.2007:

Am 07.09.2006 (BS-Nr. 342/22/06) beschließt die Stadt Neubrandenburg den Verkauf des ehemaligen Jugend- und Freizeitzentrums Cammin. Am 25.05.2007 verkauft sie das Objekt an den jetzigen Eigentümer. Die Gemeinde Cammin stimmt dem Verkauf zu. Spätestens hier hätten die Stadt Neubrandenburg und die Gemeinde Cammin den V+E-Plan ändern können bzw. müssen.

(Es soll ein Schreiben von der Stadt an die Gemeinde geben, in dem die Stadt der Gemeinde vorschlägt, den V+E-Plan dem Verkaufszweck anzupassen.)

Bereits im durch die Stadt Neubrandenburg in Auftrag gegebenen Wertgutachten der Bausachverständigen Frau Elftmann vom 25.06.2003 wird betont, dass die öffentliche Nutzung unrentabel sei.

Darin heißt es im Punkt **7.2. Ermittlung des Ertragswertes**: „Rendite kann mit dem Objekt lediglich bei einer drastischen Erhöhung der Auslastung und der Erweiterung der Nutzung, wie beispielsweise für zusätzliche Wohnwagen- oder Wohnmobilstellplätze, erzielt werden.... Nur dann ist das Grundstück wirtschaftlich zu betreiben,... Der Ertragswert wird lediglich für den Zustand des Grundstücks ermittelt, wenn es einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann. Dann wären die Gruppenhäuser zu Beherbergungszwecken und die Freifläche als Stellplätze für Wohnmobile vermietbar.“

Durch die Absicht der Stadt, den Verkaufspreis zu erzielen, hat sie auch die privatwirtschaftliche Nutzung unterstellt und den potentiellen Käufern diese Nutzung unterbreitet. Die im Kaufvertrag vom 25.05.2007 festgelegte Nutzungsbindung ist am 30.04.2013 ausgelaufen.

Nunmehr sollten die zuständigen Behörden der seit 2003 mehrfach beabsichtigten privatwirtschaftlichen Nutzung auch der Änderung des V+E- Planes zustimmen.



Beschlussvorlage			Beschluss-Nr: 00SV/15/013			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 29.01.2015 Verfasser: Herr Granzow			
Grundsatzbeschluss - Erweiterung Bebauung in Lindenhof						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	19.02.2015	Stadtentwicklungsausschuss				
N	10.03.2015	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	25.03.2015	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

Sachverhalt:

Durch Frau Rossow wurde der Antrag gestellt, dass in Lindenhof die bestehende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Lindenhof erweitert werden soll. Es soll im südlichen Bereich (siehe Anlage – gelbe Markierung) eine neue Bebauung entstehen. Mit Schreiben vom 19.01.2015 erklärt sich Frau Rossow bereit die Kosten für die Bauleitplanung zu übernehmen.

Im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung sollten aus Sicht der Verwaltung folgende Sachverhalte geklärt sein bzw. zumindest berücksichtigt werden:

- Erschließung der Baugrundstücke – Wer ist zuständig für den Straßenbau?
- Forderungen des Landkreises wegen des Brandschutzes, da bereits in der gültigen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Lindenhof festgeschrieben wurde, dass ein Folienlöschteich mit 300 m² an der Dorfstraße errichtet werden soll

Darüber hinaus sollte aus städtebaulicher Sicht gewichtet werden, ob man künftig in einzelnen Ortsteilen die Bebauungsmöglichkeiten erweitern will, oder ob man sich stattdessen nicht stärker auf die Bebauung innerstädtischer Bereiche bzw. von Baulücken konzentrieren sollte.

Rechtliche Grundlage: BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard stimmt dem Antrag von Frau Rossow zu, dass in Lindenhof eine Erweiterung der Bebauung vorgenommen wird und beauftragt den Bürgermeister die Städtebaulichen Verträge vorzubereiten. In diesen Verträgen sind u. a. die Übernahme der Planungskosten sowie übrigen Kosten zu regeln..

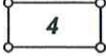
Haushaltsrechtliche Auswirkungen: keine

Lorenz
Bürgermeister

Anlage/n: Übersichtsplan

Planzeichenerklärung

1. Darstellungen ohne Normcharakter

-  Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
-  vorhandene Wohngebäude
-  vorhandene Nebengebäude

2. Festsetzungen

-  Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Absatz 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB



Satzung der Stadt Burg Stargard

über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Entwicklung von Lindenhof.

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteiles Lindenhof

248