



Amt Crivitz Amt der Zukunft

Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 439/21 Datum: 12.10.2021 Status: öffentlich
Antrag der CDU-Fraktion - Ausarbeitung einer Gestaltungssatzung für den Stadtkern der Stadt Crivitz	
Fachbereich:	Zentrale Dienste
Sachbearbeiter/-in:	Frau Ohl

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	25.10.2021

Sachverhaltsdarstellung:

Frau Karina Reinke, Fraktionsvorsitzende CDU, hat am 11.10.2021 einen Antrag zur Aufnahme auf die Tagesordnung gemäß § 29 Abs. 1 Kommunalverfassung M-V i.V.m. § 4 Abs. 1 Geschäftsordnung der Stadt Crivitz eingereicht.

Der Antrag mit sachlicher Darstellung/Begründung ist Anlage zum Beschluss.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Antrag

Anlage/n:

Antrag der CDU-Fraktion

Beschlussvorschlag:

Siehe Antrag



Vorlage-Art: **Antrag**

Betreff: „**VII-44/2021/BV-35 Ausarbeitung einer Gestaltungssatzung für den Stadtkern der Stadt Crivitz**“

Status: öffentlich **Vorlage-Art:** **Beschlussentwurf**

Verfasser: CDU Fraktion **Bearbeiter/-in:** FV / FGF

Drs. Nr. VII-44/2021/BV-35 **Datum:** 11.10.2021

Beratungsfolge: **Gremium** **Sitzungstermin**
Weiterleitung an den Bauausschuss und Umweltausschuss Stadtvertretung der Stadt Crivitz **25.10.2021**

Sachliche Darstellung/Begründung:

Der Stadtkern ist nahezu kreisförmig angelegt, in dessen Mitte sich der Marktplatz befindet. Südwestlich davon erhebt sich die im spätgotischen Stil erneuerte Stadtkirche.

Die Stadt Crivitz hat sich 1993 nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm eine Gestaltungssatzung gegeben. Diese Satzung wurde im Jahr 2005 fortgeschrieben und neu gefasst. Die Satzung setzte Anforderungen fest, die für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für alle sonstigen baulichen oder farblichen Veränderungen, soweit sie die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen berühren, galten. Damit sollte die **historisch entstandene** und erhaltenswerte Eigenart des Gebietes – **Altstadtkern von Crivitz** - weiterhin erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Die Satzung wurde auch mit herangezogen für die Gewährung von Städtebaufördermitteln solange die Sanierungssatzung galt. Mit den Fördermitteln konnten die unrentablen Kosten für die gestalterischen Mehraufwendungen abgefangen werden.

Am **21.07.2016** schlug der Bauausschuss vor aktuelle anstehenden Fragen in Bezug auf die Gestaltungssatzung z. B. hinsichtlich der Formulierungen von Festsetzungen und Auslegungsmöglichkeiten derselben, Geltungsbereiche, Bezugnahme auf die aktuelle Situation hinsichtlich fertiggestellter nicht satzungskonformer Bauten etc. mit einem dafür fachlich aufgestellten Architekturbüro zu beraten. Im Ergebnis dieser Beratung sollte dann eine Aufgabenstellung zur Novellierung oder Fortschreibung der Satzung für das Architekturbüro formuliert werden. Doch dazu kam es aber nicht mehr.

Unmittelbar danach tauchte ein Bauantrag auf einer ansässigen Unternehmerin „ zur Gestaltung der Fassade des ehemaligen Schlecker-Marktes in der Großen Straße 5/7“ und es begann eine große Diskussion, welches dazu führte das die Gestaltungssatzung am **09.11.2016** (Bekanntmachung) **aufgehoben** wurde.

Das wurde begründet: „Die Bürgermeisterin verweist darauf, dass die Gestaltungssatzung einerseits ein umfassendes Werk ist, andererseits eventuell nicht mehr zeitgemäß. Durch die vielen Ausnahmen der Gestaltungssatzung entstanden bedeutende Außenwirkungen. Investitionen werden durch die Beschränkungen der Gestaltungssatzung teilweise verhindert. Die Gestaltungssatzung ist nicht mehr zeitgemäß. Fördermittel gibt es keine mehr.“

Die Ausführungen der Bürgermeisterin erweckten damals den Eindruck, dass die Stadt jahrelang Verstöße gegen die Gestaltungssatzung zugelassen und geduldet hatte. Dem war nicht so und wurde auch von einem Abgeordneten umfassend sachlich dargestellt. Dennoch hat die Bürgermeisterin hat am **28.10.2016** die Verwaltung beauftragt, einen Beschluss zur Aufhebung der Gestaltungssatzung vorzubereiten und wurde die Aufhebung am 07.11.2016 vollzogen.

Seit diesem Tage gilt der § 34 Abs 1 BauGB in dem es heißt“ *Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*“ Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das zentrale Zulässigkeitsmerkmal ist somit das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“.

Und genau zu den o.g §34 Abs.1 gab es schon mehrere Baustreitigkeiten seit 2016. Das klassische Beispiel dafür ist ein Baustreit seit dem **04.08.2020** zum Bauantrag (BA179580) „Neubau eines Wohn- und

Geschäftshauses mit Verkauf/ Textileinzelhandel im Erdgeschoß und weiteren 3 Etagen Wohnnutzung in der Parchimer Str. 3.“

Der **Kreis** sagt: **JAI**, „Im vorliegenden Fall ist **das EINFÜGEN gegeben**. Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich in einer Baulücke im Stadtbereich Crivitz. „Das Vorhaben fügt sich nach der Art der Nutzung (Wohnen und Einzelhandel), nach der Bauweise (abweichende B.), nach der Überbauung (derartige rel. hohe Überbauungen finden sich in der näheren Umgebung, u.a. Flurst.103, 184 ...) sowie nach dem Maß der baulichen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.“

Die **Stadt** sagt: **NEIN!** „Das historische Ortsbild **darf** in diesem Bereich **nicht** durch einen viergeschossigen Bau „**verschandelt**“ werden. Der gewisse Blick entlang der Parchimer Straße und aus Richtung der Rathausstraße / Großen Straße muss bewahrt werden. Die vorhandene Bebauung an der Kreuzung bzw. auf dem Platz ist ortsprägend.“

Um weitere langfristige Baustreitigkeiten in der Zukunft zu vermeiden und um das historische Ortsbild, wie man es 2021 festgestellt hat, zu erhalten ist die Ausarbeitung einer neuen Gestaltungssatzung für den Stadtkern der Stadt Crivitz geboten.

Beschlussentwurf:

Die Stadt Crivitz beschließt die Ausarbeitung einer Gestaltungssatzung für den Stadtkern der Stadt Crivitz.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Unter der Voraussetzung dass die personellen Ressourcen und geschultes Personal im Amt Crivitz vorhanden sind.

Ja (mit Erläuterung)

Erläuterung:

Aufgrund von eventuellen Kapazitätsmangels im Amt Crivitz kann es möglich sein, dass hierzu externes Fachwissen benötigt wird. Die Kosten für die Ausarbeitung eines ersten **Vorentwurfes** betragen für das Jahr 2021 durch fachkundige Dritte, bei vergleichbarem Aufwand ca.: 10.000,00€. Die weitere Kosten für einen Rohentwurf /Darstellung im Folgejahr 2022 betragen bei vergleichbarem Aufwand weitere ca.: 15.000,00€ bei der jetzigen Kostenentwicklung und geänderten Honorarverordnung von 2021. Für den Rohentwurf im Jahr 2022 sind die o.g. Kosten in die Haushaltsplan mit aufzunehmen und zu planen. Für die Endfassung im Jahr 2023 sind weiter anfallende Kosten in den Haushaltsplan 2023 zu planen.

Zur Deckung und Kompensation dieser finanziellen Aufwendungen steht ein Gesamtbetrag **von 249.899,00€ im Haushalt** durch Einsparung und zusätzlichen Zuweisungen zur Verfügung und kann anteilmäßig zur Deckung herangezogen werden. (Ersparnis der Amtsumlage in Höhe von ca. 152.099,00€ und die pauschaler Ausgleich Gewerbesteuermindereinnahmen in Höhe von ca. 97.800€ zur Verfügung).

Da die Stadt Crivitz somit über einen ausgeglichenen Haushalt verfügt, aber trotzdem finanzielle **Spielräume** vorhanden sind für diesen zusätzlichen Aufwand, die im Haushaltsplan in dieser Höhe nicht veranschlagt sind, ist ein Beschluss einer **Nachtragshaushaltssatzung erforderlich**.

Anlage/n:

11.10.2021

Datum: _____

Antragsteller: _____



Unterschrift

Amt Crivitz
B e k a n n t m a c h u n g

der Satzung der Stadt Crivitz über die Erhaltung für das
Gebiet "Altstadt" und der Erteilung der Genehmigung

1. Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. 05. 1992 (GBl. I S. 255) und der §§ 172, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. 08. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. 09. 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Crivitz in ihrer Sitzung vom 17. 03. 1993 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet "Altstadt", das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2
Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sowie zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

bedarf der Abbruch
die Änderung oder
die Nutzungsänderung sowie
die Errichtung baulicher Anlagen

im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes oder eines Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, bedürfen der Genehmigung, dies gilt nicht für Mietverträge über die Nutzung von Wohnraum zu Wohnzwecken.

§ 3
Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die untere Baugenehmigungsbehörde (Kreisverwaltung Schwerin, Wismarsche Str. 131 - 134, 0-2751 Schwerin) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 4
Ausnahmen

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

§ 5
Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM belangt werden.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2. Diese Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.05.1993 - AZ.: ILP57b/Schr gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 des BauGB genehmigt. Die Erhaltungssatzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit ortsüblich bekanntgemacht.
3. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung - schriftlich gegenüber der Stadt Crivitz geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Crivitz, den 23. 03. 1993

Bürgermeister der Stadt Crivitz

Verfahrensvermerk:

Ausgehängt am: 19.05.1993

Abzunehmen am: 27.06.1993

Abgenommen am: _____



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Siegel
Unterschrift