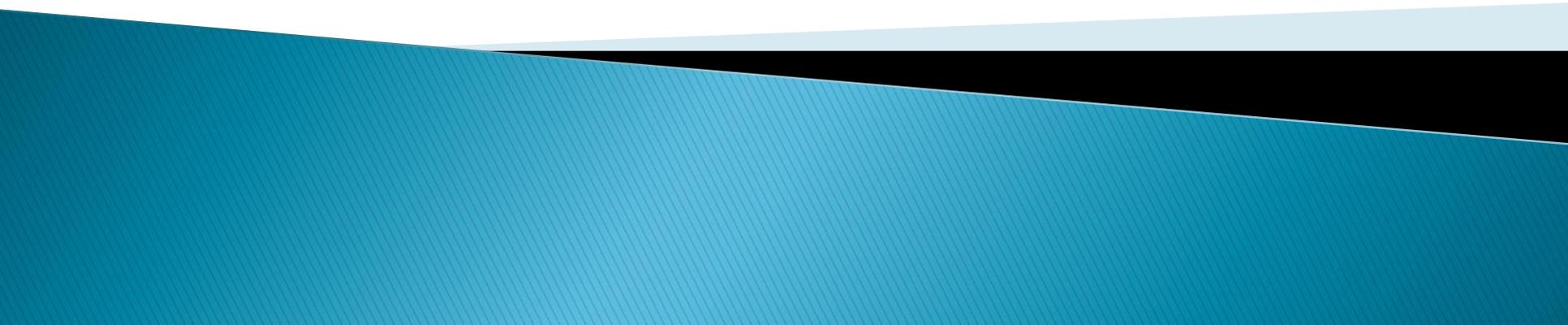


**Herzlich Willkommen
zur
Stadtvertretersitzung
Crivitz**

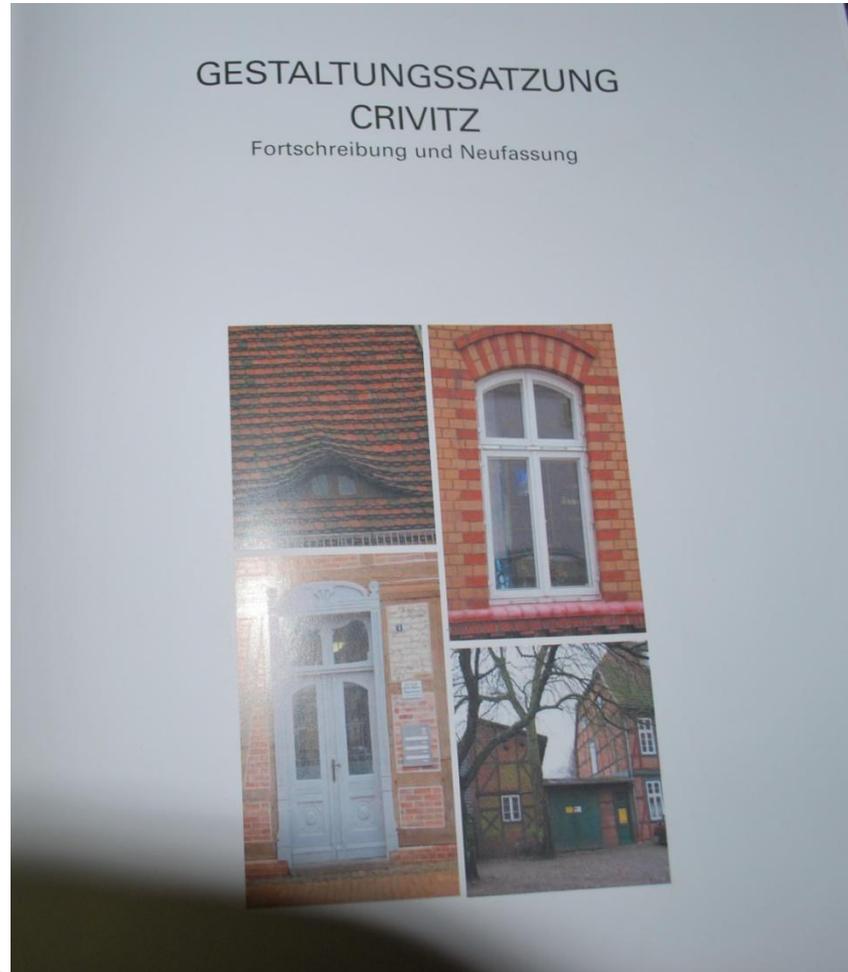
07.11.2016



Tagesordnung

- ▶ Einwohnerfragestunde
- ▶ Feststellen der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- ▶ Änderungsanträge zur Tagesordnung
- ▶ Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 10.10.2016 der Stadtvertretung, Protokolle (öffentlicher Teil)
- ▶ Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlichen Sitzungen
- ▶ Bericht der Bürgermeisterin zu wichtigen Angelegenheiten der Stadt

TOP 8– Aufhebung der Gestaltungssatzung



ERHALTEN GESTALTEN

ZEITUNG ZUR ORTSENTWICKLUNG UND STADTERNEUERUNG IN CRIVITZ, AUSGABE SEPT. 2000

Städtebauförderung in Crivitz



Werte Bürgerinnen und Bürger von Crivitz,

die Ergebnisse von nahezu zehn Jahren Stadtsanierung und Stadterneuerung sind heute im Stadtbild von Crivitz nicht zu übersehen. So sind die wichtigen Straßenzüge und Plätze erneuert, dominante und erhaltenswerte Gebäude saniert und

die Innenbereiche planerisch gefaßt worden.

Dafür hat die Stadt Crivitz bisher 10.736.000 DM eingesetzt. Der überwiegende Teil dieser Mittel kam aus dem Städtebauförderungsprogramm des Landes und des Bundes, für den Crivitz einen nicht unerheblichen Eigenanteil aus dem städtischen Haushalt bereitgestellt

hat.

Doch noch sind nicht alle der umfangreichen Ziele, die sich die Stadt gestellt hat, erfüllt. So wurden zwar viele Gebäude in der geschäftlichen Hauptachse von Crivitz, der Großen Straße saniert und erneuert. In den Nebenstraßen bis hin zur Parchimer Straße, zeigen sich jedoch an einer Vielzahl von Häusern bauliche Missstände und Mängel, stehen denkmalgeschützte Häuser leer und ist der Verfall nicht endgültig aufgehalten worden.

Hier formulieren sich die Aufgaben und Ziele der Stadtsanierung für die kommenden Jahre. Der angezeigte Bedarf an Förderungsmitteln sowie die Maßnahmenprogramme der Stadt sind darauf abgestellt. Dabei soll den privaten Baumaßnahmen künftig *mehr* Bedeutung zugemessen werden. Die Erhaltung und Sicherung des *historischen* wertvollen historischen *Bausubstanz*, sowie die *Wahrung* der noch gut erhaltenen *städtischen* Grundstruktur muß *ein* *schweres* Ziel

aller am Verfahren Beteiligten werden.

Die Stadt Crivitz sorgt dabei für die planerischen Rahmenbedingungen und für die Bereitstellung der finanziellen Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm. Entscheidend für den Fortgang der Sanierung in Crivitz ist das Engagement der Einwohner und vor allem der Gebäudeeigentümer.

Die Ziele zur Verbesserung des Stadtbildes und des Wohnniveaus lassen sich häufig nicht aus Eigenmitteln der Hauseigentümer finanzieren. Hier hat die Stadt die Möglichkeit, durch Gewährung von finanziellen Zuwendungen die entstehenden gestalterischen und denkmalpflegerischen Mehraufwendungen zu fördern.

In der vorliegenden Ausgabe der Sanierungszeitung soll das Förderverfahren im Überblick dargestellt werden. Darüber hinaus stehen das Bauamt und der Sanierungsträger der Stadt Crivitz, die GÖS mbH

für Gespräche und weitere Auskünfte zur Verfügung. Vielfach kann so das vermeintlich aufwendige Verfahren transparent dargestellt und Wege für die Sanierung und Förderung eines Gebäudes vereinbart werden.

Wir möchten alle Crivitzer bitten, an den Aufgaben der Stadtsanierung mitzuwirken und die Stadt und den Sanierungsträger bei der Bewältigung der manchmal nicht einfachen Probleme zu unterstützen.

Norbert Thiele

Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH

Erhalten & Gestalten 09.2000

- ▶ „...Doch noch sind nicht alle der umfangreichen Ziele, die sich die Stadt gestellt hat, erfüllt. So wurden zwar viele Gebäude in der geschäftlichen Hauptachse saniert und erneuert. In den Nebenstraßen ... ist der Verfall nicht endgültig aufgehalten worden.
- ▶ Hier formulieren sich die Aufgaben und Ziele der Stadtsanierung für die kommenden Jahre.
- ▶ Die Stadt Crivitz sorgt dabei für die planerischen Rahmenbedingungen und für die Bereitstellung der finanziellen Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm. Entscheidend für den Fortgang der Sanierung in Crivitz ist das Engagement der Einwohner und vor allem der Gebäudeeigentümer...“
Norbert Thiele GOS mbH

Zum Verfahren:

- ▶ „Der Modernisierung und Instandsetzung bestehender Bausubstanz kommt ...eine zentrale Rolle zu....Das Einheitsgrau vieler Straßenzüge konnte schon aufgehellt werden, lässt aber den seit Jahren aufgehaltene Instandsetzungsrückstau nicht verbergen. Nicht selten liegen Sanierungskosten bei 60 bis 85% vergleichbarer Neubaukosten. Die Städtebauförderung bietet zur Bewältigung dieser Aufgabe finanzielle Unterstützung.“

Gestaltungssatzung Crivitz

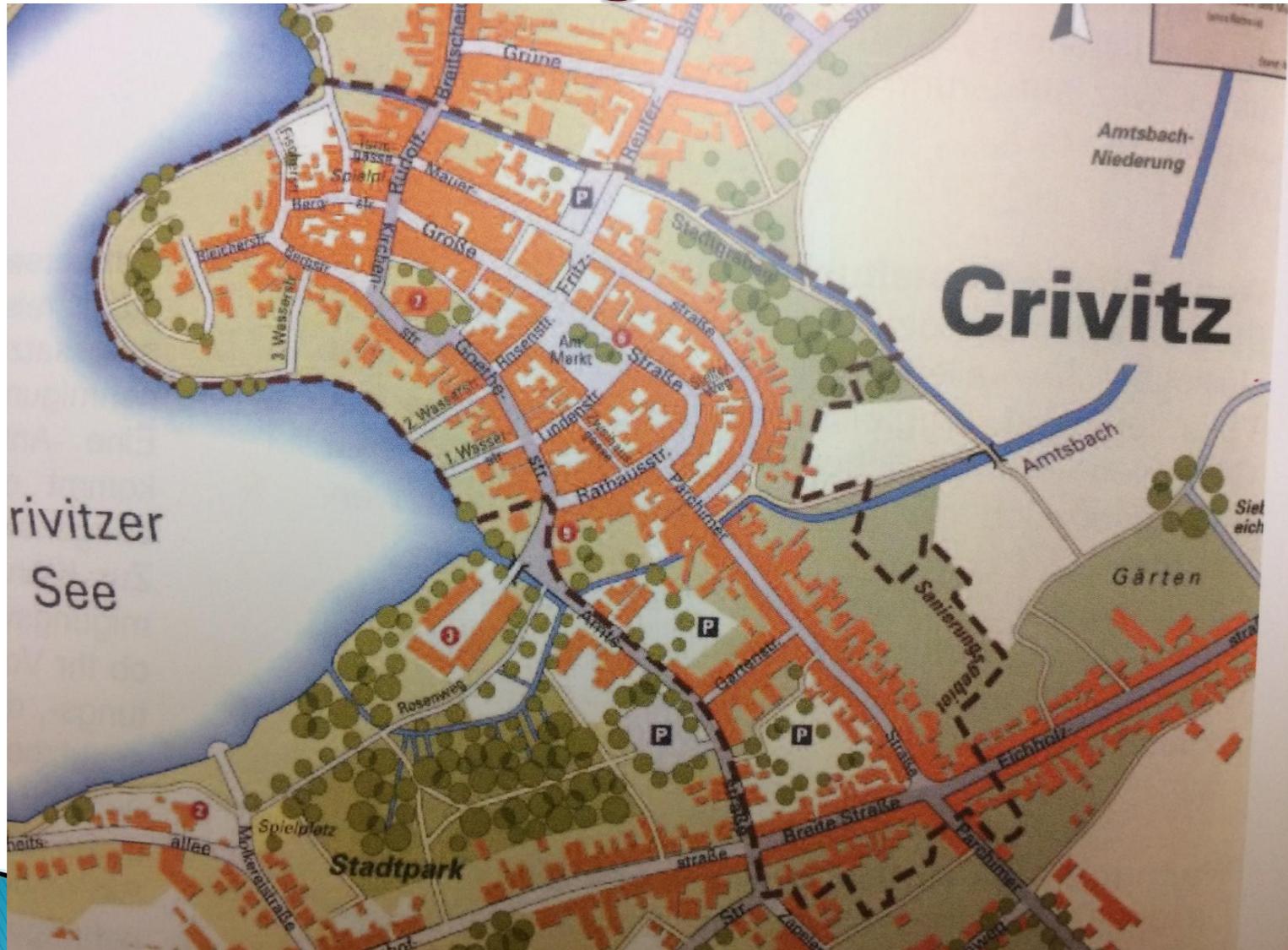
Fortschreibung und Neufassung Juli 2005

▶ Wann muss ein Antrag gestellt werden?

Da die Gestaltungssatzung im Bereich der Erhaltungssatzung und der Sanierungssatzung liegt, muss auch für genehmigungsfreie Baumaßnahmen ein Antrag gestellt werden.

Handelt es sich um genehmigungspflichtige Bauvorhaben, muss ein Bauantrag gestellt werden.

Geltungsbereich



Beispiele zur Abweichung

1. Parchimer Str. 9/ 11 (ehemaliges Volkshaus)



Ornitz/Mecklb. Parchimschestr.



Parchimer Str. um 1920



Parchimer Str.

Auszug aus Protokoll des Bauausschusses vom
16.03.2006 – TOP 4

„... Der städtebauliche Rahmenplaner hat für den
Neubau 4 Gestaltungsvorschläge erarbeitet.
Favorisiert wird die „Flachdachvariante“. Es
handelt sich hier um eine **überzeugend gute
Lösung.** Die Gestaltung wird dem besonderen Ort
gerecht. Auch der Investor hat sich für diese
Lösung entschieden. Das Flachdach ist allerdings
gemäß Gestaltungssatzung nicht zulässig. Hier
ist eine **Ausnahme von den örtlichen
Gestaltungsvorschriften zulässig.“**

–> ... Ausnahme wird **einvernehmlich** zugestimmt

Parchimer Str.

- ▶ Auszug aus dem Protokoll der Bauausschusssitzung vom 13.07.2006

TOP 3

Der Bauausschussvorsitzende stellt den Bauantrag vor. Er sieht einen Konflikt zur Ortsgestaltungssatzung. Die Fassadengestaltung insbesondere die vorgesehene Fensteraufteilung geht mit dieser nicht ganz konform.

Arbeitsgespräch vom 11.07.2006 mit ihm, Amt und Planungsbüro wurden die Beweggründe erörtert. Ergebnis: Die Gestaltungssatzung sei in dieser Richtung auslegbar. Auch das Farbkonzept wurde diskutiert.

Abstimmung Bauantrag: 3x Ja, 1x Enthaltung

Abstimmung Farbkonzept: 3x Ja, 1x Enthaltung

Parchimer Str.

- ▶ Auszug aus Protokoll der außerordentlichen SV-Sitzung vom 17.07.2006 – TOP 8
- ▶ Der Bauausschussvorsitzende legt kurz die Stellungnahme aus dem Ausschuss vom 13.07.2006 dar, die mehrheitlich **für** das Vorhaben sprach.
- ▶ „Die Stadtvertretung schließt sich dieser Empfehlung an.“
- ▶ **Abstimmung: 12 – Ja-Stimmen, 1 – Enthaltung**

Mauerstr. 49

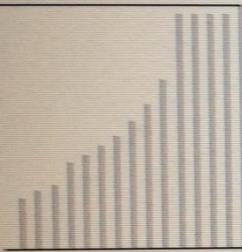


- ▶ **Auszug aus dem Bauausschuss-Protokoll vom 24.01.2008 – TOP 8**
- ▶ Abschließend informiert der Bauausschussvorsitzende, „dass beim Neujahrsempfang des Bürgermeisters drei Grundstückseigentümer geehrt wurden, die ihre Häuser herausragend saniert haben. Alle drei Objekte liegen im Sanierungsgebiet. Es handelt sich um die Breite Str. 24, Amtsstr. 6 und die Mauerstr. 49, wobei bei dem letzteren Objekt **die Fassadengestaltung nicht konform** mit der Gestaltungssatzung geht. Städtebaufördermittel konnten hier nicht gewährt werden.“

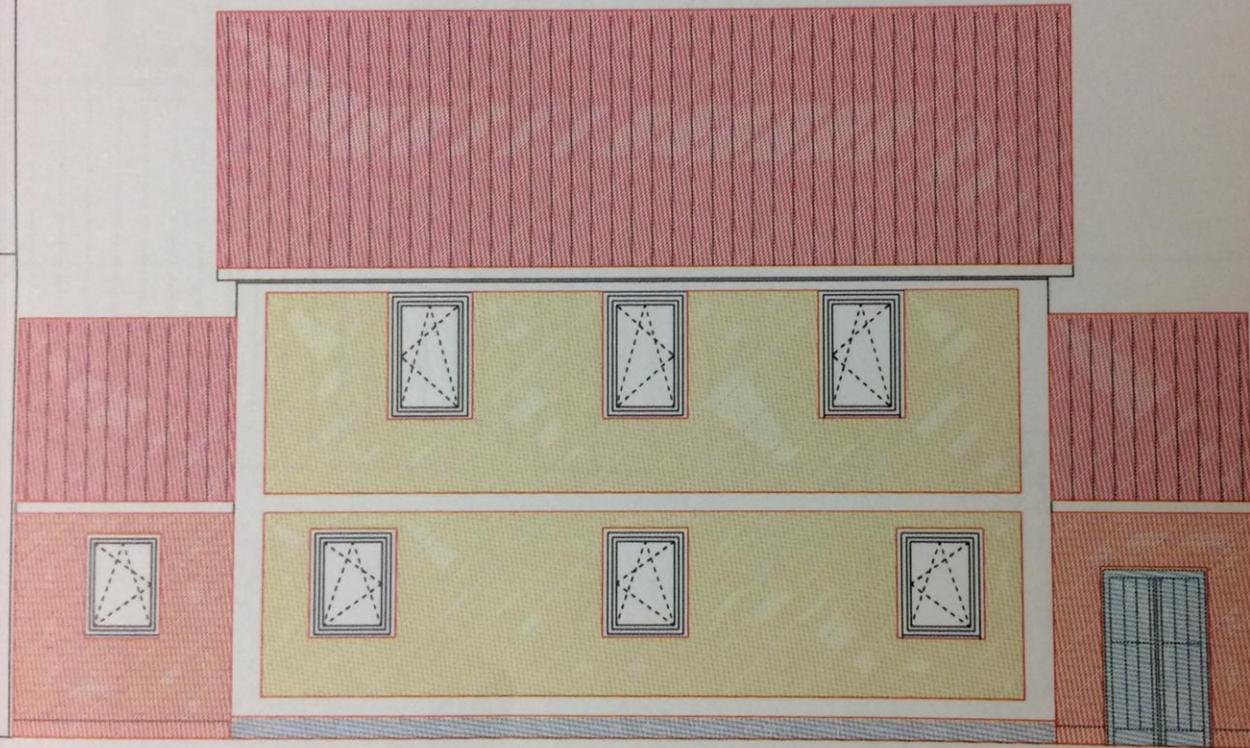
Goethestr. 6



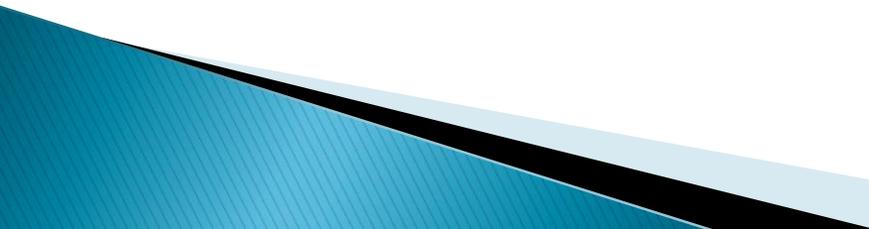
Goethestr. nach Gestaltungssatzung



so in etwa wird es jetzt



Goethestr.

- ▶ Gemäß §3 Abs. 5:
 - ▶ Bei allen An- und Umbauten ist die vorhandene Bauflucht auf der gesamten Fassadenbreite und über die gesamte Fassadenhöhe einzuhalten...
 - ▶ Gemäß §5 Abs.6:
 - ▶ Öffnungen ...sollen auf vertikalen Achsen übereinander angeordnet oder auf solche bezogen sein.
- 

Einen weiteren Fall haben wir noch auf dem Tisch, der sich sogar auf eine Hinterhofgestaltung bezieht, weil der Geltungsbereich auch dorthin ausgedehnt ist. Da der Bauherr hier aber noch Unterlagen liefern muss, ruht es erst einmal.

Amtsstr. 5



Rückseite Amtsanbau



Amtsgebäude



Perspektive Südost

Abweichungen ja oder nein?

- ▶ z. B. Holzverkleidungen in der gesamten oberen Etage
- ▶ Anordnung der Fenster
- ▶ Holzverkleidungen als Sonnenschutz an Eingang und Giebel
- ▶ Beim Parkplatz gab es die bekannte Mauer oder Hecken-Diskussion

Auch hier ist die Auslegung der Gestaltungs-satzung umstritten

**TOP 9-
Entscheidung der
Stadtvertretung zum
Widerspruch der
Amtsvorsteherin zur
BV 329/16**



Kurze Rückschau bis heute

- ▶ Im Oktober 2014 gründete sich die Crivitzer Ideenschmiede– jede Fraktion benannte zwei Personen dafür
- ▶ Ziel ist es, ein Leitbild zu entwickeln, wo wir mit unserer Stadt in 10, 20, 30 Jahren sein wollen.
- ▶ Was macht das Besondere von Crivitz aus? Welche Stärken, welche Schwächen? u.v.m.
- ▶ u.a. **Welche Chancen haben wir, um die Innenstadt zu vitalisieren?**

EINZELHANDELSGUTACHTEN
FÜR DIE STADT CRIVITZ

Vorgelegt

am: 7. Oktober 2005

von:

GSM

Gesellschaft für
Service und Marketing
des Einzelhandels mbH

Hopfenstraße 65
24103 Kiel

Einzelhandelsgutachten vom 07.10.2005

- ▶ **Analyse:**
- ▶ **Marktbereinigung nach der Wende**
- ▶ „...Da der Einzelhandel neben seiner Versorgungsfunktion auch als stadtprägender Faktor, Frequenzbringer und arbeitsplatzbeeinflussender Faktor wirkt, treten zunehmend auch die Städte in Konkurrenz zueinander. Auch... der Einzelhandelsstandort Crivitz muss sich zunehmend der Standortkonkurrenz stellen.“

- ▶ **Ergebnisse:**
 - ▶ Von 7.162 qm Verkaufsflächen standen 1.330 qm leer (18,5%)
 - ▶ Dieser verteilt sich auf 10 Ladeneinheiten – 9 davon in der Innenstadt
- Damit lag Crivitz deutlich über der landesdurchschnittlichen Leerstandsquote von 3,1%. **Es ist somit dringend geboten, Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstandes zu ergreifen, wobei für die großen Ladengeschäfte nur schwer eine adäquate Nachnutzung zu realisieren ist.**

- ▶ Seite 12: „... Des Weiteren sprachen sich 28,6% für mehr Erlebnisbereiche...aus.“
- ▶ Vorschläge zur Verbesserung der Außenwirkung
- ▶ Seite 15: Angespannte Liquiditätsslage der allermeisten Einzelhandelsunternehmen
- ▶ „ Zur Verbesserung der Wahrnehmung wäre bei einigen Betrieben ein beleuchtetes oder zumindest größeres Firmenschild von Nöten.“

▶ Seite 29:

„Der Einzelhandel in der Innenstadt/ Altstadt wird sich neu definieren müssen. Die Versorgungsausrichtung muss in eine **erlebnisorientierte Angebotsausrichtung** entwickelt werden...“

„Die Einzelhändler sollten ...mehr vor die Tür gehen.“

Seite 30:

Kontinuierliche Überprüfung des eigenen Marktauftritts... Gestaltung der Verkaufsräume, Warenpräsentation, Eingangsbereiche, Schaufenster und Außenfassaden

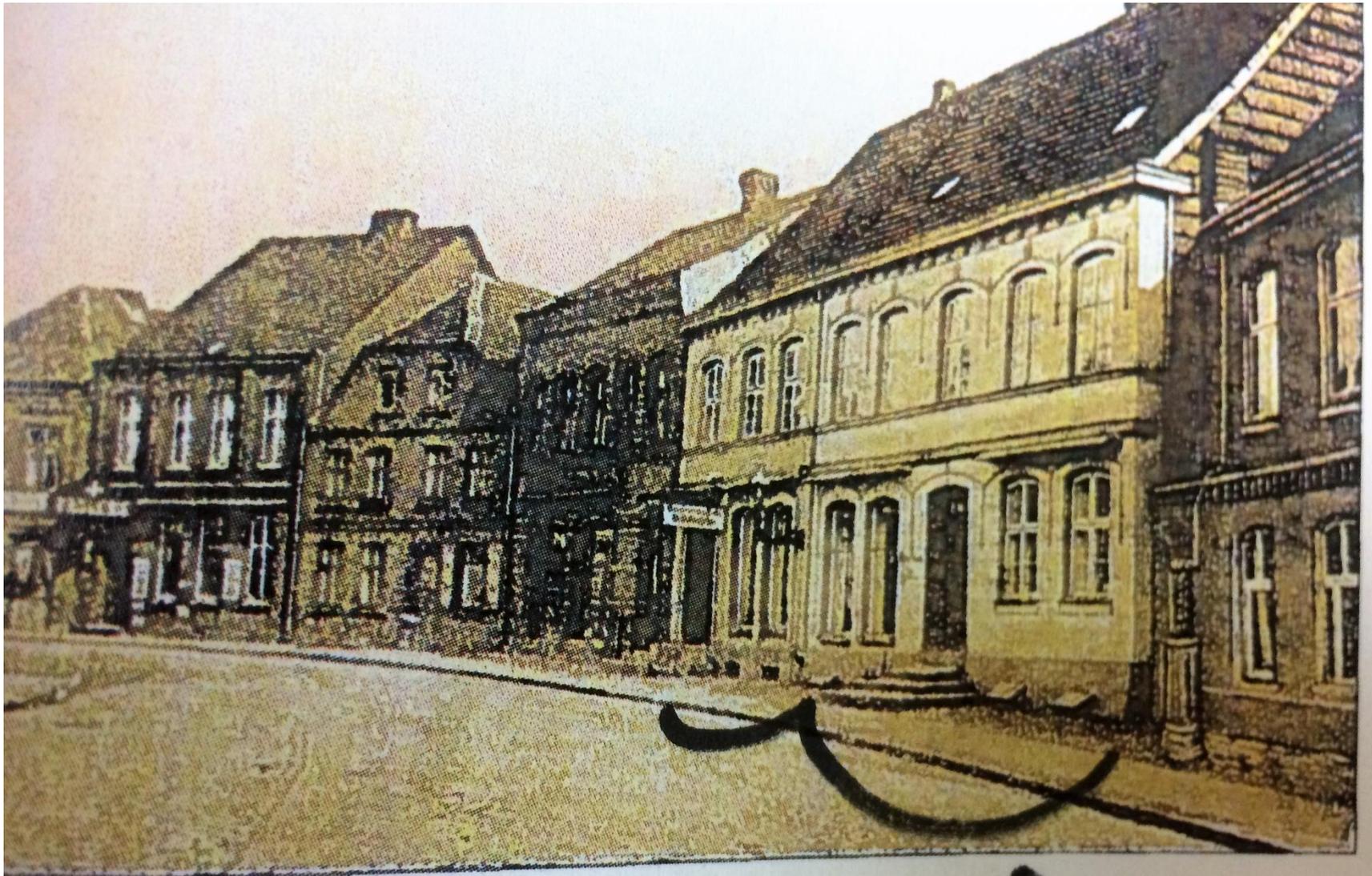
9 leer stehende Läden





Mitfahrbank





Die Rathausstraße und Parchimerstraße um 1918







Idee des Ladens

vorgestellt am 19.11.2015 im BA



**Vielen Dank und
einen schönen Abend noch!**



**Infos zum Gespräch mit Herrn Wißuwa, Fachdienstleiter Bauordnung LUP,
vom Freitag, 28.10.2016 im Bürgerhaus zum BV Große Str. 5/7**

Teilnehmer waren:

Frau Pickmann Bauamt,

Beate Prieske- Bauausschussvorsitzende

Dr. Markus Nonnemann- 1. stellv. Bürgermeister und ich

(Frau Isbarn, Herr Wacker und Helmuth Schröder waren im Urlaub)

zur Vorgeschichte:

Frau Isbarn hatte vor ihrem Urlaub leider keine Zeit für ein Gespräch mit Bauamt und uns zu ihrem Widerspruch, da die Zeitfenster von Markus nicht zu ihren passte.

Nach ihrem Urlaub bot sie ein Gespräch am 10.11. an.

Ich bot dann ein Gespräch mit ihrer Stellvertreterin und dem Bauamt an.

Das lehnte sie ab mit der Begründung, dass Herr Wacker und Frau Pickmann nur in ihrer Gegenwart mit uns sprechen werden. Um uns fachmännischen Rat zu holen, bat ich Herrn Wißuwa darum. Er hatte sich inzwischen über Frau Behla allumfassend informiert.

Bei dem Gespräch mit Herrn Wißuwa erörterten wir die Frage des Widerspruchs und was ein erheblicher Grund sei. Markus und ich erklärten, warum für uns die Belebung der Innenstadt ein erheblicher Grund ist.

Herr Wißuwa erklärte, dass städtebaulichen Gründe dabei wichtig sind.

Wir besprachen dann, wie wir mit der Häufigkeit der bisherigen Abweichungen von der Gestaltungssatzung künftig umgehen können und die Satzung zu überarbeiten wäre.

Herr Wißuwa fragte uns dann, wo wir da die Messlatte anlegen wollten, um alle oder teilweise Abweichungen aufzunehmen. Was soll zugelassen, was abgelehnt werden.

Wer soll das entscheiden?

Nachdem ich sämtliche Protokolle seit 2003 gelesen habe, stellte ich fest, dass es damals Fördermittel gab, um die besonderen Anforderungen an die Gestaltung gemäß Satzung zu finanzieren. Seit Auslaufen der Fördermittel findet sich in den Protokollen kein Antrag auf Abweichung mehr, d.h. zumindest bei genehmigungsfreien Vorhaben scheint vermutlich kein Antrag gestellt worden zu sein, den Bauausschuss oder SV beraten haben.

Unser Bauamt sieht sich nicht in der Lage, von sich aus Überprüfungen nach Gestaltungssatzung in gewissen Abstände vorzunehmen. D. h. sie wären auf Anzeigen von uns angewiesen...

Herr Wißuwa machte uns auch deutlich, dass bei einer erneuten Bestätigung unserer bisherigen Satzung dann ab sofort bis zur Gültigkeit einer überarbeiteten Fassung sämtliche Bauvorhaben vom Landkreis ganz streng danach bewertet werden.

Eine Entscheidung zur Aufhebung hätte zur Folge, dass sie mit Veröffentlichung im Amtsboten ihre Gültigkeit bekommt. Ab dann greifen die Erhaltungssatzung sowie alle anderen gültigen Gesetze.

Zum Ablauf der gestellten Abweichungsanträge zum Bauvorhaben bestätigte er, dass die Reihenfolge so richtig ist, wie sie Frau Schade gewählt hat, da für die Umnutzung klar

sein muss, welches Konzept dahinter steckt. Dafür spielen auch die Raumgrößen eine Rolle.

Zum Abschluss führten wir mit ihm noch eine Vor-Ort-Besichtigung durch.

Britta Bruschi-Gamm
Bürgermeisterin