

V o r l a g e
für die Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 09. 03. 2017

Betr.: Städtebaulicher Vertrag zum Projekt Park am Hotel Zur Seebrücke

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Finanzierung und Zuständigkeit**
- D) Umweltverträglichkeit**
- E) Beschlussvorschlag**

Zu A)

Zum Bau einer öffentlichen Parkanlage (hinter Neubau Hotel Zur Seebrücke) hatte die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 27. 10. 2016 wie folgt beschlossen.

Die Gemeindevertretung beschließt den Ausbau der öffentlichen Parkanlage orientiert am Vorentwurf des Landschaftsarchitekten H. Hamann.

Der Ausschuss für Tourismus und Kur, Ortsentwicklung ist bei der Planung dieser öffentlichen Anlage zu beteiligen.

Die Umsetzung erfolgt mittels präzisierten städtebaulichen Vertrag mit der Firma IBS Schalkau.

Zum Neubau Fußweg vor dem Hotel „Zur Seebrücke“ hatte die Gemeindevertretung am 26. 01. 2017 wie folgt beschlossen.

Die Gemeindevertretung Graal-Müritz bestätigt den Neubau von zwei abgepollten Zugängen zum Hotel „Zur Seebrücke“ über die öffentliche Grünfläche lt. Lageplan.

Der baumbestandene Grünstreifen wird mit Mutterboden aufgefüllt und durch die Gemeinde mit Rabattengeländer eingefasst. Diese Gestaltung wird nochmals im Wasserausschuss vorgestellt.

Dazu hatte die Gemeindevertretung bereits im November 2016 entschieden, dass der Neubau des Fußweges vor dem Hotel zu Kosten der Firma IBS erweitert hergestellt wird. Die Gestaltung des baumbestandenen Grünstreifens sollte über den Wasserausschuss vorbereitet werden.

Zuletzt wurde der Abschluss des städtebaulichen Vertrages zum Projekt „Park am Hotel Zur Seebrücke“ intensiv in den Ausschüssen diskutiert. Dabei ging es um Fragenstellungen, wie:

- Ist der Park sinnvoll öffentlich nutzbar?
- Sind die Aufwendungen, Herstellung und laufende Unterhaltung angemessen?
- Gibt es eine sinnvolle und gesicherte Zuwegung zum öffentlichen Park?
- Wäre es nicht sinnvoller an der Planungsvorgabe private Parkanlage festzuhalten?

Die Ausweisung im B-Plan erfolgte mit einer privaten Grünfläche nach § 9 (1) Ziffer 15 BauGB. Aus dem Bebauungsplan selbst ist also keine Notwendigkeit für die öffentliche Nutzbarmachung der Fläche abzuleiten.

Zu B)

Die Verwaltung empfiehlt die o. g. Überlegungen und Zweifel wie folgt aufzugreifen:

Am Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages sollte festgehalten werden.

Wenn dieser jedoch nicht mehr die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage zum Inhalt haben soll, wird vorgeschlagen die Leistungen auf den dem Hotel vorgelagerten baumbestandenen Grünstreifen in Verantwortung der Gemeinde zu beziehen.

Der öffentliche Bereich muss sowohl gestaltet als auch funktional ausgestattet werden.

(Zugänge zum Hotel, Auffüllung und Gestaltung des Grünstreifens, Einfassung mit Rabattengeländer).

Diese Konstellation bietet Ansatz zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 (1) Ziffer 3 im Sinne der Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des privaten Vorhabens sind.

Diese Voraussetzung ist hier gegeben. Der Abschluss eines Vertrages mit folgenden Inhalten wäre sinnvoll.

- Herstellung der Gesamtanlage zu Kosten der Firma IBS sowie deren dauerhafte Pflege.
- Auf die Gestaltung einer öffentlichen Parkanlage hinter dem Hotel wird durch die Gemeinde verzichtet.

Zu C)

Durch die Gestaltung einer öffentlichen Parkanlage wären der Gemeinde Herstellungskosten bis zu 75.000 Euro entstanden. Für die Herstellung des öffentlichen Grünstreifens vor dem Hotel in Verantwortung der Gemeinde wären Kosten von ca. 30.000 Euro entstanden. Für ein ansprechendes Rabattengeländer entstünden bereits Kosten in Höhe von ca. 20.000 Euro.

Die weiteren Kosten würden für Auffüllung mit Mutterboden und eine adäquate Bepflanzung etwa mit Rhododendron anfallen. Kosten in v. g. Größenordnung sowie Kosten für die fortlaufende Unterhaltung der Anlage können mittels städtebaulichem Vertrag übertragen werden.

Für die Nutzung des privaten Parkes hinter dem Hotel, der im Eigentum der Gemeinde steht, sollte ein Pachtvertrag abgeschlossen werden. In Anlehnung an ähnliche Nutzungen gemeindlicher Flächen wäre hier eine Pachthöhe von 1 Euro/m² mithin als 1.940 Euro pro Jahr anzusetzen.

Zu D)

Enfällt

Zu E) Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft und Umwelt empfiehlt:

1. Die Umsetzung der öffentlichen Parkanlage hinter dem Hotel „Zur Seebrücke“ ist aufzugeben. Die diesbezüglichen Beschlüsse der Gemeindevertretung zuletzt vom 27. 10. 2016 zum Ausbau der Parkanlagen werden aufgehoben.
2. Mit der Firma IBS wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Errichtung und dauernde Unterhaltung des Grünstreifens vor dem Hotelbau zum Inhalt hat.
3. Die private Parkfläche hinter dem Hotel wird der Firma IBS verpachtet. (1 Euro/m²).

Giese
Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend:

Ja-Stimmen: —

Nein-Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —