

Niederschrift  
der 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 07.05.2020  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende 17:55 Uhr  
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

**Anwesend:**

Vorsitzende/r

Herr Hendrik Lastovka

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Haack

Herr Stefan Bauschke

Mitglieder

Herr Christian Binder

Herr Jan Gottschling

Herr Ulrich Grösser

Herr Stefan Nachtwey

Herr Jürgen Suhr

Vertreter

Herr Bernd Röll

Vertretung für Frau Ute Bartel

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Frau Madlen Arnold

Herr Oliver Dillmann

Frau Kirstin Gessert

Frau Annabell Witte

Herr Ekkehard Wohlgemuth

Gäste

Frau Heike Jeziorski

Herr Peter Mühle

Herr Carsten Schwarzlose

Frau Ines Sommer

Herr Olaf Wermke

Herr Peter Hofmann

Herr Toralf Hansen

## **Tagesordnung:**

- 1** Bestätigung der Tagesordnung
- 2** Bestätigung der Niederschrift der Sondersitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 15.04.2020
- 3** Beratung zu Beschlussvorlagen
- 3.1** Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“  
Vorlage: B 0009/2020  
  
Änderungsantrag zum Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 7.05.2020, Vorlage B 0011/2020 "Bebauungsplan Nr. 70.1, Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark"  
Einreicher,: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE FRÜNEN/DIE PARTEI, SPD-Fraktion  
Vorlage: AN 0082/2020
- 3.2** Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.2 der Hansestadt Stralsund „Erweiterung des Regionalen Freizeit- und Erholungsparkes Stralsund - Hansedom“  
Vorlage: B 0010/2020
- 3.3** Bebauungsplan Nr. 70.3 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet am Mühlgraben in Grünhufe“, Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 20. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund  
Vorlage: B 0011/2020
- 4** Beratung zu aktuellen Themen
- 5** Verschiedenes
- 9** Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sind 9 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

### **zu 1 Bestätigung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen/Ergänzungen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

### **zu 2 Bestätigung der Niederschrift der Sondersitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 15.04.2020**

Die Niederschrift der Sondersitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 15.04.2020 wird ohne Änderungen/Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

### **zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen**

#### **zu 3.1 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ Vorlage: B 0009/2020**

Herr Röhl gibt ein Statement zur Vorlage B 0009/2020 ab und begründet den vorliegenden Änderungsantrag AN 0082/2020.

Es besteht bereits eine funktionierende Nahversorgung des täglichen Bedarfs für die Bürgerinnen und Bürger von Grünhufe und Knieper West. Ein weiteres eigenes Oberzentrum wird seiner Ansicht nach nicht benötigt. Hierdurch könnte es zudem zu einer Schwächung des Hauptzentrums Altstadt kommen. Herr Röhl bezieht sich auch auf das Einzelhandelsgutachten, in dem es heißt: „Negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt sind dabei in jedem Fall auszuschließen.“

Des Weiteren sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel nicht absehbar, sodass die Aussetzung der Beratung über die Beschlussvorlage zu empfehlen ist.

Herr Haack betont, dass ein Beschluss der Bürgerschaft vorliegt und sich die Hansestadt Stralsund ausgezeichnet entwickelt hat. Ebenso argumentiert er, dass die über 20.000 Stralsunderinnen und Stralsunder aus Grünhufe und Knieper West die Möglichkeit einer vielfältigen Einkaufsqualität erhalten sollten. Aus seiner Sicht muss dem Beschluss der Bürgerschaft gefolgt werden.

Herr Haack weist darauf hin, dass es sich bei der Vorlage lediglich um einen Aufstellungsbeschluss handelt.

Herr Bauschke ergänzt, dass eine Verträglichkeitsanalyse Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist. Er verweist auf die zeitliche Komponente und nimmt an, dass bis zur Realisierung mindestens drei Jahre vergehen werden. Bis dahin wird die Corona-Krise voraussichtlich überstanden sein.

Die einzelhandelsfachgutachterliche Auswirkungsanalyse wird aufzeigen, welche Sortimente erwägenswert sind.

Herr Suhr geht davon aus, dass eine Einschätzung zur Entwicklung des Einzelhandels nicht sicher möglich ist. Erhebliche Umsatz- und Gewinneinbrüche sollten einkalkuliert werden. Ein Bebauungsplan mit dem Ziel von 5.500 m<sup>2</sup> zusätzlicher Einzelhandelsfläche soll mit auf den Weg gebracht werden. Herr Suhr vertritt den Standpunkt, die Situation abzuwarten und im Weiteren mit zu berücksichtigen sowie den Vertrag, wie im Änderungsantrag gefordert, anzupassen.

Auf Nachfrage von Herrn Suhr erklärt Frau Gessert, dass in der Regel der Projektentwickler die Kosten für Fachgutachten übernimmt. In diesem Fall erfolgt eine Finanzierungsvereinbarung zwischen der Hansestadt Stralsund und der Strelapark Einkaufszentrum GmbH & Co. KG.

Bezüglich der Auftragsvergabe liegt die Planungshoheit bei der Hansestadt Stralsund. Diese wird somit Auftraggeber des Fachgutachtens sein. Dennoch wird Rücksprache mit der Strelapark Einkaufszentrum GmbH & Co. KG über befähigte Planer gehalten.

Die Erarbeitung des Fachgutachtens liegt in der Hand des Gutachters. Die Hansestadt Stralsund kann aber als Auftraggeber eine Aufgabenstellung formulieren. Diese beinhaltet eine Gesamtbetrachtung bestehend aus Bestand und geplanter Erweiterung. Die formulierte Aufgabenstellung wird mit der Gemeinde Kramerhof abgestimmt, so dass ein Gesamtkonzept entsteht.

Über die Aufstellung des Fachgutachtens unter Berücksichtigung der besonderen Umstände kann Frau Gessert keine Auskunft geben. Veränderungen der Sachlage aufgrund dessen werden aber in die Vergabeentscheidung mit einfließen.

Da die Planungshoheit in Bezug auf das Gesamtvorhaben zum einen bei der Hansestadt Stralsund und zum anderen bei der Gemeinde Kramerhof liegt, hinterfragt Herr Suhr, ob es eine Bindewirkung mit der Gemeinde Kramerhof für einen bestimmten Zeitraum gibt.

Frau Gessert erklärt, dass eine Zusammenarbeit der beiden Parteien die Grundlage für ein seriöses Projekt sein wird. Deshalb wird die Beschäftigung eines Planers, der eine Gesamtbetrachtung vornehmen soll angestrebt. Die zwei dann entstehenden Bebauungspläne sollen als Steuerungselemente dienen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird aufgrund der umfassenden Zeitspanne als nicht geeignetes Planungsinstrument betrachtet.

Die Gemeinde Kramerhof könnte lediglich durch die Überwindung vieler Hürden eine Änderung des Bebauungsplanes beschließen.

Herr Röhl erkundigt sich, warum nicht abgewartet wird, bis ein Fachgutachten vorliegt. Außerdem bemängelt er, dass Sortimentsbeschränkungen keinerlei Wirkung zeigen und erfragt den Sinn derer. Aus seiner Sicht wird die Warnung vor der Erweiterung des Strelaparks der Arbeitsgemeinschaft Historischer Städte nicht berücksichtigt.

Sowohl Frau Gessert als auch Herr Wohlgemuth machen deutlich, dass sich die AG Historische Städte nicht zur Erweiterung des Strelaparks geäußert hat bzw. dies kein Thema war, mit dem sich die Arbeitsgemeinschaft auf ihrer letzten Sitzung auseinandergesetzt hat.

Herr Röhl kündigt an, einen Nachweis hierfür erbringen zu wollen.

Frau Gessert erklärt weiter, dass zunächst das Planverfahren eingeleitet werden soll. Diese Entscheidung resultiert aus Verabredungen mit der Gemeinde Kramerhof unter Einbeziehung des Strelaparks.

Eine einzelhandelsfachgutachterliche Auswirkungsanalyse soll dann als erster Schritt beauftragt werden, um eine Grundlage für die Planung herzustellen. Eine prinzipielle Untauglichkeit von Sortimentsbeschränkungen kann für die Hansestadt Stralsund nicht bestätigt werden.

Der Ausschussvorsitzende merkt zusammenfassend an, dass zunächst ein formeller Beschluss gefasst und die Verwaltungsarbeit aufgenommen werden soll. Sollte das Fachgutachten negativ ausfallen, wird dementsprechend gehandelt werden.

Herr Bauschke betont, dass der Fokus auf der einzelhandelsfachgutachterlichen Auswirkungsanalyse liegt. Im Ergebnis bleibt bestehen, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Altstadt haben darf. Das Ergebnis wird Grundlage für den Bebauungsplan sein.

Herr Haack ist der Meinung, dass es keinen Stillstand auf allen Ebenen aufgrund von Corona geben darf.

Er schenkt den Aussagen von Herrn Wohlgemuth und Frau Gessert Glauben.

Auf Nachfrage von Herrn Haack erklärt Frau Gessert, dass der bestehende Strelapark bei der Überprüfung der Verträglichkeit des Gesamtvorhabens mit betrachtet werden muss. Mögliche Veränderungen des Sortiments schlagen sich in der Bewertung für die Erweiterung der Flächen nieder.

Auf die Frage von Herrn Lastovka antwortet Frau Gessert, dass sich die Gesamtbetrachtung sowohl auf die Verkaufsflächen als auch auf die Sortimente bezieht.

Herr Suhr befürwortet die Gesamtbetrachtung. Dass der Vorhabenträger die Finanzierung des Gutachtens übernimmt, sieht er kritisch. Außerdem hinterfragt er den Stand des Entwurfes des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Stralsund.

Frau Gessert erklärt, dass das Regionale Einzelhandelskonzept zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels dient. Es dient nicht dazu, konkrete Fragen dazu zu beantworten, welche Verkaufsflächen in welcher Größe und mit welchen Sortimenten im Strelapark bzw. in der Erweiterung künftig möglich sind. Der Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist beschlussreif. Stellungnahmen hierzu wurden der Abwägung unterzogen. Diese geben keinen Anlass zur Änderung des Konzeptes. Die Verständigung über eine Terminierung der Beschlussfassung konnte bis dato nicht stattfinden. Inhaltlich ist das Konzept dennoch abgeschlossen.

Der Ausschussvorsitzende wiederholt zu seinem Verständnis, dass die Hansestadt Stralsund das Gutachten beauftragt und die Strelapark Einkaufszentrum GmbH & Co. KG für die Finanzierung dessen aufkommt. Vertragspartner sind demnach die Hansestadt Stralsund und der beauftragte Gutachter.

Herr Röhl bringt den Vorschlag, den Gebietsänderungsvertrag mit der Gemeinde Kramerhof abzuändern, sodass sich die Hansestadt Stralsund von der Abhängigkeit der Strelaparkerweiterung löst.

Aus Sicht von Herrn Suhr sollte zuerst das Regionale Einzelhandelskonzept als Grundlage beschlossen und anschließend fortgeföhren werden. Die Rahmenbedingungen unter denen der Beschluss gefasst wird, haben sich erheblich geändert. Herr Suhr hält ein anderes Handeln für verantwortungslos.

Herr Gottschling erklärt, dass die Fraktion DIE LINKE die Meinung vertritt, dass das Gebiet beplant werden soll. Seine Fraktion wird die Vorlage unterstützen damit die Planung vorstättgehen kann.

Herr Lastovka betont, dass lediglich ein Verfahren in Gang gesetzt und kein Bebauungsplan umgesetzt wird.

Zudem erklärt Herr Haack, dass erstmals eine Prüfung vollzogen wird. Es werden ca. zwei bis drei Jahre vergehen, bis letztendlich gebaut werden kann. Derzeit wurde keine Entscheidung darüber getroffen, dass gebaut wird. Seine Fraktion wird die Vorlage unterstützen.

Nach Auffassung von Herrn Röhl wird kein weiteres Oberzentrum für Grünhufe und Knieper West benötigt, aber genau das ist politisch gewollt.

Herr Haack bringt das Argument, die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger aus den Stadtteilen Grünhufe und Knieper West durch die Erweiterung des Strelaparks zu verbessern.

Es besteht kein weiterer Redebedarf.

Herr Lastovka lässt über den Änderungsantrag AN 0082/2020 abstimmen.

Abstimmung: 2 Zustimmungen      7 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

Herr Lastovka lässt über die Vorlage B 0009/2020 abstimmen.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0009/2020 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen      2 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

**zu 3.2      Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.2 der Hansestadt Stralsund „Erweiterung des Regionalen Freizeit- und Erholungsparkes Stralsund - Hansedom“**  
**Vorlage: B 0010/2020**

Auf Nachfrage von Herrn Suhr erklärt Frau Gessert, dass der Freizeit- und Erholungspark Hansedom erheblichen Sanierungsbedarf sieht. Die Entwicklungsabsichten des Hansedoms sind derzeit nicht festgezurr.

Diskutiert wurde eine bauliche Erweiterung, für welche momentan kein Baurecht besteht. Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre notwendig, um erweitertes Baurecht zu schaffen.

Herr Suhr wiederholt zu seinem Verständnis, dass eine Zielsetzung demnach noch unklar ist.

Frau Gessert ergänzt, dass die in der Vorlage gesetzten Ziele umgesetzt werden sollen und somit eine Zielrichtung gegeben ist.

Es besteht kein weiterer Redebedarf.

Herr Lastovka lässt über die Vorlage abstimmen.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0010/2020 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      1 Stimmenthaltung

**zu 3.3      Bebauungsplan Nr. 70.3 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet am Mühlgraben in Grünhufe“, Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 20. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund  
Vorlage: B 0011/2020**

Es gibt keine Fragen zur Vorlage.

Herr Lastovka lässt über die Vorlage abstimmen.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0011/2020 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      1 Stimmenthaltung

**zu 4            Beratung zu aktuellen Themen**

Es liegen keine aktuellen Themen zur Beratung vor.

**zu 5            Verschiedenes**

Die Ausschussmitglieder haben keinen Redebedarf.

**zu 9            Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil**

Herr Lastovka stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt bekannt, dass die Vorlagen B 0074/2019 sowie B 0015/2020 der Bürgerschaft zur Beschlussempfehlung empfohlen worden sind.

gez. Hendrik Lastovka  
Vorsitzender

gez. Gaby Ely  
Protokollführung