

Niederschrift
der 09. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 30.09.2021
Beginn: 17:00 Uhr
Ende 18:46 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Stefan Bauschke

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Haack

bis 18:02 Uhr

Herr Jürgen Suhr

Mitglieder

Herr Christian Binder

Herr Volker Borbe

Herr Jan Gottschling

Herr Ulrich Grösser

Herr Stefan Nachtwey

Vertreter

Herr Bernd Röll

Vertretung für Frau Ute Bartel

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Herr Stephan Bogusch

Frau Dr. Sonja Gelinek

Frau Kirstin Gessert

Herr Stephan Latzko

Frau Beate Löffler

Herr Dr. Frank-Bertolt Raith

Gäste

Frau Liane Hahn

Herr Carsten Schwarzlose

Herr Peter Sobottka

Tagesordnung:

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 08. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 02.09.2021

- 3** Beratung zu Beschlussvorlagen
- 3.1** Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund, Beschluss
Vorlage: B 0149/2021
- 3.2** Rahmenplan Andershof
Vorlage: IV 0003/2021
- 4** Beratung zu aktuellen Themen
- 4.1** Installation von E-Bike Ladestationen
- 4.2** Quartier 33, Altstadt - Weiteres Verfahren
- 4.3** Aktueller Sachstand Kampischer Hof
- 5** Verschiedenes
- 10** 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 08. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 02.09.2021

Die Niederschrift der 08. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 02.09.2021 wird ohne Änderungen/Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

zu 3.1 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund, Beschluss Vorlage: B 0149/2021

Frau Gessert geht auf die gemeinsame Sitzung des BUKStA und des WTGA ein, welche im September 2019 stattfand und in der das Regionale Einzelhandelskonzept erstmals vorgestellt wurde. An dem Konzept wurden seither nur redaktionelle und keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen. Es finden sich Aussagen im Konzept, die die Corona Krise würdigen, eine Abbildung der Auswirkungen ist jedoch nicht möglich.

Weiter führt sie aus, dass die Altstadt insgesamt besser dasteht als im Jahr 2008 und im Bereich der Verkaufsflächenausstattung gewachsen ist. Der Anteil von Verkaufsflächen in der Stadt ist auf 21% gestiegen. Ebenso gibt das Konzept Hinweise zu noch fehlenden Nahversorgungsstandorten. Hier wurden drei Empfehlungen ausgesprochen.

Bei dem Einzelhandelskonzept handelt es sich nicht nur um ein Pilotprojekt für die Entwicklung des Stadtumlandraumes, sondern man entspricht auch den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes und für die bereits angeschobenen Pläne, beispielsweise zur Erweiterung des Strelaparks, werden die Voraussetzungen geschaffen. Dies ist vor allem für die Gemeinde Kramerhof von Bedeutung, da ein interkommunal abgestimmtes Konzept Voraussetzung für die Planungen ist.

Herr Bauschke beantragt Rederecht für Herrn Steffen Krüger von Möbel Albers und stellt den Antrag zur Abstimmung.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

Herr Krüger erwähnt, dass Möbel Albers im Regionalen Einzelhandelskonzept nicht aufgeführt ist. Laut ihm ist von einem Redaktionsschluss 2019 nicht zu sprechen, da Ereignisse aus dem Jahr 2020 ebenfalls eingeflossen sind und die Datengrundlage stammt aus dem Jahr 2017.

Herr Suhr ist interessiert an den Antworten der Fragestellungen von Herrn Krüger und wendet sich an Frau Gessert.

Frau Gessert bestätigt, dass für das Konzept das redaktionelle Datum von 2019 gilt und die Daten aus dem Jahr 2017 stammen, da die Studie zu diesem Zeitpunkt in Auftrag gegeben wurde. Frau Gessert betont noch einmal, dass es sich ausschließlich um redaktionelle Ergänzungen handelt, welche das aktuellere Datum rechtfertigen.

Herr Bauschke ergänzt, dass mögliche Auswirkungen der Corona Pandemie in einem solchen Konzept noch nicht beleuchtet sein können. Er weist darauf hin, dass es sich um ein interkommunal abgestimmtes Konzept handelt.

Herr Suhr ist der Auffassung, dass es sich bei der Ergänzung des Möbelmarktstandortes XXXLutz nicht um eine redaktionelle, sondern eine grundlegende Veränderung handelt, von der auch die Auswirkungen nicht ausreichend beleuchtet worden sind.

Frau Gessert erklärt, dass es sich bei einem Bebauungsplan um eine nachfolgende Ebene handelt, die von dem Konzept nicht bedient wird.

Frau Gessert erinnert, dass ein Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung von XXXLutz vorgelegt wurde, welches auch mögliche Auswirkungen auf andere Standorte vorprüfte. Nachdem die Machbarkeit nachgewiesen wurde, wurde die Vorlage erarbeitet. Das Einzelhandelskonzept nennt einen Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente und Umsatzmöglichkeiten im Bereich Möbel. Der Möbeldiscounter Möbel Albers ist im Konzept enthalten bzw. in den aufgeführten Zahlen erfasst.

Herr Röhl geht auf das Gutachten ein, welches klar sagt, dass die Altstadt nicht geschädigt werden darf. Gleichzeitig soll der Strelapark als Unterstützung für die Altstadt dienen und erweitert werden. Aus seiner Sicht können die angedachten Sortimente für den Strelapark auch in der Altstadt untergebracht werden. Er bemängelt, dass die möglichen Auswirkungen auf die Altstadt in dem Gutachten nicht untersucht worden sind. Weiter geht Herr Röhl davon aus, dass das Vorhaben nicht umgesetzt wird.

Laut Herrn Bauschke liegt der Fokus nicht auf Bekleidung. Er stützt sich dabei auf die Zahlen, Fakten und Argumente aus dem Gutachten.

Herr Sobottka kritisiert, dass sich alle Baumärkte am Rand der Stadt befinden und überwiegend nur mit dem Auto zu erreichen sind. In der Innenstadt sollte ein zweiter Supermarkt entstehen, ebenso in Grünhufe.

Herr Suhr gibt Auskunft darüber, dass seine Fraktion die Vorlage ablehnen wird und weist darauf hin, dass man den Altstadtstandort nicht schwächen darf und seine Fraktion den Standort für den Bebauungsplan der Nahversorgungsfunktion in Andershof für falsch hält.

Herr Bauschke erklärt, dass seine Fraktion der Vorlage zustimmen wird. Wichtig ist, die gesamtstädtische Entwicklung im Blick zu behalten. Weiter weist Herr Bauschke darauf hin, dass es noch eine einzelhandelsfachgutachterliche Auswirkungsanalyse geben wird.

Herr Röhl sagt, dass seine Fraktion der Vorlage nicht zustimmen wird, da das Gutachten eine falsche Aussage zu einem Nebenzentrum enthält. Der Nebenzentrum darf keine Funktion der Altstadt übernehmen.

Herr Haack betont, dass man auch für die Menschen in Knieper verantwortlich ist und nicht nur für die in der Altstadt Lebenden. Er bittet um Abstimmung.

Herr Bauschke stelle die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0149/2021 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 5 Zustimmungen 2 Gegenstimmen 2 Stimmenthaltungen

zu 3.2 Rahmenplan Andershof Vorlage: IV 0003/2021

Zu Beginn weist Herr Dr. Raith darauf hin, dass es sich bei Stadtplanung um langfristige Infrastrukturplanung handelt, die meist länger Bestand hat als der Lebenszyklus eines Gebäudes. Außerdem regelt Stadtplanung die Beziehung zwischen Dingen (Gebäude, Standorte). Als Drittes ist es wichtig, als Stadt eine aktive Grundstückspolitik und Grundstücksvorsorge zu betreiben.

Herr Dr. Raith erläutert den Rahmenplan mit Hilfe einer Präsentation, die dem Protokoll beigefügt wird.

Zuerst geht der Leiter des Amtes 60 auf den aktuellen Bestand im Gebiet ein. Andershof war und ist ein stark wachsender Stadtteil, allerdings in einzelnen Konversions- und Brachflächen und nicht in einem Gesamtkonzept.

Durch die Möglichkeit, in Andershof einen Bahnhofspunkt zu schaffen, ist viel Potenzial für eine Anbindung des Stadtteils vorhanden. Die derzeitige Bevölkerungsdichte des Stadtteils lässt eine wirtschaftliche Betreibung des Haltepunktes nicht zu.

Die Verwaltung hat eine Vision zur Entwicklung von Andershof erarbeitet und dabei 4 Themenschwerpunkte herausgearbeitet:

1. Stärkung der Siedlungsentwicklung
2. Ausbildung eines Zentrumsbereichs mit entsprechender Infrastruktur
3. Ausbau der technischen und verkehrlichen Infrastruktur
4. Stärkung des Landschaftsbezugs

In einer Karte sind die nächsten möglichen bzw. in Umsetzung befindlichen Maßnahmen dargestellt.

Ende 2026 sollte die technische Infrastruktur für den Bahnhofspunkt (Buswendeschleife, Fahrradabstellanlage, P+R Parkplatz, Zuwegung) geschaffen worden sein.

Weiterhin ist mittelfristig der Ausbau des Radwegenetzes geplant.

Gemeinsam mit der Hochschule und den Stadtwerken wurde ausgehend von einem Elektrolyseur ein Konzept für ein Nahwärmenetz entworfen, wobei der produzierte Wasserstoff anderweitig genutzt werden kann.

Um den Landschaftsbezug zu stärken, sollte das Ufer im Bereich Andershof gesichert werden, auch um die Kleingartenparzellen erhalten zu können.

Weiterhin soll der Uferbereich des Andershofer Teiches für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden. Ziel ist ein grünes Band zwischen der Küste und Voigdehagen.

Der Leiter des Amtes für Planung und Bau hofft auf eine anregende Diskussion mit entsprechender Öffentlichkeitsbeteiligung. Er betont, dass die Projektideen nicht abschließend sind und betont, dass diese ergänzt werden sollen.

Herr Bauschke erkundigt sich nach dem Zeithorizont für die Umsetzung der vorgestellten Maßnahmen. Außerdem erfragt der Ausschussvorsitzende, ob der „Grüne Boulevard“ weitgehend autofrei gestaltet werden soll.

Dazu führt Herr Dr. Raith aus, dass es sich um die Haupteinfahrtsachse handelt und diese nicht autofrei gehalten werden kann. Dennoch soll versucht werden, den Durchfahrtsverkehr zu reduzieren.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen sollte schnellstmöglich begonnen werden, auch im Hinblick darauf, dass 2026 der Bahnhofspunkt eröffnet werden soll. Großer Handlungsbedarf besteht außerdem beim Thema Wohnen. Mit neuen Kapazitäten könnte die Wanderungsbewegung ins Umland verringert werden. Nach Berechnungen werden bis 2035 4.480 neue Haushalte in Stralsund entstehen.

Herr Gottschling regt an, die auf dem Luftbild fehlende Bebauung nachzutragen, um eine noch genauere Übersicht von den bereits vorhandenen Gebäuden zu erhalten.

Herr Dr. Raith sagt zu, dass die Kubatur der Gebäude nachgetragen wird.

Aus Sicht von Herrn Suhr hat der Rahmenplan einige interessante Bestandteile, die betrachtet werden sollten. Er begrüßt die angestrebte Bürgerbeteiligung, spricht sich aber für eine gründliche Abwägung zwischen Maßnahmen und Natur- und Umweltschutz aus. Herr Suhr erkundigt sich, ob es Informationen darüber gibt, wie viele Menschen ins Umland abwandern.

Dazu erklärt Herr Dr. Raith, dass die genannten Zahlen für die Fortschreibung des ISEK ermittelt worden sind. Dabei wurde von weiter sinkenden Haushaltsgrößen ausgegangen, ein Trend der auch in den vorangegangenen Jahren bereits beobachtet wurde. Die Abwanderung ins Umland hingegen ist schwer quantifizierbar.

Herr Grösser erkundigt sich nach den Eigentumsverhältnissen zu den Flächen 3 und 5. Bei der Fläche 3 ist die Stadt Miteigentümerin. Die Fläche 5 befindet sich im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers, der aber darüber unterrichtet ist, dass er die Sammelstraße zum Bahnhofspunkt herstellen muss.

Herr Bauschke stellt die Informationsvorlage zur Abstimmung.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

zu 4.1 Installation von E-Bike Ladestationen

Herr Bogusch sieht die Installation von E-Bike Ladestationen am Hauptbahnhof für eine gute Möglichkeit vor allem für Berufspendler. Außerdem ist vorgesehen, ein größeres Fahrradparkhaus zu errichten. Zu unterscheiden ist allerdings das Laden von Fahrrädern und das Laden von Elektrofahrzeugen. Die Reichweite eines E-Bikes ist für Tagestouren ausreichend. Herr Bogusch ergänzt, dass das Projekt am Hauptbahnhof bis 2023 realisiert werden soll.

Herr Suhr findet eine Zwischenstation am Ostseeküstenradweg sowie weitere Standorte an unterschiedlichen Plätzen angemessen, denn zwei Standorte reichen, seiner Meinung nach, nicht aus. Er ergänzt das Umrüsten von Parkhäusern, wodurch das Laden von Fahrrädern einfacher gestaltet wird.

Herr Bogusch erwähnt die Fahrradunterkünfte, die einen besonderen Service anbieten. Fraglich ist für ihn, ob sich eine so hohe Nachfrage auftut, dass man mehrere Standorte in Stralsund benötigt. Er möchte nichts aufbauen, was im Endeffekt nicht genutzt wird.

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 4.2 Quartier 33, Altstadt - Weiteres Verfahren

Herr Dr. Raith erläutert das Thema mit Hilfe einer Präsentation, die dem Protokoll beigelegt wird.

Zu Beginn geht Herr Dr. Raith auf die erste Planung für das Quartier ein. Die Mitglieder des Ausschusses hatten um eine Anpassung der Planung bezüglich der Parkierungsmöglichkeiten gebeten, was zu einer veränderten Planung führte. Die Umsetzung des letzten Entwurfes würde zu einer Versiegelung des Innenhofes führen und längst nicht für alle Bewohner Parkmöglichkeiten schaffen.

Es wurden neue Überlegungen angestellt, auch aufgrund der interessanten Lage des Quartiers.

Das Quartier war zum Teil mit Bürgerhäusern bebaut und wurde dann durch kleinere, ärmlichere Häuser ergänzt.

Die spezifischen Parzellierungen sollten erhalten bleiben. Die Idee ist nun, die Grundstücke im westlichen Abschnitt für eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch einzeln auszuschreiben und zu vergeben. Da es möglich ist, Projektvergaben zu machen und somit über die Gestaltungsqualität und nicht über den Bodenrichtwert zu vergeben, ist auch die Beteiligung

des Gestaltungsbeirates möglich. Außerdem können bei der Ausschreibung alle möglichen Parameter von der Stadt bestimmt werden.

Ein Sonderfall bildet das Eckgrundstück, welches über einen direkten Zugang zum Hof verfügt. Hier sollte über eine gewerbliche Nutzung nachgedacht werden, die den Hof mit einbeziehen kann.

Für die weitere Umsetzung ist ein Bebauungsplan notwendig. Zum einen wird dieser für den jetzigen Standort der Polizei benötigt und zum anderen für die Anleiterbarkeit (Brandschutz) des vorhandenen Speichers. Da es sich bei der Kirche um einen Veranstaltungsort handelt, liegt hier ein Immissionsproblem vor. Das Areal müsste als urbanes Gebiet ausgewiesen werden, um dieses Problem zumindest teilweise zu lösen. Die Ausweisung als urbanes Gebiet kann nur erfolgen, wenn auch gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Denkbar wäre auch, das Grundstück über einen längeren Zeitraum unbebaut zu lassen.

Herr Dr. Raith bittet um Freigabe, um gemeinsam mit der SES die Projektvergaben vorbereiten zu können.

Auf die Nachfrage von Herrn Gottschling erklärt Herr Dr. Raith, dass nach der Vergabe der ersten 6 Parzellen durchaus planungsrechtliche Fragen zu klären sind, er diese aber eher in der Osthälfte des Quartieres sieht und aus seiner Sicht nichts gegen diese ersten Schritte spricht.

Herr Suhr erfragt, ob es nicht notwendig ist, die gesamte Fläche städtebaulich zu betrachten und in ein Gesamtkonzept einzubetten. Seiner Ansicht nach müssten die offenen Fragen im Vorfeld geklärt werden. Der Leiter des Amtes 60 sieht die Hauptaufgabe darin, die Struktur und Parzellierung und damit auch die Unregelmäßigkeit der Fläche zu erhalten.

Herr Röhl schlägt vor, auf den Flächen, die erst einmal nicht bebaut werden, eine ansprechende Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Herr Bauschke schlägt vor, dass Thema zur Beratung in die Fraktionen zu verweisen.

Die Ausschussmitglieder folgen diesem Vorschlag.

Der Ausschussvorsitzende schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 4.3 Aktueller Sachstand Kampischer Hof

Einleitend erklärt Frau Gessert, dass es sich um ein Denkmal von nationaler Bedeutung handelt. Das Ensemble wurde im 13. Jahrhundert erbaut. Ab 1904 war der Kampische Hof in Privatbesitz. Die Überlegungen, ab 1990 ein baltisches Orgelzentrum in dem Hof einzurichten, konnten nicht umgesetzt werden. Im Jahr 2010 hat die Hansestadt den Kampischen Hof erworben. Durch Städtebaufördermittel in Höhe von 2,3 Mio. € konnte 2013/2014 eine Bestandssicherung durchgeführt werden. Momentan ist das Gebäude in einem Zustand, der keinen akuten Handlungsbedarf erfordert. Weiter erklärt Frau Gessert, dass das Grundstück ca. 2.000m² groß ist und eine Nutzfläche von ebenfalls ca. 2.000m² in den Gebäuden generiert werden kann. Eine grobe Kostenschätzung, um das Gebäude in Nutzung bringen zu können, liegt bei 6 – 8 Mio.€. Eine aus verschiedenen Akteuren (Ämter, SES) bestehende

Arbeitsgruppe hat sich ebenfalls mit Themen zum Kampischen Hof auseinandergesetzt. Die Überlegungen der Arbeitsgruppe sollen aufgegriffen und eine denkmalgerechte und im öffentlichen Interesse stehende Nutzung angestrebt werden. Weiterhin sollen temporäre Nutzungsmöglichkeiten in Betracht gezogen werden.

Herr Gottschling würde eine temporäre Nutzung, zumindest des Hauptgebäudes, sehr begrüßen.

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 5 Verschiedenes

Herr Bogusch informiert, dass ab dem 01. Oktober der E-Scooter-Verleih in Stralsund starten wird. Dabei handelt es sich um das gleiche Unternehmen, welches bereits in Rostock und Greifswald aktiv ist. 100 E-Scooter werden stationsunabhängig im Stadtgebiet (Gebiet nördlich der B96) zur Verfügung gestellt. Es wurde eine 1-jährige Testphase vereinbart und der Anbieter hat sich verpflichtet, der Stadt die in diesem Zeitraum gesammelten Daten (Nutzung, Beschwerden), für eine Auswertung zur Verfügung zu stellen. In der Altstadt wurden nur zwei Punkte als Abstellmöglichkeiten festgelegt.

Die Ausschussmitglieder haben keinen weiteren Redebedarf.

Es erfolgt der Ausschluss der Öffentlichkeit.

zu 10 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Der Ausschussvorsitzende stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt bekannt, dass die Vorlage H 0111/2021 dem Hauptausschuss zur Beschlussfassung empfohlen worden ist.

Herr Bauschke schließt die Sitzung.

gez. Stefan Bauschke
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung

