

Niederschrift
der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 02.05.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende 19:50 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Stefan Bauschke

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Haack

Herr Jürgen Suhr

Mitglieder

Herr Christian Binder

Herr Volker Borbe

Herr Jan Gottschling

Herr Ulrich Grösser

Herr Mathias Miseler

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Herr Stephan Bogusch

Frau Alina-Sophie Dittmer

Herr Peter Faasch

Frau Kirstin Gessert

Herr Mario Hilbert

Frau Heide Niemann

Herr Dr. Frank-Bertolt Raith

Herr Henning Steinbach

Frau Antje Wunderlich

Frau Karin Zech

Tagesordnung:

- 1** Bestätigung der Tagesordnung
- 2** Bestätigung der Niederschrift der 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 04.04.2024
- 3** Beratung zu Beschlussvorlagen
 - 3.1** Lärmaktionsplanung, 3. Fortschreibung
Vorlage: B 0014/2024
 - 3.2** Erste Satzung zur Änderung der 7. Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge (Stellplatzsatzung)
Vorlage: B 0015/2024
 - 3.3** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund "Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0025/2024
 - 3.4** Bebauungsplan Nr. 50 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet Prohner Straße", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0027/2024
 - 3.5** Bebauungsplan Nr. 3.2 "Industriegebiet Koppelstraße" - Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Teilaufhebung
Vorlage: B 0031/2024
 - 3.6** 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für den Stadteingang Süd, Andershof, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0032/2024
 - 3.7** Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 "Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße" - Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0033/2024
 - 3.8** Bebauungsplan Nr. 83 "Stadteingang Grünhufe" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0034/2024
 - 3.9** Qualifizierter Mietspiegel für die Hansestadt Stralsund 2024/2025
Vorlage: B 0040/2024
- 4** Beratung zu aktuellen Themen
 - 4.1** zum MobiHub
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund
Vorlage: AN 0025/2024
 - 4.2** AN 0005/2024 Beleuchtung Schill-Denkmal

Vorlage: ZU 0012/2024

- 4.3** Knotenpunkt Knieperdamm, Fr.-Engels-Str. und An den Bleichen
- 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 8 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden geleitet.

Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Herr Bogusch bittet um Aufnahme des Themas „Ausbau Knotenpunkt Knieperdamm, Friedrich-Engels-Straße und Einmündung An den Bleichen“.

Das Thema wird unter TOP 4.3 in die Tagesordnung aufgenommen.

Damit entfällt die Beratung zu TOP 6.4 der Tagesordnung.

Der Ausschussvorsitzende stellt die geänderte Tagesordnung zur Abstimmung.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 04.04.2024

Die Niederschrift der 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 04.04.2024 wird ohne Änderungen / Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

zu 3.1 Lärmaktionsplanung, 3. Fortschreibung Vorlage: B 0014/2024

Herr Bauschke teilt mit, dass er der Vorlage zustimmen wird.

Herr Suhr macht deutlich, dass in seiner Fraktion große Bereitschaft dazu besteht, die Situation von Menschen, die von Lärm betroffen sind zu verbessern, auch wenn der Lärmaktionsplan keine Rechtskraft entwickelt.

Herr Haack kritisiert, dass die Planung vom Bund gefordert wird und diese dann keine Rechtskraft entwickelt. Dennoch begrüßt er, dass die Verwaltung Maßnahmen, die umgesetzt werden sollen, im Ausschuss vorstellt und prüft, welche bei Bauvorhaben umgesetzt werden können.

Da es keine weiteren Fragen gibt, stellt Herr Bauschke die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0014/2024 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.2 Erste Satzung zur Änderung der 7. Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge (Stellplatzsatzung)
Vorlage: B 0015/2024**

Herr Dr. Raith erläutert die Vorlage.

Schon die bisherige Satzung enthält die Regelung, dass pro Baugenehmigungsverfahren für Wohnnutzung keine zwei Stellplätze zu errichten sind.

In der Änderung zur Satzung wird deutlicher gefasst, dass es sich um Stellplätze pro Gebäude und nicht pro Verfahren handelt.

Der Leiter des Amtes 60 erläutert, dass die Entpflichtung geschaffen wurde, um das Bauen in der Altstadt trotz der Mehrkosten zu fördern. Außerdem ist durch den Managementplan „Altstadt“ das Ziel ausgegeben, die Kleinteiligkeit in der Altstadt wieder entstehen zu lassen.

Hinzu kommt, dass die Altstadt auch zentraler Versorgungsbereich ist, der gewerbliche Bereich aber nicht von einer Ablöse befreit ist. Als Oberzentrum, welches die Hansestadt darstellt, sollte die Altstadt als Versorgungszentrum gefördert werden.

Das Privileg, keine Ablöse zahlen zu müssen, soll auf den gewerblichen Bereich mit Kundenverkehr ausgeweitet werden. Dies soll für die Fälle gelten, in denen die Errichtung von Stellplätzen aus denkmalpflegerischer oder städtebaulicher Sicht zu verhindern ist.

Herr Suhr teilt für seine Fraktion mit, dass diese die Vorlage sehr begrüßt.

Außerdem erkundigt sich der Fraktionsvorsitzende zu den nächsten Schritten die angesprochene Markthalle betreffend und zum Ausbau der Heiligeiststraße als Ost-West-Passage.

Dazu erklärt Herr Dr. Raith, dass eine Markthalle möglichst dicht an der Ossenreyerstraße platziert werden muss. Außerdem soll die Geschlossenheit und der Besatz der Heiligeiststraße wiederhergestellt werden. Es handelt sich um die Verbindung zum Hansakai und zum Ozeaneum, außerdem um eine historisch wichtige Verbindung aus der Hansezeit. Bisher konnte für die Markthalle noch kein Vorhabenträger gefunden werden, es ist aber wichtig, eine typische und dennoch einmalige Markthalle zu errichten, um die Kosten geringer zu halten, als bei einem Gebäude mit Gewerbeeinheit. An einer möglichen Umsetzung des vorhandenen Konzepts wird derzeit gearbeitet. Im Herbst sollen der Bürgerschaft erste Ergebnisse vorgestellt werden.

Die Ausschussmitglieder haben keinen weiteren Redebedarf.

Herr Bauschke stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0014/2024 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund
"Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96",
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0025/2024**

Herr Dr. Raith führt kurz in die Thematik ein.

Zu dem Vorhaben muss die Bürgerschaft insgesamt drei Beschlüsse fassen, hat dann aber auch ein umfassendes Bild zu Grundstücksverkäufen, dem Durchführungsvertrag und dem Bauvorhaben.

Bezugnehmend auf die letzte Bürgerschaftssitzung, erklärt der Leiter des Amtes 60, dass das Städtebaurecht im Hinblick auf die Wettbewerbssituation keine Rolle in der Abwägung spielen darf. Das Städtebaurecht soll sich zum Wettbewerb neutral verhalten, um allen die gleichen Chancen einzuräumen.

Dennoch werden Verträglichkeitsstudien durchgeführt, da diese sich immer auf den Standort beziehen. Geprüft wird die Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich. In Bezug auf die Möbelhäuser wurden Obergrenzen für die zentrenrelevanten Nebensortimente (Deko- und Haushaltsartikel) festgelegt.

Weiterhin wird der regionale Wettbewerb abgeprüft. Es ist nicht zulässig, den Einzugsbereich mit einer Ansiedlung zu vergrößern, die raumordnerisch über den eigenen Versorgungsbereich hinausgeht. Derzeit ist die Region in Bezug auf Möbel durch Rostock dominiert. Ein großer Teil der Kaufkraft fließt in die Hansestadt Rostock ab.

Die Ansiedlung soll nicht nur Kaufkraft zurückholen und das Oberzentrum aufwerten, sondern auch eine städtebauliche Entwicklung in Verbindung mit den Lokschruppen bringen.

Frau Gessert erläutert die Vorlage und nennt die bisher erfolgten Schritte.

Das Plangebiet ist 5 ha groß. Es soll ein modernes Einrichtungshaus angesiedelt werden, umso der Empfehlung des regionalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Raum Stralsund folgen zu können. Mit XXXLutz und Mömax siedeln sich sowohl ein Vollsortimenter als auch ein Möbeldiscounter an. Die Verkaufsfläche beträgt maximal 28.500 m².

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im Mai 2023. In der Zwischenzeit erfolgte auch die Freistellung der Bahnflächen von den Bahnbetriebszwecken. Demnach konnten die Flächen in die Planung einbezogen werden.

Der jetzt vorliegende Entwurf weist die Ansiedlungsfläche für die Möbelmärkte als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ aus. Das hat zur Folge, dass nur solche Einrichtungen zulässig sind, die den Verkauf von Möbeln dienen, mit den entsprechenden Nebengebäuden (Technik, Logistik). Außerdem sind Gastronomie und Werbeanlagen zulässig.

Für zentrenrelevante Randsortimente stehen 2.560 m² zur Verfügung. Artikel wie Glas und Keramik dürfen auf einer Fläche von maximal 1.450 m² verkauft werden.

Es ist ein Gebäude von 120 m x 150 m geplant mit einer Höhe von bis zu 19 m. Das Gebäude wird die Umgehungsstraße überragen. Der hohe Versiegelungsgrad von 0,85 GRZ entsteht auch aufgrund der geplanten 500 Stellflächen und der entsprechenden Zuwegung. Ausgleichsmaßnahmen finden sowohl im Plangebiet (Begrünung des Daches zu 50 %, Pflanzung von Bäumen auf der Parkfläche). Außerdem wird am Ostrand des Plangebietes ein Steinwall für die Zauneidechse und für Pflanzinseln errichtet. Weiterhin sind Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse, die Zauneidechse und den Neuntöter zu erbringen.

Weiterhin wird eine neue Erschließungsstraße entstehen, die nicht nur der Erschließung der Möbelmärkte, sondern auch der Erschließung der Lokschuppen dienen soll. Die Straße soll als Allee mit beidseitigen Baumreihen ausgebildet werden. Außerdem ist auch eine Busanbindung an das Areal geplant.

Auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden erklärt Frau Gessert, dass es für das Markenzeichen des Möbelhauses, „den roten Stuhl“ eine extra ausgewiesene Fläche für eine Werbeanlage geben wird, allerdings nicht auf dem Gebäude. Die Abteilungsleiterin ergänzt, dass es für das gesamte Areal ein Werbeanlagenkonzept geben wird.

Herr Suhr erkundigt sich, ob die Alleebäume als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden können. Frau Gessert bejaht dies.

Der Fraktionsvorsitzende teilt außerdem mit, dass seine Fraktion der Vorlage nicht zustimmen wird.

An Herrn Dr. Raith gewandt erklärt Herr Suhr, dass die Anfrage in der Bürgerschaft nicht darauf abzielte, Ansiedlungen bauplanungsrechtlich zu verhindern, sondern bei Unterstützung der Stadt bei Großansiedlungen auf die Folgen für den Mittelstand hinzuweisen.

Herr Bauschke stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0025/2024 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 5 Zustimmungen 2 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

**zu 3.4 Bebauungsplan Nr. 50 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet Prohner Straße", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0027/2024**

Herr Borbe erklärt gemäß § 24 KV M-V sein Mitwirkungsverbot und verlässt den Sitzungssaal.

Frau Gessert erläutert die Vorlage. Im Jahr 2018 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen, das Plangebiet zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Das Plangebiet ist knapp 5 ha groß und liegt an der Prohner Straße, gegenüber des Zentralfriedhofs.

Als Erschließungsträger und Vertragspartner agiert die LGE M-V.

Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte im April / Mai 2021. Aus den Stellungnahmen hat sich kein dringlicher Handlungsbedarf abgeleitet, auch wenn die ansässigen Steinmetzbetriebe und der Straßenlärm thematisiert wurden.

Bemerkt wurde, dass das Regenwasser durch die vorhandenen Systeme nicht aufgenommen werden kann, weshalb eine zusätzliche Anlage notwendig wird.

In der jetzigen Vorlage wurden die angesprochenen Probleme gelöst. So wird es ein Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes geben.

Entlang der Prohner Straße ist ein Mischgebiet geplant, welches die Bestandsnutzungen integriert. Es wird Geschosswohnungsbau (3 – 4 geschossig) geben, und Flächen für Einzel- und Doppelhäuser. Alle Neubauten sind mit begrünten Flachdächern zu errichten, dies gilt auch für Nebengebäude ab einer Größe von 15 m².

Es sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Ein Teil erfolgt im Plangebiet, der überwiegende Teil des Ausgleiches erfolgt aber über den Kauf von Ökopunkten von einem anerkannten Ökokonto. Die Artenschutzmaßnahmen in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse wurden bereits durchgeführt.

Die Ausschussmitglieder haben keine Fragen zur Vorlage.

Herr Bauschke stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0027/2024 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.5 Bebauungsplan Nr. 3.2 "Industriegebiet Koppelstraße" - Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Teilaufhebung
Vorlage: B 0031/2024**

Frau Zech erläutert die Vorlage.

Das Aufhebungsverfahren für eine Teilfläche des Bebauungsplanes soll durchgeführt werden, da die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen Erweiterungsflächen benötigt. Derzeit weist der B-Plan die benötigten Flächen als Ausgleichsflächen aus. Da andere Areale als Ausgleichsflächen genutzt werden können, kann die Teilaufhebung erfolgen. Für die Fläche besteht dann Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch.

Herr Dr. Raith ergänzt, dass der VVR zwei Flächen kaufen wird, wo von eine stark durch Leitungsrechte beschränkt ist, diese aber dennoch als Busabstellfläche geeignet ist.

Herr Suhr erkundigt sich nach dem Stand zum Ausbau der Biogasanlage. Dazu erklärt der Leiter des Amtes 60, dass die Stadtwerke derzeit noch Varianten zum Ausbau der Anlage prüfen. Von Seiten der Stadt wurden die Flächen bereits vorbereitet. Weitere Schritte können erst erfolgen, wenn die Stadtwerke ein förderfähiges Programm erarbeitet haben.

Es gibt keine weiteren Fragen zur Vorlage. Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0031/2024 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.6 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für den Stadteingang Süd, Andershof, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0032/2024**

Frau Gessert erläutert die Vorlage.

Aufgrund zweier Bebauungspläne wurde der Geltungsbereich des Einleitbeschlusses zur FNP-Änderung erweitert und erstreckt sich jetzt westlich und östlich der Greifswalder Chaussee.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im August 2023. Außerdem liegt für die Flächenplanänderung eine positive Stellungnahme der unteren Planungsbehörde vor. Nach Auswertung der Stellungnahmen mussten drei Belange berücksichtigt werden. Zum einen handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme, dass im Geltungsbereich die Wasserschutzzone drei besteht. Diese wurde im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Südwesten des Plangebietes ist im Laufe der Zeit ein geschütztes Feuchtbiotop mit einem geschützten Wald nach Landeswaldgesetz entstanden. Dieses Gebiet wurde ebenfalls im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht.

Einen dritten Hinweis gab es zur Richtfeuerachse. Um die Richtfeuer selbst gilt eine Freihaltezone von 25 m in der sich keine baulichen Anlagen in bestimmter Höhe befinden dürfen. Außerdem eine Flächen Freihaltezone von 25 m, die an die erste Fläche anschließt. Da eine bauliche Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen ist, wurde die Bauflächendarstellung generalisiert und angepasst.

Zusammenfassend erklärt die Abteilungsleiterin, dass sich westlich der Greifswalder Chaussee Wohnbauflächen befinden. Im Nahbereich der Greifswalder Chaussee befinden sich gemischte Bauflächen. Außerdem beinhaltet der Plan eine Kennzeichnung „Wald“ und „gesetzlich geschütztes Biotop“. Westlich und südlich des Deviner Weges wurde die gemischte Baufläche in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, öffentliche Verwaltung und soziale Einrichtung“ umgewandelt.

Die durchgeführte Umweltprüfung hat ergeben, dass von der Änderung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden.

Herr Suhr teilt mit, dass seine Fraktion der Vorlage nicht zustimmen wird.

Da es keine Fragen zur Vorlage gibt stellt der Ausschussvorsitzende diese zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0032/2024 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 1 Gegenstimme 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.7 Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 "Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße" - Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0033/2024**

Herr Haack zeigt sein Mitwirkungsverbot gemäß § 24 KV M-V an und begibt sich in den Zuschauerbereich.

Frau Wunderlich erläutert die Vorlage.

Sie teilt mit, dass aufgrund der gestiegenen Baukosten minimale Änderungen vorgenommen werden sollen. Ziel ist es die Erschließung zu minimieren und die Baufelder zu vergrößern. Es findet eine Verschiebung hin zu Bauflächen statt. Weiterhin gibt es keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Herr Dr. Raith ergänzt, dass Erschließungsträger die Sparkasse Vorpommern ist und diese davon ausgeht, im Herbst mit der Erschließung beginnen zu können.

Auf Nachfrage von Herrn Suhr erklärt Herr Dr. Raith, dass zukünftige B-Pläne immer so gestaltet werden, dass sie optimal genutzt werden. Das ist auch der Grund dafür, warum ältere B-Pläne nach und nach angepasst werden.

Herr Bauschke stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0033/2024 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.8 Bebauungsplan Nr. 83 "Stadteingang Grünhufe" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0034/2024**

Frau Dittmer erläutert die Vorlage.

Ziel ist die Stärkung des Stadtteils Grünhufe entlang der Hauptachse, des Grünhufener Bogens in Richtung der Lindenallee und östlich in Richtung des Handwerkerrings. Durch die Umsetzung soll der Stadteingang qualitativ aufgewertet werden.

Vorgesehen ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Dienstleistungen. Im Westen werden die Flächen an das bestehende Gewerbegebiet arrondiert und erweitern es so.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung für den B-Plan erfolgte im März 2024. Zwei eingegangene Stellungnahmen haben zu Änderungen geführt. So wird es im urbanen Gebiet im Bereich der Wohnnutzung Schallschutzmaßnahmen geben. Der Ausgleich für zwei überplante Kompensationsflächen erfolgt nun in Devin.

Für die nördliche der beiden Gewerbeflächen hat die Forstbehörde die Waldumwandlung bereits in Aussicht gestellt.

Die Ausschussmitglieder haben keine Fragen zur Vorlage.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0034/2024 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.9 Qualifizierter Mietspiegel für die Hansestadt Stralsund 2024/2025
Vorlage: B 0040/2024**

Herr Hilbert erläutert die vorliegende Vorlage. Dabei geht er auch auf die Entstehung der einfachen Mietspiegel ein. Herr Hilbert macht deutlich, dass ein einfacher nicht mit einem qualifizierten Mietspiegel vergleichbar ist und die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Auftrag gegeben wurde, auch weil der einfache Mietspiegel zunehmend zu Unzufriedenheit in der Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ geführt hat.

Herr Trinkaus aus Regensburg vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen stellt den qualifizierten Mietspiegel für Stralsund vor und erklärt, wie dieser erstellt wurde.

In einem qualifizierten Mietspiegel wird die ortsübliche Vergleichsmiete festgelegt. Dies muss laut Bürgerlichem Gesetzbuch § 558 d nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen erfolgen. Es werden nur Mietverhältnisse betrachtet, die innerhalb der letzten 6 Jahre neu vereinbart oder geändert wurden.

Die Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ hat vor über einem Jahr einen Fragebogen entwickelt, mit dem 60 – 80 Merkmale abgefragt wurden. Es wurden 4.000 Haushalte zusätzlich zu den größeren Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften angeschrieben. So wurden ca. 5.000 Fragebögen verschickt.

Weiter teilt Herr Trinkaus mit, dass von Seiten der Vermieter eine Auskunftspflicht (seit 01.07.2022) besteht. Es konnten 3.122 (63 %) Fragebögen ausgewertet werden. Nicht alle Mietverhältnisse dürfen in die Mietspiegelerstellung einfließen. Nicht zu berücksichtigen sind Ferienwohnungen, sozialer Wohnungsbau und Kurzzeitvermietungen. Nach erfolgter Bereinigung der Daten lag der Rücklauf bei 46 %. Da auch die Sechsjahresfrist berücksichtigt werden musste, konnten letztendlich 1.289 ausgewertet werden. Laut Herr Trinkaus handelt es sich um eine gute und ausreichende Datengrundlage.

Aus den Daten ergibt sich eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete von 6,46 € pro m² in Stralsund.

Zur Zusammensetzung des Mietpreises erklärt Herr Trinkaus, dass die Größe der Wohnung 75 % des Mietpreises ausmacht. Wobei eine Wohnungsgröße von 64 m² dem Standard in der Hansestadt entspricht. Der zweitwichtigste Faktor für die Berechnung des Mietpreises ist das Baujahr der Immobilie.

Wichtig ist, dass im qualifizierten Mietspiegel nur Daten berücksichtigt werden dürfen, die statistisch und signifikant nachgewiesen werden können.

Abschließend teilt Herr Trinkaus mit, dass es eine Dokumentation darüber geben wird, wie der Mietspiegel erarbeitet wurde, diese muss veröffentlicht werden.

Auf Nachfrage von Herrn Gottschling erklärt Herr Trinkaus, dass das tatsächliche Baujahr und die Sanierung eines Hauses voneinander zu trennen sind.

Herr Hilbert nennt einige Durchschnittsmieten pro m² in den einzelnen Stadtteilen.

Grünhufe	5,32 €
Knieper West	5,40 €
Knieper Nord	5,91 €
Tribseer	6,60 €
Franken	6,95 €
Knieper Vorstadt	7,30 €
Altstadt	7,62 €
Stadtgebiet Süd	8,44 €

Nach Vorstellung des Mietspiegels in der Arbeitsgruppe hat diese darum gebeten, die Werte für Knieper Nord und Grünhufe noch einmal zu überprüfen, da dort tatsächlich andere Mieten erzielt werden. Eventuell wird auch der Bereich Viernorgen gesondert ausgewiesen.

Die Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ soll diesen beschließen, die Bürgerschaft wird um Kenntnisnahme gebeten.

Nach Auffassung von Herrn Hilbert herrscht in Stralsund ein entspannter Mietwohnungsmarkt, mit fast 1.000 Wohnungen, die derzeit leer stehen.

Herr Dr. Raith ergänzt, dass die Stadt verpflichtet ist, einen qualifizierten Mietspiegel aufzustellen und die Frist zur Abgabe bereits abgelaufen ist.

Herr Bauschke plädiert ebenfalls dafür, die Vorlage der aktuellen Bürgerschaft vorzulegen.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0040/2024 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

zu 4.1 zum MobiHub Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund Vorlage: AN 0025/2024

Herr Dr. Raith weist auf die ursprüngliche Intention für die Schützenbastion mit der Errichtung eines Parkhauses hin. Er erörtert, dass ein oberirdisches Parkhaus für diesen Bereich aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht in Frage kommt. Zudem wäre die Wahrung des Stadtbildes mit der Errichtung eines oberirdischen Parkhauses klärungsbedürftig.

Folglich geht er auf die Kostengrößen der einzelnen Parkmöglichkeiten ein und verdeutlicht, dass die Kosten einer Tiefgarage außer Verhältnis stehen. Parkplätze, Parkstreifen am Straßenrand und Parkhäuser befinden sich unter Berücksichtigung der laufenden Kosten im selben Preissegment.

Aufgrund der überhöhten Baukosten rentiert sich der Bau einer Tiefgarage für den gewerblichen Zweck und besonders für das Bewohnerparken auf der Schützenbastion finanziell nicht.

Zur Mahnkeschen Wiese führt Herr Dr. Raith aus, dass dort bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt das Parken möglich wäre. Aufgrund der Lage ist die Mahnkesche Wiese für Bewohner und Besucher der Innenstadt nur wenig attraktiv. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung für dieses Areal den MobiHUB nicht.

Weiterhin sind die monatlichen Kosten für einen festen Stellplatz im Vergleich zum Bewohnerparken im öffentlichen Bereich deutlich unattraktiver, so der Amtsleiter.

Im Endergebnis werden beide Standorte aus Sicht der Verwaltung für den MobiHUB als nicht geeignet eingeschätzt. Vielmehr wird die Mühlenstraße als potenzieller Standort gesehen. Als weitere Maßnahme wäre aus Sicht der Verwaltung die Erweiterung des Parkhauses am Ozeaneum denkbar. Hierbei werden die Umsetzung als unkompliziert und die Kosten als verhältnismäßig eingestuft. Zudem besteht die Möglichkeit, eine separate Einfahrt für die Dauerstellplätze zu errichten.

Herr Haack teilt mit, dass der Gestaltungsbeirat Konfliktpunkte bei der optischen Gestaltung des MobiHUB's in der Mühlenstraße befürchtet. Des Weiteren wird eine Verkehrsüberfüllung im Bereich der Altstadt provoziert. Grund dessen würde die Fraktion Bürger für Stralsund die Verlegung des MobiHUB's auf die Schützenbastion begrüßen.

Herr Dr. Raith merkt an, dass die Beratungen des Gestaltungsbeirates zum MobiHUB in der Mühlenstraße noch nicht abgeschlossen sind, da erst kürzlich 3 qualifizierte Planungsbüros mit der planerischen Gestaltung beauftragt wurden. Darüber hinaus wird aus Sicht des Amtsleiters ein rückläufiges Verkehrsaufkommen in der Altstadt zu erwarten sein.

Begründend führt er die Abnahme des heutigen Park-Such-Verkehrs der Bewohner an.

Frau Gessert präzisiert die denkmalschutzrechtliche Bedeutung des Bastionengürtels.

Auf die Nachfrage von Herrn Suhr konkretisiert Herr Dr. Raith die wenige Inanspruchnahme der Mahnkeschen Wiese, welche sich mit dem MobiHUB aufgrund der Entfernung zur Innenstadt nicht bessern wird. Des Weiteren sieht Herr Dr. Raith großen Beratungsbedarf zum MobiHUB, da die Idee besteht, zeitgleich ein Carsharingangebot zu implementieren.

Mit der Vorstellung des Prüfergebnisses wird der Antrag von den Ausschussmitgliedern als erledigt betrachtet.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

**zu 4.2 AN 0005/2024 Beleuchtung Schill-Denkmal
Vorlage: ZU 0012/2024**

Herr Faasch stellt das Ergebnis zum vorliegenden Antrag vor. Es kann eine zusätzliche Beleuchtung errichtet werden. Herr Faasch stellt eine Variante mit drei zusätzlichen Lichtmasten vor. Die Kosten würden sich auf ca. 11.500 € belaufen.

Auf Nachfrage erklärt Herr Faasch, dass auch vier Lichtpunkte und eine andere Anordnung denkbar wären.

Der Ausschuss betrachtet den Antrag für erledigt, da ein Prüfergebnis vorgestellt wurde.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 4.3 Knotenpunkt Knieperdamm, Fr.-Engels-Str. und An den Bleichen

Herr Bogusch erläutert, dass es bei dem Projekt darum geht, die Fahrbahnmarkierungen zu erneuern bzw. für den Radverkehr zu ergänzen. Außerdem soll im Kreuzungsbereich eine Fahrbahndeckenerneuerung vorgenommen werden. Ebenso soll der Abfluss des Regenwassers auf der Fahrbahn verbessert werden. In diesem Zusammenhang soll auch die Führung des Radverkehrs angepasst werden.

Die Fahrspuren für den Kfz-Verkehr bleiben unverändert.

Geplant ist, dass der Radfahrer zukünftig vor der Bordsteinkante entlangfährt und es so zu weniger Konflikten mit Fußgängern kommt, wie momentan, wo beide Parteien sich den Geh/Radweg teilen. Der Bordstein soll versetzt werden. Das vorgestellte Konzept soll auf alle vier Fahrtrichtung angewandt werden. Für linksabbiegende Radfahrer wird eine Aufstellfläche zum Warten geschaffen.

Die Haltelinie für den Radverkehr soll vor der des Kfz-Verkehrs angeordnet werden, um als Autofahrer den Radfahrer im Blick zu haben. Auf Nachfrage erklärt Herr Bogusch, dass die Ampelanlage für den Kfz-Verkehr erhalten bleibt und es nur zusätzliche Signalgeber für den Radverkehr geben wird.

Zur Einmündung An den Bleichen erklärt Herr Bogusch, dass der Einmündungstrichter schmaler gestaltet werden soll, was die Fahrbahnbreite reduziert. Außerdem soll eine Bordsteinabsenkung vorgenommen werden.

Weiterhin sollen die Abbiegebereiche in der Kreuzung rot markiert werden.

Auf Nachfrage von Herrn Grösser erklärt der Abteilungsleiter, dass die Sensorik so eingestellt werden soll, dass diese automatisch detektiert. Er bestätigt, dass Radfahrerampeln mit einem ständig blauleuchtenden Piktogramm ausgestattet sind.

Herr Suhr weist auf einen Baum hin, der den Radweg verengt.

Weiter erkundigt sich Herr Suhr, ob die Radfahrerführung An den Bleich überarbeitet wird. Herr Bogusch erklärt, dass geplant ist, die vorhandenen Bäume zu erhalten, er die Problematik aber überprüft. Im Bereich Carl-Heydemann-Ring wurde eine Firma mit der

Verkehrsplanung beauftragt, um auch für die Radfahrer eine bessere Lösung herbeizuführen.

Herr Haack erkundigt sich nach den Unfallzahlen im dem von der Verwaltung betrachteten Bereich. Herr Haack befürchtet die Zunahme von Unfällen, wenn die Radfahrer direkt über die Straße geführt werden. Er ist mit der bisherigen Lösung zufrieden.

Der Ausschuss nimmt die Informationen zur Kenntnis.

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 5 Verschiedenes

Die Ausschussmitglieder haben keinen Redebedarf.

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

Herr Bauschke stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt bekannt, dass die Vorlagen B 0017/2024, B 0018/2024 und B 0024/2024 der Bürgerschaft zur Beschlussfassung empfohlen wurden.

Der Ausschussvorsitzende schließt die Sitzung.

gez. Stefan Bauschke
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung