Hansestadt Stralsund
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Niederschrift
der 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum:	Donnerstag, den 22.05.2025
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:47 Uhr
Raum:	Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Anwesend:

stellv. Vorsitzende/r
Herr Thomas Haack
Herr Jürgen Suhr

Mitglieder
Herr Volker Borbe
Herr Jan Gottschling
Herr Stefan Nachtwey
Herr Daniel Ruddies
Herr Oliver Schön

Vertreter
Herr Christian Binder — Vertretung für Herrn Stefan Bauschke
Herr Michel Mohrmann — Vertretung für Herrn Jens Radtke

Protokollführer
Frau Gaby Ely

von der Verwaltung
Frau Madlen Arnold
Herr Peter Koslik
Herr Dr. Frank-Bertolt Raith
Frau Sabine Uhlig

Gäste
Frau Kerstin Wunderlich

Tagesordnung:

1 Bestätigung der Tagesordnung

2 Bestätigung der Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 24.04.2025

3 Beratung zu Beschlussvorlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 95 „Technologiepark Hufelandstraße“ und 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund - Einleit- und Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0021/2025

4 Beratung zu aktuellen Themen

4.1 Gestaltungssatzung

5 Verschiedenes

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

Einleitung:

Von 10 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sind 9 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.
Die Sitzung wird durch den 1. stellvertretenden Ausschussvorsitzenden geleitet.

Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Zu Beginn der Sitzung verpflichtet Herr Haack Herrn Michel Mohrmann gemäß § 28 Abs. 2 KV M-V auf die gewissenhafte Erfüllung seiner Pflichten im Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund.

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen / Ergänzungen zur Kenntnis genommen

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 24.04.2025

Die Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung wird ohne Änderungen / Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 5 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 4 Stimmenthaltungen

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 95 „Technologiepark Hufelandstraße“ und 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund - Einleit- und Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0021/2025

Herr Dr. Raith führt aus, dass schon mit dem Bau der Huflandstraße vorgesehen war, südlich davon Gewerbe anzusiedeln. Noch ist die Fläche unbebaut, im Flächennutzungsplan aber zum größten Teil als gewerbliche Fläche ausgewiesen.
Weiter erklärt der Leiter des Amtes 60, dass das Grundstück nicht einfach zu vermarkten ist, da es nicht an der Wasserlinie liegt.
Weiterhin liegt die Fläche in der Grundwasserschutzzone 3 und ist deshalb für Gewerbe, welche mit grundwassergefährdenden Stoffen arbeiten, nicht nutzbar.

Es ist möglich, auf der Fläche ein Rechenzentrum zu errichten und diese Idee wird mit der vorliegenden Vorlage verfolgt. Da Rechenzentren anteilig auch „grünen Strom“ nutzen müssen und die regenerative Energiegewinnung an der Küste besser ausgebaut ist als im Rhein-Main-Gebiet, stellt dies einen Standortvorteil dar.
Weiterhin müssen Standorte für Rechenzentren siedlungsnah sein, um den gesetzlich festgelegten Anteil der Abwärme ins Fernwärmenetz einspeisen und so nutzen zu können.

Herr Dr. Raith geht auf die Vorteile für die Hansestadt ein und bezieht sich u. a. auf den nennenswerten Grundstücksertrag. Auch die Abwärme, die in das Fernwärmenetz eingespeist wird, bringt Preisvorteile für die Abnehmer.
Außerdem haben die Vorhabenträger mitgeteilt, dass, wenn es zum Bau des Rechenzentrums kommt, eine Stiftung für soziale und kulturelle Zwecke gegründet wird, welche mit einem Kapital von 3 Mio. Euro ausgestattet wird. Der Stiftungsertrag gilt dann als Ersatz für die Gewerbesteuer.

Parallel zum Aufstellungsbeschluss wurde ein städtebaulicher Vertrag aufgesetzt. Der Leiter des Amtes 60 betont, dass beide Verträge Rückabwicklungs- bzw. Ausstiegsklauseln beinhalten, sollte das Vorhaben nicht wie geplant umgesetzt werden. Bei einem Ausstieg der Projektenwickler bleiben auch die Gutachten und der angearbeitete Bebauungsplan im Eigentum der Stadt.

Herr Haack erkundigt sich, ob der Projektenwickler auch gleichzeitig der Investor ist.
Dazu erklärt Herr Dr. Raith, dass dies nicht der Fall ist. Der Projektentwickler kauft die Flächen mit dem Ziel eines Weiterverkaufs an den Investor. Mit Stand jetzt ist es besser, mit einem Projektentwickler Verhandlungen zu führen. Der Leiter des Amtes für Planung und Bau geht davon aus, dass dieser über entsprechende Kontakte verfügt, um einen Investor zu gewinnen.
Auf eine weitere Nachfrage von Herrn Haack erklärt Herr. Dr. Raith, dass auch die Gründung der Stiftung vertraglich vereinbart und notariell beglaubigt wird.

Herr Suhr begrüßt die Vorgehensweise der Verwaltung in Bezug auf das Projekt.
Auf die erste Nachfrage von Herrn Suhr erwidert Herr Dr. Raith, dass Bodenpunkte bei der Fläche keine Rolle spielen, da sie unter einem Wert von 50 liegen oder die Fläche bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.
Weiterhin erklärt der Leiter des Amtes 60, dass die Nutzung von 20 % der Abwärme ein Mindestmaß darstellt. Vertraglich aufgenommen werden soll die Zielstellung, die Abwärme vollständig und umfassend in das städtische Wärmenetz einzubinden. Eine Temperatur von 40 Grad Celsius würde sich schon preissenkend auswirken.

Die Nachfrage von Herrn Gottschling, ob die Erschließung durch den Grundstückskäufer erfolgt, bejaht Herr Dr. Raith.

Die Ausschussmitglieder haben keine weiteren Fragen zur Vorlage. Der Vorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0021/2025 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

zu 4.1 Gestaltungssatzung

Herr Haack führt in die Thematik ein.

Er sieht Rede- bzw. Anpassungsbedarf bei der Gestaltungssatzung, auch aufgrund der Diskussion in der letzten Bürgerschaft. Außerdem wäre aus seiner Sicht eine Neuregelung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern in der Altstadt notwendig. Eine Gestattung müsste erfolgen, wenn diese nicht von der Straße aus einsehbar sind.

Bezugnehmend auf das Objekt in der Knieperstraße erklärt Herr Dr. Raith, dass der Bauherr bereits das Gespräch mit dem Amt gesucht hat und er zuversichtlich ist, dass eine Lösung gefunden wird.

Der Lösungsvorschlag soll dann auch im Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vorgestellt werden.

Herr Dr. Raith betont, dass es sich um einen Einzelfall handelt, der sich so in der Stadt nicht häufig wiederholen kann. Er sieht keinen Grund, die Gestaltungssatzung anzupassen, da auch in Bezug auf die Solaranlagen häufig positive Einzelfallentscheidungen für die Antragstellenden getroffen werden.

Die Satzung dient dazu, Bauherren in ein Abstimmungsprocedere (Gestaltungsbeirat) einzubinden.

Auf Nachfrage von Herrn Suhr erklärt Herr Dr. Raith, dass für den Schuppen in der Knieperstraße eine Baugenehmigung erteilt wurde. Im Vorfeld dazu gab es mehrere Ortstermine und mehrere Abstimmungsgespräche.

Frau Uhlig ergänzt, dass mit den Mülltonnen und den Fahrrädern vor dem Haus bereits vor Errichtung des Schuppens ein Missstand bestanden hat. Der Eigentümer wurde aufgefordert, Abhilfe zu schaffen. Das verwendete Holz wird mit der Zeit vergrauen.
Sie betont, dass die Gestaltungssatzung den Normalfall und nicht die Ausnahme regelt. Eine Gestaltungssatzung wird nie alle Einzelfälle berücksichtigen können. Ursprünglich sollte der Schuppen hinter einer Mauer entstehen, dies war dem Bauherrn aber zu kostspielig.
Nach erneuter Rücksprache ist in der Zwischenzeit auch für den Bauherrn eine Mauer vorstellbar.
Er ist aufgefordert, innerhalb von 14 Tagen einen Gestaltungsvorschlag einzureichen. Ziel ist es, die historische Bauflucht aufzunehmen und diese in eine 50 – 60 cm hohe Mauer einzubinden.

Herr Dr. Raith weist darauf hin, dass die Satzung die Gestaltung von baulichen Anlagen regelt. Sie gibt nicht planungsrechtlich vor, welche Anlagen wo gebaut werden dürfen. Eine Verhinderung des Schuppens wäre eventuell über das Denkmalrecht möglich gewesen aber nicht über die Gestaltungssatzung.

Auf die Nachfrage von Herrn Gottschling führt der Leiter des Amtes 60 aus, dass Gerichtsurteile gezeigt haben, dass alternative Stromgewinnung über dem Denkmalschutz von Einzeldenkmälern steht. In Stralsund ist allerdings das Ensemble zu sehen und auch die UNESCO Weltkulturerbekonvention gilt als Verpflichtung.

Die Errichtung von PV-Anlagen wird nur nach dem Denkmalrecht geprüft. Die Anlagen werden in der Regel genehmigt, wenn sie vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
Frau Uhlig bestätigt, dass für die Sichtbarkeit der Anlagen nicht mehr der Blick von der Marienkirche ausschlaggebend ist.

Herr Haack schlägt vor, die Gestaltungssatzung noch einmal in den Fraktionen zu beraten und wenn nötig, im Ausschuss konkreten Änderungsbedarf anzuzeigen.

Herr Suhr spricht sich dafür aus, die Gestaltungssatzung erst nach Vorstellung des Vorschlages zur Knieperstraße erneut zu beraten.

Die Mitglieder verständigen sich, in den Fraktionen über die Gestaltungssatzung zu beraten und dann erneut im Ausschuss zu diskutieren.

Herr Haack schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 5 Verschiedenes

Herr Dr. Raith informiert, dass der Rahmenplan Knieper in Form eines Bürgerforums vorgestellt wurde. Die Pläne sind ab der nächsten Woche auf der Internetseite der Hansestadt Stralsund einsehbar. Der Bauamtsleiter würde Anregungen und Hinweise von den Ausschussmitgliedern begrüßen.

Da es im nichtöffentlichen Teil der Sitzung keinen Redebedarf gibt, entfallen die übrigen Tagesordnungspunkte.

Herr Haack schließt die Sitzung.

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

gez.
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung