

Niederschrift  
der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 15.04.2026  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende 17:50 Uhr  
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Kollegiensaal

**Anwesend:**

Vorsitzende/r

Herr Stefan Bauschke

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Haack  
Herr Jürgen Suhr

Mitglieder

Herr Volker Borbe  
Herr Jan Gottschling  
Herr Stefan Nachtwey  
Herr Oliver Schön

Vertreter

Herr Christian Jungnickel Vertretung für Frau Ute Bartel  
Herr Michel Mohrmann Vertretung für Herrn Jens Radtke

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Herr Markus Borbe  
Frau Romy Guruz  
Herr Dr. Frank-Bertolt Raith  
Frau Antje Wunderlich  
Frau Karin Zech

Gäste

Frau Kerstin Wunderlich

**Tagesordnung:**

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 18.03.2026
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 3.1 Bebauungsplan Nr. 71 Teil II der Hansestadt Stralsund "Wohnbebauung am Deviner Weg", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Vorlage: B 0013/2026

- 3.2** Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zur Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern  
Vorlage: B 0014/2026
- 3.3** 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 30 c "Maritimer Gewerbepark Franzeshöhe" - Einleitbeschluss  
Vorlage: B 0018/2026
- 3.4** B-Plan 93 "SWS Energiepark" der Hansestadt Stralsund - Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: B 0020/2026
- 4** Beratung zu aktuellen Themen
- 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 Ausschussvorsitzenden geleitet.

Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

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

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen/Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

### **zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 18.03.2026**

Herr Haack merkt an, dass dem Protokoll die Unterlagen zur Entscheidung bezüglich der Wasserstraße beigefügt sein sollten, dies ist nicht der Fall. Herr Dr. Raith sagt zu, die Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren beantragt Herr Haack, das Thema Wasserstraße auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung zu setzen.

Die Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung wird ohne Änderungen/Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen      1 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

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

#### **zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 71 Teil II der Hansestadt Stralsund "Wohnbebauung am Deviner Weg", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: B 0013/2026**

Frau Zech erläutert die Vorlage.

Es handelt sich um ein ca. 24 ha großes Gebiet direkt am Strelasund. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wurde das Gebiet in zwei Teile gegliedert für welche jetzt das weitere Planverfahren durchgeführt wird. Dennoch bilden beide Flächen eine städtebauliche Einheit.

Die jetzige Vorlage bezieht sich auf die kleinere der beiden Teilflächen mit einer Größe von ca. 5 ha. Auf der Fläche soll Geschosswohnungsbau entstehen.

Herr Suhr zeigt sich verwundert über die Aufteilung und erfragt die Hintergründe.

Dazu erklärt der Leiter des Amtes für Planung und Bau, das Bauleitplanung immer ohne Ansehen von Eigentumsverhältnissen erfolgt. Vertraglich kann sauber immer nur mit einem Erschließungsträger gearbeitet werden. Gibt es mehrere Grundstückseigentümer, müssen diese sich in einer Gesellschaftsform zusammenfinden. Weiterhin sind Haftungsfragen schwer zu klären und bei Wegfall eines Erschließungsträgers könnte der andere verpflichtet werden, das gesamte Areal erschließen zu müssen. Die Teilung der Fläche wurde auch in der Verwaltung lange diskutiert und schlussendlich als beste Variante erachtet. Er betont, dass alle notwendigen Maßnahmen vertraglich geregelt werden.

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

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0013/2026 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

### **zu 3.2      Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zur Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern Vorlage: B 0014/2026**

Frau Wunderlich erläutert die Vorlage.

Über das Instrument des Wohnungsbauturbos sollen 6 Häuser entstehen, die zu einem Lückenschluss im Boddenweg führen.

Die Frage des Ausschussvorsitzenden, ob bei diesem Vorhaben auch altersgerechtes Wohnen vorgesehen ist, bejaht Frau Wunderlich.

Herr Dr. Raith ergänzt, dass der Vorhabenträger des VB 24 und der Investor dieses Projekts gemeinsame Ressourcen nutzen wollen, weshalb die beschriebene Vorgehensweise gewählt wurde. Ein städtebaulicher Durchführungsvertrag soll die Erschließung sichern.

Herr Gottschling teilt mit, dass seine Fraktion das Vorhaben befürwortet.

Auch Herr Suhr wird der Vorlage zustimmen, allerdings erkundigt er sich, warum dieses Vorhaben öffentlich beraten wird und andere nichtöffentlich.

Außerdem erfragt Herr Suhr, ob die Erschließung gewährleistet ist, da der städtebauliche Vertrag nur über den in der Vorlage benannten Abschnitt erfolgt.

Dazu führt Herr Dr. Raith aus, dass es für den VB 24 bereits einen städtebaulichen Vertrag gibt, der mit einer Bürgerschaft abgesichert wurde. Dies ist auch für dieses Projekt vorgesehen.

In Bezug auf die Öffentlichkeit / Nichtöffentlichkeit von Vorlagen den Bauturbo betreffend erklärt Herr Dr. Raith, dass es sich immer um eine Einzelfallentscheidung handelt. Da es sich um eine Bauvoranfrage auf Grundlage eines Bebauungsplanes handelt, ist die Entscheidung gefallen, die Vorlage öffentlich zu beraten. Weiterhin wurde das Gesamtkonzept schon mehrfach öffentlich diskutiert.

Es gibt keinen weiteren Redebedarf. Herr Bauschke stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0014/2026 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

**zu 3.3      3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 30 c "Maritimer Gewerbepark Franzeshöhe" - Einleitbeschluss  
Vorlage: B 0018/2026**

Die gezeigte Präsentation wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Herr Dr. Raith führt aus, dass es sich um einen Bereich der Werft handelt. Bilder zeigen den jetzigen Zustand des Geländes, darunter eine marode Spundwand. Die Ausgangslage bildet eine massive Altlast, die aufgrund des Untergrundes zwar nicht das Grundwasser gefährdet, aber dennoch verkapselt werden muss. In der vorhandenen Senke sind giftige Stoffe vorhanden bzw. in ihr befindet sich ein See aus Mineralölen.

Würde der Ausbau wie ursprünglich geplant erfolgen, lägen die Kosten dafür bei einem dreistelligen Millionenbetrag.

Vorgesehen ist jetzt, die Altlast einzukapseln, in dem ein Spundwandkasten errichtet und dieser mit einer Schwarzdecke abgedichtet wird. Die Kosten hierfür belaufen sich vermutlich auf einen zweistelligen Millionenbetrag.

Nachteilig ist, dass derzeit der Zuckergraben durch die Altlast verläuft. Es ist geplant, diesen zu verlegen und ihn am Rand der Altlast vorbeizuführen.

Weiter erklärt Herr Dr. Raith, warum die Maßnahmen erfolgen müssen. Zum einen muss die Altlast gesichert werden, zum anderen würde nach der Sicherung eine maritime Entwicklungsfläche direkt an die Kaikante entstehen, mit Anschluss an das Schiffstransportsystem.

Der Leiter des Amtes 60 informiert weiter, dass mit einem deutschen Yachtbauer ein Lol (Letter of Intent) geschlossen wurde. Dieser plant an genannter Stelle einen Neubau über die bestehenden Gleise des Schiffstransportsystems hinaus.

Der notwendige Erbbaupachtvertrag soll noch vor der Sommerpause notariell beglaubigt werden. Ziel ist weiter, dass bis Mitte nächsten Jahres die Baugenehmigung vorliegt.

Im Gegensatz zum ursprünglichen Plan soll das Baufeld des B-Plans 30 c nach Norden verlängert werden. In diesem Bereich besteht ebenfalls bereits Baurecht in Form des B-Plans 30 a. Der Schritt ist sinnvoll, um eine planungsrechtliche Grundlage in einem

Bebauungsplan zu schaffen und nicht zwei Baufenster zu haben. Außerdem soll der B-Plan 30 c zusätzlich nach Westen erweitert werden.

Die Änderung wird im Regelverfahren durchgeführt, da die Art der baulichen Nutzung angepasst wird und der B-Plan sich in einem Gebiet mit einer emissionschutzrechtlichen Regelung befindet, was unweigerlich zu einer Umweltprüfung führt.

Im September soll der Satzungsbeschluss zur Beratung vorliegen.

Frau Wunderlich weist darauf hin, dass die Vorlage noch um ein weiteres Flurstück ergänzt werden musste.

Auf die Frage von Herrn Bauschke bestätigt Herr Dr. Raith, dass die in der Vorlage genannte Halle die des Yachtbauers wird.

Herr Suhr erfragt, wie die Altlastensanierung finanziert / gefördert wird.

Außerdem erkundigt sich Herr Suhr, ob der Erbbaupachtvertrag auf Grundlage des Lol geschlossen werden soll.

Dazu erklärt Herr Dr. Raith, dass der Erbbaupachtvertrag eine Baubindung und eine Rückfallklausel vorsehen wird, wie bei allen Grundstücksverkäufen der Stadt. Kommt das Vorhaben aufgrund mangelnder Finanzierung nicht zur Umsetzung, wird der Vertrag rückabgewickelt.

Zur Altlastensicherung erklärt der Amtsleiter, dass zwei Förderprogramme genutzt werden. Eines für die Planung, wobei die Vorplanung für die Altlastensicherung und den Spundwandkasten fertig ist. Außerdem gibt es ein zweites Förderprogramm für Abriss und Flächenertüchtigung, wobei hierfür die ersten Mittel ausgezahlt wurden. Es handelt sich um eine 90%ige Zuschussförderung.

Herr Suhr erkundigt sich, ob es sich in Bezug auf die Altlastensanierung um eine dauerhafte Lösung handelt. Herr Dr. Raith erklärt, dass dauerhaft in diesem Zusammenhang schwer zu definieren sei. Er geht aber davon aus, dass die Einkapselung lange hält, der Spundwandkasten aber wahrscheinlich nach 80 – 100 Jahren erneuert werden muss.

Auf die Frage des Ausschussvorsitzenden erklärt Herr Dr. Raith, dass ein Teil der Altlast hätte abgepumpt werden können, dann aber noch ein Ausbau nötig gewesen wäre. Der Leiter des Amtes für Planung und Bau erklärt, dass es sich bei der gewählten Methode um eine Variante handelt, die auch von anderen Kommunen genutzt wird.

Auf Nachfrage von Herrn Bauschke teilt Herr Dr. Raith mit, dass auf dem Gelände eine flächendeckende Altlastenbeprobung durchgeführt wurde. Es wurden auch Flächen saniert.

Der jetzige Bereich ist erst Anfang der 2000er aufgefallen und musste nicht sofort saniert werden.

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

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0018/2026 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

**zu 3.4 B-Plan 93 "SWS Energiepark" der Hansestadt Stralsund - Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: B 0020/2026**

Frau Wunderlich erläutert die Vorlage.

Herr Dr. Raith ergänzt, dass die Flächen zum größten Teil der Stadt gehören. Eine Teilfläche wird momentan angekauft.

Der erste Teilbauantrag für die Fundamentierung, Zuwegung und die Einzäunung des Grundstücks wurde schon eingereicht.

Frau Wunderlich weist darauf hin, dass das Baufenster im Vergleich zur Auslegung leicht zurückgesetzt wurde.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0020/2026 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltung

**zu 4 Beratung zu aktuellen Themen**

Es liegen keine aktuellen Themen zur Beratung vor.

**zu 5 Verschiedenes**

Herr Suhr erkundigt sich nach dem Baufortschritt zur Errichtung der Seniorenresidenz in der Werftstraße. Dazu erklärt Herr Dr. Raith, dass mit dem Bau aller drei Gebäude begonnen wurde.

Ähnlich wie Herr Suhr bestätigt auch Herr Gottschling, dass es momentan keinen Baufortschritt gibt.

Der Verwaltung sind keine Probleme bekannt, sie wird den Hinweisen aber nachgehen.

Herr Dr. Raith teilt mit, dass den Ausschussmitgliedern das Pollerkonzept Altstadt zu Protokoll gegeben wird.

Da kein weiterer Redebedarf besteht, entfallen die übrigen Tagesordnungspunkte und Herr Bauschke schließt die Sitzung.

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

gez. Stefan Bauschke  
Vorsitzender

gez. Gaby Ely  
Protokollführung