

**Auszug aus der Niederschrift
über die 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und
Stadtentwicklung am 15.04.2026**

Zu TOP: 3.3

**3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 30 c "Maritimer Gewerbepark
Franzenshöhe" - Einleitbeschluss**

Vorlage: B 0018/2026

Die gezeigte Präsentation wird dem Protokoll als Anlage beigelegt.

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 Bau Feld 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 emissionsschutzrechtlichen 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

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Gaby Ely

Stralsund, 05.05.2026