

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 10.06.2015
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:55 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus Konferenzsaal

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Hendrik Lastovka

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Lewing ab 18:06 Uhr
Herr Stefan Nachtwey

Mitglieder

Frau Friz Fischer
Herr Lothar Franzke
Herr Jan Gottschling
Herr André Meißner
Herr Jürgen Suhr
Herr Peter van Slooten

Protokollführer

Frau Gaby Ely

Gäste

Herr Peter Mühle

Tagesordnung:

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 07.05.2015
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
 - 3.1 Mitgliedschaft der Hansestadt Stralsund im Internationalen Rat für Denkmalpflege (ICOMOS)
Vorlage: B 0014/2015
 - 3.2 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze" Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0015/2015
 - 3.3 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund und Anpassung des Landschaftsplanes für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage "Frankenweide" im Stadtteil Frankensiedlung
Vorlage: B 0017/2015

- 3.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 der Hansestadt Stralsund
"Wohnbebauung, Kleine Parower Straße"
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0018/2015
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
- 5 Verschiedenes
- 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

Herr Lastovka entschuldigt Herrn Lewing, der ein wenig später kommt.

Herr van Slooten teilt mit, dass er sein Mandat für den Ausschuss Bau, Umwelt und Stadtentwicklung nieder legt. Die Niederlegung erfolgt zum 11.06.2015.

8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 07.05.2015

Herr Lastovka bittet darum, unter Tagesordnungspunkt 4.1 „Essbare Stadt“, auf Seite 4 von 8 zu ändern, dass er sich für Teile der Idee ausspricht und nicht für das gesamte Vorhaben. Diese Änderung wird im Protokoll vorgenommen.

Die geänderte Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 07.05.2015 wird mehrheitlich bestätigt.

7 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltungen

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

zu 3.1 Mitgliedschaft der Hansestadt Stralsund im Internationalen Rat für Denkmalpflege (ICOMOS) Vorlage: B 0014/2015

Herr Gottschling fragt, warum die Hansestadt erst jetzt Mitglied werden soll.

Frau Behrendt antwortet, dass die Hansestadt Stralsund vom Präsidenten von ICOMOS Deutschland angeschrieben wurde und eine institutionelle Mitgliedschaft unterbreitet wurde. ICOMOS geht nach internen Beratungen auf potenzielle Mitglieder zu. Bereits seit 12 Jahren besteht eine Zusammenarbeit mit ICOMOS. Es handelt sich hier um die Beratungsorganisation der UNESCO. Jährlich wird die Hansestadt Stralsund von ICOMOS mit zwei Monitoringverantwortlichen besucht. Frau Behrendt meint, dass das ein Zeichen ist, dass der Hansestadt Stralsund eine gewisse Wertschätzung entgegengebracht wird. Der Betrag, mit jährlich 210 €, ist relativ gering und eine Deckungsquelle ist in der Vorlage auch vorgeschlagen.

Herr Suhr findet die Mitgliedschaft positiv und kann diese nur unterstützen. Er fragt, inwieweit eine Mitgliedschaft mit Verpflichtungen verbunden ist.

Darauf erwidert Frau Behrendt, dass ICOMOS die UNESCO und das Welterbezentrums berät, Stätten begutachtet und beobachtet, wie sie sich entwickeln; wie sie vom Management her aufgestellt sind. ICOMOS gibt auch eine Stellungnahme ab, wenn die Entwicklung als nicht günstig erachtet wird. ICOMOS versteht sich als Berater und Begleiter in Fragen der Bewahrung des kulturellen Erbes. Es wird sich erhofft, dass ein Beitrag in der Fachdiskussion geleistet werden kann, die ICOMOS zu verschiedenen Themen führt. Außerdem hofft Frau Behrendt durch die Mitgliedschaft schneller an Informationen zukommen.

8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.2 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze" Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0015/2015**

Auf Bitten von Herrn Lastovka erläutert Frau Gessert das Projekt ausführlich. Ein erster Investor ist 2008 überraschend von dem Projekt zurück getreten. Es ist der LEG in den darauf folgenden Jahren nicht gelungen neue Investoren zu gewinnen

Im Jahr 2014 hat die Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH die Flächen erworben. Die bereits geplante Nutzung soll um Wohn- und Ferienwohnnutzung erweitert werden. Für die erweiterte Nutzung muss der Bebauungsplan geändert werden.

Herr Gottschling erinnert an das Bebauungsverbot in einem 150 m breiten Streifen in Küstennähe und fragt, ob dieses aufgehoben wird oder ob die zu genehmigenden Bauten jenseits dieser Grenze liegen. Außerdem möchte Herr Gottschling wissen, warum die Stadt die Flächen nicht selbst entwickelt hat.

Frau Gessert antwortet, dass für den Küstenschutzstreifen in einer Breite von 150m Bauverbot gilt, es wurde eine Ausnahme beantragt, der stattgegeben wurde. Die untere Natur-schutzbehörde stellt diese Ausnahme auch für B-Planänderungen in Aussicht.

Die Investitionssumme für den Hafen, wurde für das ursprüngliche Projekt, auf 10 Millionen Euro geschätzt.

Später kamen Steinschüttungen als Molenbauwerke hinzu. Diese wurden während des B-Plan Verfahrens als nicht zwingend erforderlich angesehen. Der Investor war später der Auffassung, dass dies notwendig wäre, so kamen 2 Millionen Euro dazu. Diese Summe konnte die Stadt nicht aufbringen, ebenso wenig die LEG.

Herr van Slooten möchte wissen, wie weit fortgeschritten die Planung des Investors ist, wer die Gesellschafter sind und ob die öffentliche Nutzung gesichert ist.

Frau Gessert erklärt, dass die Erschließung in diesem Areal nicht gesichert ist. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 1,4 Millionen Euro. Außerdem gibt es noch kein verbindlich abgestimmtes Konzept. Der Ostseeküstenradweg, der dort durchführt, bleibt öffentlich, ebenso die Wasserkante. Es ist eine ganzjährige Nutzung geplant. Der Geschäftsführer ist Herr Muhsal. An dem Projekt ist ein weiterer Gesellschafter beteiligt.

Herr Suhr sieht die bauliche Nutzung positiv. Herr Suhr vermutet, dass bei einer so hohen Investition auf eine große Zahl von Wohnungen bzw. Ferienwohnungen hin orientiert wird.

Auf die Frage von Herrn Suhr meint Frau Gessert, dass das städtebauliche Konzept noch nicht verbindlich abgestimmt ist und sie deshalb keine Nutzungsparameter nennen kann. Es handelt sich um ein großes Baufeld. Die Bauräume werden nochmal überprüft, ob sie even-

tuell verändert werden müssen in Anpassung an das städtebauliche Konzept. Im B-Plan ist eine zulässige Bauhöhe geregelt, diese möchte der Investor ausschöpfen, aber nicht überschreiten.

Frau Fischer fragt, welche Bauhöhe zulässig ist.

Frau Gessert antwortet, dass eine viergeschossige Bebauung zulässig wäre.

Herr Mühle fragt, wie die Durchfahrt während der Bauphase und der Nutzungsphase geregelt ist und wer die Kosten für die Beseitigung für das noch im Hafensbereich befindliche Restholz trägt.

Bei der Straße, die zu dem Gelände führt, handelt es sich um eine öffentliche Erschließung. Es ist nicht vorgesehen diese zu erweitern.

Weiter sagt Frau Gessert, dass Verkehrseinschränkungen während der Bauphase nicht im B-Plan geregelt sind.

Der Strelasund ist Bundeswasserstraße und im Eigentum des Bundes. Es wäre Aufgabe des Bundes die Anlagen zu beseitigen, im Moment ist dies nicht vorgesehen.

Auf eine Nachfrage von Herrn Mühle erklärt Frau Gessert, dass die Straße zur Schwedenschanze, beginnend an der Parower Chaussee, an der Deutschen Rentenversicherung bis nördlich des Turnhallegebäudes und dann im starken Gefälle bis zum Hafen, die öffentliche Straße ist.

Herr Suhr möchte wissen, ob mit Zustimmung zur B-Planänderung auch nur eine Wohn- bzw. eine Ferienwohnbebauung in Frage kommt, ohne den ursprünglichen Plan einer Marina umzusetzen.

Frau Gessert erläutert, dass die Marinanutzung und hafenbezogene Nutzung zulässig wären. Der Investor sichert zu, dass er an einer wasserseitigen Entwicklung interessiert wäre. Er denkt an Vorhaben, die der Versorgung und Betreuung in dem Gebiet dienen könnten, wie Schank- und Speisewirtschaft.

Frau Fischer versteht es so, dass der Investor keinen Hafen bauen will, sondern Ferienwohnungen und vielleicht eine Gastronomie, um später, wenn es einen Hafen geben sollte, die Leute bewirten zu können.

Frau Gessert meint, dass der Investor momentan nicht plant, eine wasserseitige Entwicklung durchzuführen. In Gesprächen mit der Stadt wurde gesagt, dass er die Entwicklung verfolgt, sich aber jetzt nicht positioniert. Das Konzept, welches der Investor umsetzen möchte ist noch nicht abgestimmt.

Frau Fischer fügt an, dass die Vorlage irreführend ist.

Herr van Slooten fragt, ob es eine Rückfallklausel gibt, falls der Investor mit der Umsetzung seiner Planung in den nächsten 3-5 Jahren nicht beginnt und somit das Grundstück an die LEG zurückgeht.

Herr Wohlgemuth antwortet, dass eine Rückfallklausel nicht vorgesehen ist.

Herr Lastovka schlägt vor, die Vorlage zurückzustellen.

Die Mitglieder befürworten dies einstimmig.

9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.3 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund und Anpassung des Landschaftsplanes für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage "Frankenweide" im Stadtteil Frankensiedlung
Vorlage: B 0017/2015**

Frau Gessert erklärt, dass für die Erweiterung der Braumanufaktur ein Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden sollte. Nun gibt es eine Projektwandelung. Es sollen Abfüllanlagen in dem Erweiterungsvorhaben untergebracht werden. Diese unterliegen der Pflicht einer Umweltprüfung.

Nach §13a BauGB wird keine Umweltprüfung durchgeführt, deshalb sind Vorhaben, die eine Umweltprüfung erfordern davon ausgeschlossen. Es findet also keine Anwendung des Verfahrens statt. Es wird ein regulärer B-Plan aufgestellt. Da B-Pläne zwingend aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist die Folge davon, dass der Flächennutzungsplan für diesen Bereich, bisher waren dort Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten, geändert werden muss. Ziel der Änderung ist die Darstellung als gewerbliche Baufläche. Der Flächennutzungsplan muss geändert werden und der beigeordnete Landschaftsplan angepasst werden.

Das sind die Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen B-Plan, um die Erweiterung der Braumanufaktur zu ermöglichen.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0017/2015 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 der Hansestadt Stralsund "Wohnbebauung, Kleine Parower Straße"
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0018/2015**

Herr Wohlgemuth sagt, dass es eher ungewöhnlich ist, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine sehr kleine Fläche aufgestellt wird. Es ist aber die einzige Möglichkeit dort überhaupt Baurecht zu schaffen. Bei einer Zustimmung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, könnte auch im Umfeld Baurecht geschaffen werden.

Herr Gottschling erwähnt, dass ein dreigeschossiges Gebäude gebaut werden soll, auf dem Plan sind aber drei Gebäude abgebildet. Er fragt, ob zwei weitere Gebäude gebaut werden könnten, wenn der B-Plan bestätigt und durchgeführt wird.

Herr Wohlgemuth bestätigt dies. Die Gesamtentwicklung soll dargestellt werden und nicht nur die Bebauung des einzelnen Grundstückes.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0018/2015 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

zu 5 Verschiedenes

Herrn Gottschling ist aufgefallen, dass sich auf dem Frankenteich viel Grün gebildet hat.

Herr Meißner erklärt, dass es sich um Photoplankton handelt, die Bildung kommt daher zustande, weil es sich um den flachsten Teich handelt.

zu 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Herr Lastovka stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt die Beratungsergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil bekannt.

gez. Hendrik Lastovka
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung