

**Auszug aus der Niederschrift  
über die 07. Sitzung der Bürgerschaft am 17.09.2015**

**Zu TOP : 7.1**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze"**

**Einreicher: Gerd Riedel**

**Vorlage: gAF 0006/2015**

Anfrage:

1. Wurde das Grundstück des Sportplatzes der Fachhochschule von der Hansestadt Stralsund oder einer seiner Tochterunternehmen käuflich erworben?
2. Ist der Sportplatz der Fachhochschule Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes?
3. Geht das Gesamtkonzept der Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH, Wohnungen, Ferienwohnungen, Tourismus und Arbeiten in einem Wohngebiet zu vereinen, mit den gesetzlichen Grundlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern konform?
4. Wie viele Fördermittel sind bereits in die Erschließung des Areals Hafen Schwedenschanze geflossen und mit welcher Zweckbindung?
5. Wie sollen die 220 Parkplätze in das Konzept integriert werden und wie soll das straßenseitig erfolgen?
6. Wie will der Investor die Sicherheit der Fahrradtouristen auf dem Ostsee-Küsten-Radweg gewährleisten?
7. In welcher Größenordnung ist der Sportboothafen geplant?
8. Sind auch Landliegeplätze für Boote geplant?
9. Sind gastronomische Einrichtungen geplant?
10. Ist mit dem Verkauf des Grundstückes im Juli 2014, dem Käufer die Änderung des B-Planes 38 in Aussicht gestellt worden?

Herr Wohlgemuth beantwortet die Anfragen wie folgt:

Zu 1)

Nein, das Grundstück des Sportplatzes der Fachhochschule stand seitens des Landes nicht zum Verkauf und wurde deshalb weder von der Hansestadt Stralsund noch von einem seiner Tochterunternehmen käuflich erworben.

Zu 2)

Der Sportplatz der Fachhochschule liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“. Die Planänderung betrifft die landseitigen Flächen des im B-Plan Nr. 38 als SO 1 festgesetzten Sondergebietes Sportboothafen „Wassersportzentrum Schwedenschanze“. Der Sportplatz der Fachhochschule ist nicht Bestandteil der Planänderung.

Zu 3)

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“ betrifft die landseitigen Flächen des im B-Plan als SO 1 festgesetzten Sondergebietes Sportboothafen „Wassersportzentrum Schwedenschanze“. Die bisher in diesem Gebiet zulässigen Nutzungen, vorrangig Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Sportboothafens, Einrichtungen zur Versorgung, Beherbergung und Freizeitgestaltung, sowie Stellplätze sollen um die Nutzungsarten Wohnen und Ferienwohnen ergänzt werden. Durch eine räumliche Gliederung des Sondergebietes bezüglich der zulässigen Arten der

baulichen Nutzungen kann den gesetzlichen Anforderungen, die auch die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Greifswald und die Position der Landesregierung M-V zur Problematik der Ferienwohnnutzung einschließt, entsprochen werden.

Zu 4)

Zur Beseitigung der Unfallgefahr, zur Vorbereitung auf touristische Nutzungen sowie zur Aufwertung des Areals ließ die Stadt von Juli 2007 bis Juni 2008 die ehemals marode Uferbefestigung im Hafengebiet Schwedenschanze grundlegend sanieren. Die Sanierungsmaßnahmen umfassten:

- Neubau Stahlpundwand vor der alten Spundwand, Verankerung, Verfüllung der Zwischenräume, Stahlabdeckung als oberen Abschluss
- Schaffung von Baufreiheit und Verhindern der Betretens der stark abgängigen Stege durch Abbruch der Stege im Uferbereich
- Abbruch der stark deformierten Flächenbefestigung hinter der Uferbefestigung und Neubefestigung des Uferstreifens mit Filtervlies und Mineralgemisch
- Granitsteinschüttungen an den Enden der Flügelwände der Uferbefestigung zur Sicherung vor Hinterspülen.

Mit diesen Maßnahmen konnte die gefahrlose Begehbarkeit und Nutzung des Uferstreifens für die Öffentlichkeit wieder hergestellt werden.

Gleichzeitig wurde von Juli bis Dezember 2007 von der Studentensiedlung „Holzhausen“ bis zum Berufsförderungswerk ein rund 700 m langer und 2,5 m breiter asphaltierter Rad- und Wanderweg gebaut. Dieser Abschnitt ist heute Teil des Ostseeküstenradwegs.

Die Baumaßnahme „Rückbau ehemals militärisch genutzter Anlagen, Rekonstruktion der Uferbefestigung sowie Bau eines Rad- und Wanderweges“ wurde mit einem Zuschuss zur Konversion ehemals militärisch genutzter Liegenschaften im Land Mecklenburg-Vorpommern entsprechend der Standortkonversionsrichtlinie vom 04.09.2000 gefördert.

Die Gesamtinvestitionskosten mit Ausgleichsmaßnahmen und Baunebenleistungen betragen  
1.438.810,36 €,  
davon 1.065.560,56 € für Uferbefestigung,  
189.110,64 € für Rad- Wanderweg und Ausgleichsmaßnahmen  
184.139,16 € für Baunebenleistungen.

Dazu reichte der Zuwendungsgeber (LFI/ Wirtschaftsministerium M-V)  
1.090.480,00 € Fördermittel = 78 % der förderfähigen Ausgaben aus.  
Der städtische Eigenanteil betrug 348.330,36 €.

Gemäß Zweckbindung ist für diese öffentlichen Erschließungsanlagen die öffentliche Zugänglichkeit zu sichern. Der Zweckbindungszeitraum begann am 10.07.2008 und endet nach 25 Jahren am 09.07.2033.

Zu 5)

Das städtebauliche Konzept des Investors beinhaltet folgende geplanten Nutzungen: 88 Ferien- bzw. normale Wohnungen, Bistro mit 50 Sitzplätzen, Fahrradverleih und Hafen mit zu-nächst 100 Liegeplätzen. Gemäß den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung wären für diese Nutzungen ca. 162 Stellplätze nachzuweisen. Im Konzept sind derzeit ca. 220 Stellplätze enthalten, davon ca. 100 Stellplätze in den Erdgeschossen der Gebäude, 65 Stellplätze auf dem Grundstück und optionale 54 Stellplätze als Parklift-Anlage mit 3 Ebenen. Diese Anlage ist als Reserve für eine mögliche Hafenerweiterung vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Hafengeländes für den Kfz-Verkehr mit Anbindung an die geplanten Parkplätze erfolgt ausschließlich über die öffentliche Straße „Zur Schwedenschanze“. Im Bebauungsplanverfahren werden auch die Belange der Verkehrserschließung geklärt. Der letzte Straßenabschnitt der Straße Zur Schwedenschanze, der in Pflasterbau-

weise ausgeführt ist, soll künftig mit einer Asphaltdecke versehen werden. Die erforderlichen Arbeiten werden in Abstimmung und mit Beteiligung des Investors erfolgen.

Zu 6)

Der Ostseeküstenradweg durchquert als öffentlicher Fuß- und Radweg das Gelände. Er ist nicht Teil des Grundstückes des Investors. Die Verkehrssicherungspflicht für diesen öffentlichen Weg obliegt der Hansestadt Stralsund. Eine Gefährdung der Fahrradtouristen auf dem Ostseeküstenradweg in diesem Bereich durch das geplante Vorhaben ist nicht erkennbar.

Zu 7)

Das vorliegende städtebauliche Konzept des Investors beinhaltet eine Marina mit 100 Boots Liegeplätzen. Davon entfallen 50 Liegeplätze auf einen Wasserwanderrastplatz. Für den Bau des Wasserwanderrastplatzes wurde ein Förderantrag gestellt. Nach Aussage des Investors hängt der Bau des Hafens jedoch nicht von der Bereitstellung von Fördermitteln ab. Es erfolgt unabhängig von einer eventuellen Förderung. Der Investor geht von einer späteren Erweiterung des Hafens aus, jedoch möchte er die gemäß B-Plan Nr. 38 zulässige Anzahl von maximal 400 Liegeplätzen nicht ausschöpfen.

Zu 8)

Im städtebaulichen Konzept des Investors sind keine Landliegeplätze für Boote vorgesehen.

Zu 9)

Im Plangebiet soll ein Bistro mit insgesamt 50 Sitzplätzen entstehen.

Zu 10)

Im Juli 2014 erwarb der Investor, die Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH, das Gelände des geplanten Wassersportzentrums Schwedenschanze von der städtischen Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft. Im Kaufvertrag weist die LEG darauf hin, dass aufgrund der Entwicklungsvorstellungen des Investors der B-Plan Nr. 38 einer Aktualisierung bedarf. Eine Änderung des bestehenden und rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“ wurde dem Investor beim Verkauf des Grundstückes jedoch nicht in Aussicht gestellt und seitens der LEG auch nicht zugesagt. Gemäß Baugesetzbuch besteht auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes kein Anspruch; auch kann dieser nicht durch einen Vertrag begründet werden. Die Entscheidung zur Durchführung von Bebauungsplanverfahren ist der Gemeindevertretung vorbehalten.

Herr Riedel erfragt, wer für den Hafenausbau zuständig ist und ob Wohnungs- und Hafenausbau parallel stattfinden.

Herr Wohlgemuth teilt dazu mit, dass dies Dinge sind, die im städtebaulichen Vertrag zu regeln sind. Der städtebauliche Vertrag, mit dem auch die Herstellung der wasserseitigen Entwicklung sichergestellt werden soll, soll vor einem Satzungsbeschluss, also vor dem Bau-recht, dieses Bebauungsplanes abgeschlossen werden und da sind dann auch solche Dinge mit zu regeln, z.B. in welchem zeitlichen Ablauf die Stege errichtet werden sollen. Auch der Name des Partners, der die wasserseitige Entwicklung durchführen soll, ist noch nicht offiziell.

Herr Adomeit fragt, ob seitens der Stadt schon geklärt wurde, was es mit den Verkäufen durch einen zweiten Anbieter auf sich hat.

Herr Wohlgemuth teilt mit, dass die Sache geklärt ist und soweit auch Irritationen ausgeräumt werden konnten. Der Investor hat sich mit einem Schreiben an die Fraktionen

gewandt. Herr Musahl hatte sich öffentlich von dieser Immobilienofferte distanziert und mittlerweile eine Unterlassungsverpflichtung erwirkt.

Herr Suhr bittet, dass die Fragen, die er als Anfrage eingereicht hat, vielleicht vorab beantwortet werden, da er sonst Fragen im Rahmen der Aussprache stellen würde, die möglicherweise erfasst werden durch die Beantwortung der Verwaltung auf die drei Fragen.

Der Präsident gibt dem statt. Die Beantwortung der Kleinen Anfrage verbleibt in der Niederschrift unter TOP 7.15

Herr Laack fragt nach einer gesicherten Endfinanzierung.

Herr Wohlguth informiert, dass es keine Garantien gibt. Der Eigentümer des Grundstücks will das Vorhaben realisieren, dafür muss der B-Plan geändert werden. Für die Änderung des B-Plans ist ein Nachweis über die Finanzierung nicht notwendig. Wenn das Bedürfnis nach Nachweisen besteht, können solche im folgenden Verfahren verlangt werden.

Herr Adomeit erfragt, ob die Förderung des Wanderrastplatzes durch das Land in Aussicht gestellt ist, gerade in Bezug auf den 500m entfernten Wanderrastplatz in Parow.

Herr Wohlgemuth teilt mit, dass der Wasserwanderrastplatz in Parow noch nicht eingerichtet, sondern nur geplant ist. Dafür gab es ein Raumordnungsverfahren. Es wird auch das Stellen einer Förderantrags beabsichtigt. Inwieweit sich die beiden Plätze vertragen, ist Ziel eines Raumordnungsverfahrens, welches für beide Standorte im Grunde bereits erledigt ist. Die Raumverträglichkeit ist somit gegeben.

für die Richtigkeit der Angaben: gez.: i.A. König/Sitzungsdienst

Stralsund, 13.10.2015