

Niederschrift  
der 09. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 23.08.2018  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende 18:15 Uhr  
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

**Anwesend:**

Vorsitzende/r

Herr Hendrik Lastovka

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Haack

bis 17:50 Uhr

Herr André Meißner

Mitglieder

Herr Prof. Dr. Rupert Eilsberger

Herr Jan Gottschling

Herr Stefan Nachtwey

Frau Kathrin Ruhnke

Herr Jürgen Suhr

Herr Peter van Slooten

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Herr Stephan Bogusch

Herr Peter Faasch

Frau Swanhild Kluge

Herr Andre Kobsch

Herr Ekkehard Wohlgemuth

Frau Antje Wunderlich

Frau Karin Zech

Gäste

Herr Benjamin Fischer

Herr Peter Sobottka

Frau Ann Christin von Allwörden

Herr Reinhard Klette

Frau Silke Heinrich

## **Tagesordnung:**

- 1** Bestätigung der Tagesordnung
- 2** Bestätigung der Niederschrift der 08. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 07.06.2018
- 3** Beratung zu Beschlussvorlagen
  - 3.1** Bebauungsplan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund "Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof"  
Vorlage: B 0025/2018
  - 3.2** Bebauungsplan Nr. 53 "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: B 0028/2018
  - 3.3** Bebauungsplan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee", Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: B 0029/2018
  - 3.4** Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet östlich der Hochschulallee"  
Vorlage: H 0050/2018
- 4** Beratung zu aktuellen Themen
  - 4.1** Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt  
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion  
Vorlage: AN 0098/2017
  - 4.2** Weihnachtliche Beleuchtung der Seitenstraßen  
Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion  
Vorlage: AN 0018/2018
- 5** Verschiedenes
- 9** Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt 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 zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

### **zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 08. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 07.06.2018**

Die Niederschrift der 8. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 07.06.2018 wird ohne Änderungen/Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

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

#### **zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund "Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof" Vorlage: B 0025/2018**

Frau Kluge erläutert die Vorlage ausführlich.

Die Fläche wurde 2016 durch den Vorhabenträger vom Land erworben.

Auf der Fläche sollen eine Kita, ein Nahversorger und ein Wohngebäude entstehen.

Gesetzlich ist die Stadt angehalten, innerstädtische Flächen zu nutzen und nicht in den Außenbereich zugehen. Der betreffende Standort ist rundum von städtischen und besiedelten Flächen umgeben. Die Fläche wird von der Forstbehörde als Küstenwald eingeschätzt und müsste umgewandelt werden. Ein im Mai gestellter Antrag auf Waldumwandlung bei der entsprechenden Behörde wurde bisher noch nicht beantwortet. Es gab einen Beratungstermin zu der Thematik und es finden laufend Abstimmungen zu der Problematik statt.

Da es sich um ein wieder zu bebauendes Grundstück handelt sind Restriktionen zu beachten.

Der Vorhabenträger übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten.

Herr Lastovka verliest einen Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/ Die Grünen zur Vorlage, der den Ausschussmitgliedern mit folgendem Wortlaut vorliegt:

„Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt der Bürgerschaft die Beschlussvorlage B 0025/2018, Bebauungsplan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ mit folgenden Änderungen zu beschließen:

1. In Punkt 2 des Beschlussvorschlages werden die Worte „und eines Nahversorgers“ gestrichen.

2. In Punkt 2 werden die Worte „sowie ergänzend Wohnbebauung“ durch die Worte „soweit diese die bestehende Waldfläche nicht betreffen“ ergänzt.

3 Die Vorlage ist um einen 5. Punkt wie folgt zu ergänzen: „Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wird die Stadtverwaltung aufgefordert zu prüfen, welche Möglichkeiten zu einer Aufwertung des Einzelhandelskomplexes Real am Gustower Weg mit dem Realmarkt und einem nicht mehr zeitgemäßen Aldi bestehen.“

Herr Suhr erkundigt sich, ob es möglich ist, das städtebauliche Konzept, welches der Vorlage zu Grunde liegt, bekommen zu können. Außerdem erkundigt er sich nach dem regionalen Einzelhandelskonzept.

Herr Wohlgemuth erklärt, dass es sich im vorliegenden Fall um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Im Aufstellungsbeschluss sind deshalb nur das Planungsziel und das Planungsgebiet festzulegen. Herr Wohlgemuth hält es zum jetzigen Zeitpunkt für wenig sinnvoll, mit Planungszwischenständen in die Diskussion zu gehen. In erster Linie geht es jetzt darum, grundsätzlich festzulegen, welche Planungsinhalte realisiert werden sollen. Im Laufe des B-Planverfahrens wird sich die bauliche Ausformung des Vorhabens dann weiterentwickeln.

In der Vorlage wird deshalb auf das Einzelhandelskonzept hingewiesen, um die Inhalte des B-Planes nachvollziehbar zu machen. Es bildet keine rechtliche Grundlage. Die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) hat festgestellt, dass eine Nahversorgungslücke besteht und empfohlen, diese zu schließen. Weiter geht Herr Wohlgemuth auf die Gründe für die Empfehlung der GMA ein. Weiter teilt Herr Wohlgemuth mit, dass der jetzige Nahversorger zur Mitte des nächsten Jahres die Kündigung erhalten hat.

Herr Meißner erkundigt sich, welche Größenordnung die Wohnbebauung haben wird. Herr Wohlgemuth bestätigt, dass es sich um einen untergeordneten Bestandteil des Vorhabens handelt, über die Anzahl der Wohnungen aber noch keine Angaben gemacht werden können.

Herr Suhr fragt, von welcher Seite der Impuls ausging, am vorgesehenen Standort einen Nahversorger anzusiedeln. Es sollte geprüft werden, ob der Standort tatsächlich geeignet ist. Außerdem erkundigt sich Herr Suhr nach dem Stellplatzbedarf für den Nahversorger. Weiter erklärt Herr Suhr, dass die Umwandlung von Wald bei begründetem öffentlichem Interesse möglich ist. Dieses sieht er für die Kita, allerdings nicht für den Nahversorger. Er erkundigt sich nach dem Verhandlungsstand mit der Forstbehörde.

Die Kita betreffend hat das Forstamt zu verstehen gegeben, dass keine Zweifel an dem öffentlichen Interesse bestehen. Zu dem Nahversorger sind noch Fragen zu klären.

Gemeinsam mit der GMA hat die Stadt nach alternativen Standorten gesucht, aber keine gefunden, die die Anforderungen erfüllen. Der real-Markt im Gustower Weg ist nicht für die fussläufige Versorgung geeignet, sondern ein autoorientierter Standort. Der jetzt geplante Standort würde einen großen Teil des Bedarfes abdecken. Außerdem gibt es Discounter, die an dem Standort sehr interessiert sind.

Auf die Frage von Herrn Sobottka antwortet Frau Kluge, dass der Discounter an die Greifswalder Chaussee angeschlossen werden soll und die Kita an den lärmabgewandten Bereich, so dass beide Einrichtungen nebeneinander möglich sind.

Herr Lastovka stellt den Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen zur Abstimmung:

1 Zustimmung            8 Gegenstimmen            0 Stimmenthaltungen

Anschließend stellt Herr Lastovka die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0025/2018 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen      1 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

**zu 3.2      Bebauungsplan Nr. 53 "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: B 0028/2018**

Frau Zech erläutert die Vorlage.

Das Gelände soll für den Wohnungsbau genutzt werden. Alle erforderlichen Gutachten wurden eingeholt und die sich daraus ergebenden, relevanten Änderungen wurden im Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorgenommen. Der Ausbau des Heuweges ist durch die Erhaltung des Biotops und einer zusätzlichen Grünfläche nicht mehr wie geplant möglich.

Auf Grund des Artenschutzgutachtens wurde für den Neuntöter eine CEF-Maßnahme festgelegt und durch Bauzeitenregelungen werden die Brutzeiten der Vögel beachtet.

Auf dem Grundstück sollen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Die Mindestgröße der einzelnen Grundstücke beträgt 500m<sup>2</sup>.

Als Ausgleichsmaßnahme wird am Flughafen eine 5 reihige Heckenpflanzung mit einer Länge von 490m vorgenommen. An diesen Standort soll der Neuntöter umgesiedelt werden.

Auf die Frage von Herrn Suhr antwortet Frau Zech, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Neuntöter sich auf dem Gebiet östlich des Heuweges ansiedeln wird, dieses kann aber nicht als Ausgleichsfläche genutzt werden. Dass eine Ansiedlung des Neuntöters am Flughafen gelingt, kann nicht zugesichert werden. Dennoch ist zu erwarten, dass sich in der neu geschaffenen Heckenstruktur verschiedene Arten ansiedeln werden. Eine Ausgleichsmaßnahme in der näheren Umgebung ist nach Prüfung nicht möglich.

Herr Meißner erkundigt sich, ob die detaillierten Festlegungen (Farbe der Dacheindeckung usw.) notwendig sind. Weiter fragt er, ob das Festhalten an der Grundflächenzahl 0,25 sinnvoll ist, obwohl durch den Erhalt des Biotops und die zusätzliche Grünfläche die Nutzfläche kleiner geworden ist. Frau Zech erklärt, dass das Gebiet als Vervollständigung des südlich angrenzenden B-Plans betrachtet wird. Durch die zusätzlich eingeplante Grünfläche gehen zwei Grundstücke verloren, dennoch geht die SES als Vorhabenträger davon aus, dass sich das Vorhaben mit den jetzigen Parametern trägt. Die Festlegung in Bezug auf die Farbe der Dacheindeckung soll zu einem Wiedererkennungswert führen. Hier wurde sich an den angrenzenden B-Plänen orientiert. Die Dachfarbe ist außerdem stadtbildprägend.

Herr Lastovka teilt die Bedenken von Herrn Meißner in Bezug auf die Grundflächenzahl. Herr van Slooten hält die Grundflächenzahl für ausreichend. Diese führt aus seiner Sicht zu einer Aufwertung des Wohngebietes, auch im Zusammenhang mit den Grün- und Freiflächen.

Für Herrn Lastovka und Herrn Meißner ist es fraglich, ob sich junge Familien ein Grundstück mit einer Mindestgröße von 500m<sup>2</sup> leisten können.

Herr van Slooten spricht sich für die Beibehaltung der Grundstücksgrößen aus.

Herr Lastovka stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0028/2018 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      1 Stimmenthaltungen

**zu 3.3      Bebauungsplan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee", Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: B 0029/2018**

Frau Wunderlich erläutert die Vorlage ausführlich.

Für die B-Pläne B 64 und B 65 wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches zu einem Gestaltungshandbuch geführt hat.

Zur Auslegung sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, die Prüfungen nach sich gezogen haben. Einige Stellungnahmen haben zu Planänderungen geführt.

Es wurden verschiedene Stellungnahmen zu der zukünftigen Verkehrssituation abgegeben. Verkehrszählungen und Überprüfungen der Kreuzungsbereiche haben ergeben, dass sowohl die Hochschulallee als auch der Kreuzungsbereich Parower Chaussee/Hochschulallee ausreichen, um den zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können. Die Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich wurde von 50 km/h auf 30 km/h reduziert.

Ein im Wohngebiet geplanter DSD Sammelplatz soll nun in den Kreuzungsbereich Parower Chaussee/Hochschulallee verlegt werden.

Aufgrund der Neubewertung einer Streuobstwiese hat es eine leichte Änderung der Eingriffsausgleichsbilanzierung gegeben.

Nach Hinweis der Abfallentsorger wurde die Fahrbahn in dem Bereich, in dem Längsparkplätze vorhanden sind, von 3m auf 3,05m verbreitert.

Herr Suhr wird der Vorlage nicht zustimmen. Grund dafür ist die Küsten- und Ackerbebauung, welcher seine Fraktion kritisch gegenübersteht.

Herr Suhr fragt, ob Interesse besteht, den Streifen, der sich auf dem Gebiet der Gemeinde Kramerhof befindet, ebenfalls zu bebauen und wenn ja, ob diesbezüglich bereits Kontakt mit der Hansestadt Stralsund aufgenommen worden ist.

Dazu ist Herrn Wohlgemuth nichts bekannt.

Herr Prof. Dr. Eilsberger fragt, ob es möglich ist, die Stellungnahme der Bürgerinitiative Hochschulallee e. V. zu erhalten, die nicht in der Abwägungstabelle enthalten ist.

Frau Wunderlich sagt dies zu. Sie erklärt, dass die Stellungnahmen nicht in die Abwägungstabelle aufgenommen wurden, die bereits im Vorfeld berücksichtigt wurden oder die nur allgemeine Hinweise enthalten haben.

Herr Gottschling wird der Vorlage ebenfalls nicht zustimmen.

Herr Lastovka stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0029/2018 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen      2 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

**zu 3.4      Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet östlich der Hochschulallee"  
Vorlage: H 0050/2018**

Die Ausschussmitglieder haben keine Fragen zur Vorlage.

Der Ausschuss empfiehlt dem Hauptausschuss die Vorlage H 0050/2018 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 6 Zustimmungen      2 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

#### **zu 4 Beratung zu aktuellen Themen**

##### **zu 4.1 Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion Vorlage: AN 0098/2017**

Herr Bogusch teilt mit, dass acht Standorte mit Bänken ausgestattet wurden. Herr Lastovka erkundigt sich, ob auch zusätzliche Mülleimer aufgestellt wurden. Herr Bogusch erklärt, dass in der Nähe der meisten neuen Bankstandorte Mülleimer vorhanden sind. Im Bereich Löwisches Palais und am Neuen Markt sollen noch Müllereimer aufgestellt werden. Die Haushaltslage lässt dies im Augenblick aber nicht zu.

Auf eine Nachfrage von Herrn Suhr antwortet Herr Bogusch, dass mit der Firma STRÖER ein Vertrag besteht, in dem geregelt ist, dass diese Bänke an die Hansestadt Stralsund liefert, deshalb konnte der Antrag in Bezug auf die Bänke umgesetzt werden.

Der Antrag wird in 6 Monaten erneut im Ausschuss behandelt.

Herr Lastovka fragt, ob zu der Testphase mit den Pressmülleimern auf der Hafensinsel eine Auswertung vorliegt. Herr Bogusch erklärt, dass die Testphase gezeigt hat, dass sich keine Kostenersparnis zu einer großen Mülltonne ergeben hat.

##### **zu 4.2 Weihnachtliche Beleuchtung der Seitenstraßen Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion Vorlage: AN 0018/2018**

Für die Straßenbeleuchtung in der Altstadt werden zwei unterschiedliche Systeme verwendet. Für die Weihnachtsbeleuchtung wurde bisher immer auf die bestehenden Systeme aufgebaut.

Wenn die Weihnachtsbeleuchtung ausgeweitet werden soll, müssten auch in den Nebenstraßen Aufhängevorrichtungen an den Gebäuden installiert werden. Es gibt eine rechtliche Grundlage, um an Gebäuden eine Straßenbeleuchtung befestigen zu dürfen, diese gilt nicht für Weihnachtsbeleuchtung.

Aufgrund dessen ist man auf die Kooperation der Hauseigentümer angewiesen.

Die Kosten für eine Beleuchtung zwischen zwei Häusern liegt bei ca. 1300€. Für 19 Standorte, die ausgeweitet werden können, belaufen sich die Kosten auf 25.000€.

Herr Lastovka beantragt Rederecht für Frau von Allwörden. Die Ausschussmitglieder stimmen dem Antrag einstimmig zu.

Frau von Allwörden fragt, für wie realistisch die Verwaltung die Zustimmung der Eigentümer zu den baulichen Veränderungen an ihren Häusern einschätzt.

Herr Bogusch erklärt, dass bisher noch keine Gespräche mit den Eigentümern geführt wurden.

#### **zu 5 Verschiedenes**

Herr Sobottka erkundigt sich, warum in Grünhufe kein B-Plan aufgelegt wird. Herr Lastovka erklärt, dass in der Nähe vom Haus der Wirtschaft ein B-Plan aufgestellt worden ist. Herr Wohlgemuth bestätigt das Vorhaben.

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

Der Ausschussvorsitzende stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt bekannt, dass die Vorlagen H 0060/2017 und H 0048/2018 dem Hauptausschuss zur Beschlussfassung empfohlen wurden.

gez. Hendrik Lastovka  
Vorsitzender

gez. Gaby Ely  
Protokollführung