

Stadt Bad Doberan

Niederschrift

Sondersitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Sitzungstermin: Dienstag, 17.01.2023

Sitzungsbeginn: 18:15 Uhr

Sitzungsende: 21:15 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal, Severinstr. 6, 18209 Bad Doberan

Anwesend

Vorsitz

Marcus Fourmont

Mitglieder

Toni Beyer

Hans-Joachim Krüger

Bastian Strahlmann

Vertretung für: Claudia Timm

Carsten Großmann

Ulrich Baltzer

Reinhard Firzlaff

Ingo Krüger

Vertretung für: Marko Harder

Prof. Dr. Thomas Römhild

Verwaltungsmitarbeiter/innen

Ute Busse

Jörn Rachowe

Jochen Arenz

Abwesend

Mitglieder

Claudia Timm

entschuldigt

Marko Harder

entschuldigt

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der fristgemäßen Ladung sowie der Beschlussfähigkeit
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Einwohnerfragestunde
4. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan
 - 4.1. Neubauflächen Wohnen
 - 4.2. Neubauflächen Gewerbe
 - 4.3. Maßnahmen Infrastruktur
 - 4.4. Maßnahmen Umwelt
 - 4.5. Heiligendamm
 - 4.6. Vorder Bollhagen
 - 4.7. Althof
 - 4.8. Sonstiges
5. Schließung der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der fristgemäßen Ladung sowie der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Es sind 9 Ausschussmitglieder anwesend. Somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

2. Bestätigung der Tagesordnung

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	0	0

3. Einwohnerfragestunde

Keine Wortmeldungen.

4. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan

Herr Fourmont führt aus, dass es in dieser Sitzung um eine Ideensammlung geht, um ein Gerüst für weitere Beratungen / Diskussionen zu erstellen. Er schlägt vor, auch den anwesenden weiteren Stadtvertretern und sachkundigen Einwohnern Rederecht zu erteilen. Dieser Vorschlag wird von den Ausschussmitgliedern angenommen.

4.1. Neubauf Flächen Wohnen

Jörn Rachowe zeigt eine Übersicht der städtischen Flächen, die verpachtet sind; Pachtende 2025. Größere Flächen am Rand der Stadt stehen nicht mehr zur Verfügung.

Frage: Sehen wir den Bedarf an zusätzlichen Flächen Wohnungsbau im

Flächennutzungsplan?

Achim Krüger: Getreidewirtschaft Althof ist sehr interessant, zurzeit Mischgebiet

Jochen Arenz: Prüfung am Stülower Weg

Carsten Großmann: Übergabe einer Übersicht vorh. B-Pläne und weiterer Unterlagen (z.B. Flächen Naturschutz) ist nicht erfolgt. Eine Entscheidung ist daher schwierig.

Es steht die grundsätzliche Entscheidung, keine zusätzlichen Flächen für Wohnen auszuweisen. Innerhalb der Stadt gibt es viele Möglichkeiten und Flächen, die sofort entwickelt werden könnten (Nachverdichtung).

Thomas Römhild: noch einige Jahre Zuwachs an Einwohnern. Infrastruktur muss mitwachsen. Es sollten Flächen gesucht werden, die kleine Erweiterungen darstellen. Dieses sollte parallel zu Verdichtung der Innenstadt erfolgen. Die vorhandenen Potenziale sind zu nutzen. Groß angelegte Flächen außerhalb der Innenstadt (auf der grünen Wiese) sollten nicht mehr erschlossen werden.

Reinhard Firzlaff: grundsätzliche Festlegungen: Bedarfe sind da, „Lücken“ sollten geschlossen werden.

Achim Krüger: Verdichtung ist in Ordnung, Kollbruchweg außer Acht gelassen, Richtung Süden lückenhaft und sollte in die Überlegungen einbezogen werden.

Carsten Großmann: Bebauung der südlich des Kollbruchweges gelegenen Flächen: Baugrund ist kritisch zu bewerten, Naturschutz beachten:

Retentionsfläche

Nachverdichtung im Quartier Neue Reihe, Feldstraße, Schmarlteich möglich □ bisher geringe Ausnutzung der GRZ (0,3 statt 0,4). Dort gibt es schon Flächen, die als Bauerwartungsland ausgewiesen sind. Durch Innenbereichssatzung oder B-Plan könnte die vorhandene Bebauung legalisiert werden.

Fläche Thünenhof (W/14) könnte als Kompensationsfläche für Jahnweg fungieren. Erweiterung M11 für Feuerwehr und städtischen Bauhof.

Die allseits gewünschte Verdichtung der Innenstadt kann durch eine Änderung des F-Planes nicht befördert werden.

Bastian Strahlmann: zu detaillierte Diskussion, Verdichtung ja, Grünflächen lassen. Gern auch Flächen außerhalb der Stadt in die Landschaft.

Eine größere Mehrheit der Mitglieder befürwortet NICHT eine Entwicklung von Flächen außerhalb des Stadtgebietes. Die innerstädtischen Flächen sind zuerst auszuschöpfen.

4.2. Neubauf Flächen Gewerbe

Thomas Römhild: Gewerbeflächen, man muss überlegen, welches Gewerbe gewünscht ist. Bei wachsender Bevölkerung ist die Schaffung von Arbeitsplätzen durchaus sinnvoll. Bereich Gesundheit, Hotel, Gewerbebetriebe mittlerer Größe.

Jochen Arenz: es liegen zahlreiche Nachfragen nach Gewerbeflächen im Rathaus vor. Aktuell angeboten werden die Flächen im B-Plan 40. Zusätzlich sind im B-Plan 2 noch 15.000 m² ungenutzt. Es besteht kein kurzfristiges Potenzial an Gewerbeflächen in den bestehenden Flächen.

Carsten Großmann: Ablehnung für neue Gewerbeflächen, wegen bestehender Potenziale

Heike Ohde: Flächen für Wärmeplan vorsehen

Reinhard Firzlaff: stimmt den Vorrednern zu

Thomas Römhild: Ausweisung von Mischgebieten mit stärkerem gewerblichem Charakter als Wohngebiete, vorrangig jedoch Wohnen

Carsten Großmann: bitte kein reines Gewerbegebiet, besser Mischgebiet für bessere Flexibilität. Es gibt Flächen in der Stadt, die als Grünflächen ausgewiesen sind, die trotzdem bebaut wurden. Das sollte überprüft werden

Achim Krüger: kaum Möglichkeiten zu erweitern, warnt davor, unberechtigte Hoffnungen zu wecken.

Zusätzliche Ansiedlung von Gewerbe erwünscht. Stadt erstellt Liste möglicher Flächen, Prioritäten sollten besprochen werden. Sondergebiet Energie

4.3. Maßnahmen Infrastruktur

Achim Krüger: City Linie fährt nach Hohenfelde, was aber ist mit Vorder Bollhagen und Heiligendamm?

Carsten Großmann: was ist mit Entwässerung, mehr Versiegelung erfordert Flächen für zukünftige Hochwasserschutzmaßnahmen, Überflutungsflächen sollten nicht als Baugebiet ausgewiesen werden

Jochen Arenz: Hochwasserschutzkonzept ist in der Umsetzung. Zusätzliche Flächen sind nicht erforderlich

Reinhard Firzlaff: wachsende Stadt für Familien mit Kindern, die soziale Infrastruktur KITA, Schule, ÖPNV, Sportmöglichkeiten etc. muss mitwachsen

Thomas Römhild: Sondergebiet für Schule und Sport, Vereine sollten für zukünftige Entwicklung gesichert werden

Jochen Arenz: mögliche Areale für Sportplätze wären Sportplatz gegenüber der Kläranlage des ZVK und neben dem Parkplatz Rennbahn (südlich der Straße)

Grundsätzliche Befürwortung für die Ausweitung von Schulkapazitäten, KITA und Sportflächen

4.4. Maßnahmen Umwelt

Jochen Arenz: Flächen für Photovoltaik, Geothermie etc. sollten ausgewiesen werden

Hans-Dieter Kleine: wir kommen nicht drum herum, in der Nähe der Kläranlagen etwas zu machen. Anschluss an Fernwärmegebiete möglich

Carsten Großmann: Flächensicherung für Energiegewinnung muss jetzt erfolgen. Es gibt Flächen für Moore, die Gefahr laufen, auszutrocknen. Diese Flächen können zur Wiedervernässung ausgewiesen werden. Parallel sollten die Versorger zu Flächenbedarfen angefragt werden.

Bastian Strahlmann: Aufforstung? eher nein, schwer vermittelbar

Mehrere Mitglieder befürworten die Prüfung von möglichen Flächen für eine Aufforstung und eine Wiedervernässung der Moore.

Herr Ingo Krüger verlässt die Sitzung um 20:05 Uhr. Somit sind jetzt acht Ausschussmitglieder anwesend.

4.5. Heiligendamm

Nach allgemeiner Zustimmung verließt Marcus Fourmont eine Stellungnahme der ECH. (siehe Anlage).

Thomas Römhild: Gesundheitseinrichtungen und kleinere Hotels, Pensionen passen sehr gut zu Heiligendamm.

Jochen Arenz: Zustimmung, wo könnten solche Flächen ausgewiesen werden?

Grundsätzlich: Anpassungen der für Wohnen ausgewiesenen Flächen im Gebiet der Ortslage wird befürwortet, ggf. Pensionen und Gesundheitstourismus zulassen (Mischgebiet).

Achim Krüger: B-Plan 18: keine Ferienwohnungen zulassen, sondern Dauerwohnen. Die vorliegende Mediation besagt: nach Fertigstellung der Perlenkette wird der B-Plan 18 angefasst

Jochen Arenz: Entwicklung der Fläche B-Plan18 ist gewünscht

Bastian Strahlmann: eventuell B-Plan 18 so lassen

Carsten Großmann: so belassen, um Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten

Marcus Fourmont: inhaltlich ist das in zukünftigen Prozessen zu klären

Herr Fourmont lässt über die Erteilung des Rederechts für Herrn Klingler (ECH) abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
------------	--------------	--------------

8	0	0
---	---	---

Herr Klingler stellt kurz die Gedanken der ECH vor.

Fazit:

Prüfung der Anbindung des B-Planes 18 an die Verkehrsflächen und entsprechende Darstellung

Ausweis der Fläche fraglich: im Moment als touristisches Sondergebiet, ggf. belassen. Jedenfalls dazu weitere Abstimmung im Rahmen der weiteren Beratungen

Thomas Römhild: möglichst auch in Heiligendamm zuerst verdichten, dann erweitern.

Reinhard Firzlaff stimmt dem zu.

4.6. Vorder Bollhagen

Marcus Fourmont: Fragestellung: soll der F-Plan für die Pläne des Gut Vorder Bollhagen geändert werden, oder soll er so belassen werden. Die B-Pläne 44 und 45 müssten dann dem F-Plan angepasst werden.

Jochen Arenz: Aufstellungsbeschluss in übernächster SVV, im März/ April gemeinsamer Termin in Vorder-Bollhagen, Wunsch der Einwohner

Reinhard Firzlaff: F-Plan belassen

Achim Krüger: unterschiedliche Auffassungen zwischen Stadt und GVB

Jochen Arenz: in seiner Stellungnahme rät der Landkreis Rostock davon ab, Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen.

Herr Fourmont lässt über die Erteilung des Rederecht für Herrn Heynsen-Meisterlin (ECH) abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
8	0	0

Herr Heynsen-Meisterlin berichtet von anderen Abstimmungen mit den Behörden.

Meinung der Ausschussmitglieder: Schutzgebiete sind knapp und müssen sichergestellt werden

Carsten Großmann und Ulrich Baltzer erhalten die Stellungnahmen der Behörden und werden diese zum nächsten Ausschuss bewerten. Herr Heynsen-Meisterlin übergibt eine Zuarbeit zu den geplanten Ausgleichsflächen

4.7. Althof

Carsten Großmann: ehemalige Ziegelei könnte entwickelt werden.

Überwiegend wird kein Handlungsbedarf gesehen.

4.8. Sonstiges

Reinhard Firzlaff: wann kommen Unterlagen zu Hochbau-Projekten in den Ausschuss?

Marcus Fourmont: Bei Maßnahmen auf städtischen Flächen und in Abhängigkeit von den Satzungen (Sanierung, Erhaltung, Gestaltung)

Carsten Großmann: Kann durch die Verwaltung geprüft werden, ob eine Innenbereichssatzung im F-Plan verankert ist?

5. Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21:15 Uhr.

Vorsitz:



Marcus Fourmont

Schriftführung:



Ute Busse