

Stadt Bad Doberan

Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Sitzungstermin: Dienstag, 12.10.2021

Sitzungsbeginn: 18:15 Uhr

Sitzungsende: 21:26 Uhr

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

Anwesend

Vorsitz

Marcus Fourmont

Mitglieder

Stefan Grammann

Vertretung für: Toni Beyer

Hans-Joachim Krüger

Bastian Strahlmann

Vertretung für: Claudia Timm

Carsten Großmann

Ulrich Baltzer

Reinhard Firzlaff

Marko Harder

Prof. Dr. Thomas Römhild

Verwaltungsmitarbeiter/innen

Ute Busse

Rainer Kamrath

Jörn Rachowe

Jochen Arenz

Nancy Drefahl

Abwesend

Mitglieder

Toni Beyer

entschuldigt

Claudia Timm

entschuldigt

Weitere Anwesende:

Frau Genschow, WIMES

Frau Lemke, CIMA

Herr Corleis, Investor Stahlbad

Herr Hass, aib Bauplanung

Tagesordnung

Öffentlicher Teil - Gemeinsame Sitzung mit dem Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (TOP 1. bis TOP 7.1.)

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der
fristgemäßen Ladung sowie der Beschlussfähigkeit
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Einwohnerfragestunde
4. Vorstellung integriertes Stadtentwicklungskonzept
(ISEK)
Gast: Frau Genschow, WIMES
5. Fortschreibungsstand des Einzelhandels- und
Zentrenkonzeptes
Gast: Frau Lemke, CIMA
6. Vorstellung Konzept Stahlbad
*Gäste: Herr Corleis, Investor
Herr Hass, aib Bauplanung*
7. Beschlussvorlagen
 - 7.1. Aufhebung B-Plan 18 vom 21.07.1998 BV/098/21
 - 7.2. Aufstellung B-Plan Areal Jahnweg BV/097/21
 - 7.3. Städtebauliche Erneuerung in BV/110/21
Bad Doberan „Altstadt“
Förderungsantrag 2022 und Maßnahmenprogramme
2021/2022
8. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom
24.08.2021
9. Informationen der Verwaltung
10. Anfragen und Anregungen

Nichtöffentlicher Teil

11. Beschlussvorlagen
 - 11.1. Änderung des Pachtvertrages zwischen der Stadt Bad BV/099/21-01
Doberan und dem Betreiber der Sommerrodelbahn
 - 11.2. Grundstücksregulierung Gemarkung BV/105/21
Bad Doberan, Flur 9

11.3. Aufhebung des Beschlusses 13/L-04,
Grundstücksverkauf Gemarkung Heiligendamm, Flur 2

BV/107/21

12. Anfragen und Anregungen

13. Schließung der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil - Gemeinsame Sitzung mit dem Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (TOP 1. bis TOP 7.1.)

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

Herr Fourmont übernimmt den Vorsitz für die gemeinsame Sitzung der Ausschüsse.

Herr Fourmont und Herr Brüdgam begrüßen die Anwesenden und stellen die ordnungsgemäße Ladung fest. Es sind 7 Mitglieder des Bauausschusses und 6 Mitglieder des Wirtschaftsausschusses anwesend. Somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

2. Bestätigung der Tagesordnung

Herr Fourmont informiert, dass Frau Ohde die BV 106/21 zurückziehen wird. Die erforderliche Höhenangabe ist im B-Plan 25 enthalten. Er beantragt, die Vorlage von der Tagesordnung zu nehmen.

Herr Fourmont beantragt des Weiteren die Vorstellung des Konzeptes zum Stahlbad in die Tagesordnung aufzunehmen. Als Gäste sind der Investor Herr Corleis und Herr Hass vom aib Planungsbüro anwesend.

Herr Arenz stellt den Antrag, die BV 099/21-01 in den nicht öffentlichen Teil zu verschieben.

Der Bauausschuss stimmt der Tagesordnung mit den Änderungen einstimmig zu.

Herr Brüdgam erläutert, dass der Wirtschaftsausschuss die Vorstellung des Konzeptes ebenfalls in die TO aufnimmt und sich nach TOP 7.1. in den Blauen Salon zur alleinigen Fortsetzung der Sitzung begeben wird.

Der Wirtschaftsausschuss stimmt der geänderten Tagesordnung einstimmig zu.

3. Einwohnerfragestunde

Keine Wortmeldungen.

4. Vorstellung integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Herr Fourmont begrüßt Frau Genschow von der Firma WIMES. Frau Genschow erläutert das integrierte Stadtentwicklungskonzept anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation.

Herr Harder erscheint um 18:45 Uhr. Nunmehr sind 8 Bauausschussmitglieder anwesend.

Frau Genschow verweist darauf, dass im nächsten Jahr eine neue EFRE-Förderperiode beginnt. Es ist nötig, den Maßnahmenkatalog zum ISEK zu aktualisieren. Die Fortschreibung des ISEK soll im nächsten Jahr auf der Agenda stehen.

Herr Grammann möchte wissen, ob der Ausbau der Wohnbebauung, wie z. B. Vorder Bollhagen geplant positiv eingeschätzt wird. Frau Genschow erwidert, dass nichts dagegenspricht.

Nach Einschätzung von Frau Genschow fehlen ca. 1.200 Kitaplätze im Landkreis. Für Bad Doberan besteht Bedarf für eine weitere Kita. Ca. 1/3 der Zuzüge nach Bad Doberan kommen von der Hansestadt Rostock. Nach Aussage des Bürgermeisters, steht ein Grundstück für eine Kita bereit. Es gibt auch Betreiber für eine Kita. Problematisch ist, dass bisher keine Förderung durch den Landkreis abzusehen ist.

Herr Fourmont hat eine Frage zur Prognose des Wohnungsbedarfes. Frau Genschow erläutert, dass noch Potential für etwa 100 Wohnungen besteht.

Herr Großmann fragt, ob die Hafenerweiterung in Rostock, welche Thema im Planungsverband war, in die Prognose einberechnet wurde. Frau Genschow verneint dies. Herr Großmann möchte des Weiteren wissen, für welche Einkommensgruppen noch Wohnungen benötigt werden. Frau Genschow erläutert, dass das für alle Einkommensgruppen gilt.

Herr Fourmont regt an, die Fortschreibung des ISEK im ersten Bauausschuss im Frühjahr erneut zu behandeln.

Herr Prof. Dr. Römhild erscheint um 19:12 Uhr. Es sind nunmehr 9 Ausschussmitglieder des Bauausschusses anwesend.

5. Fortschreibungsstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Herr Fourmont begrüßt Frau Lemke von der Cima GmbH.

Frau Lemke erläutert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Präsentation liegt dem Protokoll als Anlage bei. Demnach haben sich die Kaufkraft und die Umsätze in Bad Doberan positiv entwickelt. Die Anzahl der Läden in Bad Doberan ist jedoch zurück gegangen. Für Bad Doberan wird eine sehr gute Nahversorgung attestiert.

Die Empfehlung besteht darin, die Innenstadt als lebendiges Zentrum zu entwickeln und zu erhalten. Es sollten „Spielregeln“ für die umliegenden Märkte eingerichtet werden, um Konkurrenzsituationen zu verhindern.

Herr Firzlaff möchte wissen, warum der Netto in der Nienhäger Chaussee aus dem Nahversorgungsgebiet ausgeklammert wurde. Frau Lemke wird die Frage mit dem Bearbeiter Herrn Hädicke klären und im Nachgang beantworten.

Herr Großmann stellt die Frage bezüglich der Einkaufsmöglichkeiten in Heiligendamm. Frau Lemke erläutert, dass dafür das Einwohnerpotential zu gering ist. Eventuell wäre es möglich, wenn eine weitere Wohnbauentwicklung stattfindet.

Herr Harder moniert, dass Walkenhagen nicht als Nahversorgungsgebiet einbezogen wurde. Der Standort muss neu betrachtet werden, auch im Zusammenhang mit der Entstehung des neuen Wohngebietes B-Plan Nr. 40.

Herrn Strahlmann fehlt ein Vorschlag dazu, welche Sortimente im Nahversorgungsgebiet aufgenommen werden sollen. Frau Lemke erwidert, dass sie davon ausgegangen ist, dass alle Anwesenden das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kennen. Herr Fourmont bittet die Verwaltung darum, das Konzept zu verteilen.

6. Vorstellung Konzept Stahlbad

Herr Fourmont begrüßt Herrn Corleis und Herrn Hass. Herr Hass erläutert die dem Protokoll als Anlage beigefügte Konzeptstudie.

Es ist geplant, das neue Haupthaus einzurücken, weg von der Straße. Herr Prof. Dr. Römhild findet nicht, dass die Verschiebung des Gebäudes im B-Plan festgehalten werden muss. Es reicht seiner Meinung nach aus, das Baufeld größer zu gestalten oder die Baugrenzen festzulegen. Die Konzeptstudie ist ihm nicht präzise genug. Er findet es außerdem wichtig, die Sichtachse zum Alexandrinenplatz als städtebauliches Ziel festzuhalten. Die Sichtbeziehung ist seiner Ansicht nach wichtig für das Stadtbild.

Herr Corleis weist darauf hin, dass 3 Eiben vor dem Hauptgebäude zu erhalten sind, nach Auskunft der Forstbehörde. Grundsätzlich wird festgestellt, dass sich vor der Ruine des Moorbades ein dichter Bewuchs eingestellt hat. Es ist möglich, dass die Sichtachse dadurch kaum wiederhergestellt werden kann.

Herr Großmann möchte wissen, ob das alte B-Plan-Verfahren wieder aufgenommen, oder ein neues Verfahren begonnen werden soll. Herr Arenz erwidert, dass ein neuer B-Plan aufgestellt werden soll.

Herr Großmann weist darauf hin, dass die Retentionsflächen der Gewässer sowie der Wald und der Biotopschutz zu berücksichtigen sind, ebenso die verkehrstechnische Anbindung. Die Erhaltung der Sichtachse ist seiner Meinung nach nicht beachtungswürdig.

Herr Fourmont fragt die Anwesenden, ob die Sichtachse erhaltungswürdig ist oder nicht. Herr Prof. Dr. Römhild spricht sich dafür aus. Die Sichtbeziehung ist eine wichtige Überleitung vom Alexandrinenplatz. Diese ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Drümpels zu betrachten.

Herr Harder ist der Meinung, dass man die Beibehaltung der Sichtachse nicht forcieren muss. Man sollte gucken, wie das städtebaulich zusammenpasst. Herr Strahlmann ist derselben Meinung. Er würde sich freuen, wenn das Gebäude sichtbar ist, aber die Beibehaltung der Sichtachse ist hintergründig.

Herr Großmann regt an, alle Ausgleichsmaßnahmen direkt vor Ort vorzunehmen. Aus seiner Sicht ist die Retention ein wichtiger Ansatz beim Hochwasserschutz.

Herr Fourmont schlägt vor, die Wegebeziehung zum Jahnweg wieder aufleben zu lassen. Dies soll im Zuge des Mobilitätskonzeptes betrachtet werden. Herr Corleis stimmt dem zu und regt an, den Heilwald ebenfalls fußwegtechnisch anzubinden.

Herr Strahlmann bittet darum, die Straßenführung bei der Ausfahrt zu beachten.

7. Beschlussvorlagen

7.1. Aufhebung B-Plan 18 vom 21.07.1998

BV/098/21

Herrn Klink wird einstimmig Rederecht erteilt. Er erläutert kurz die Beschlussvorlage. Für ihn haben die Vorträge zum ISEK und EHEK bestätigt, dass der B-Plan Nr. 18 aufgehoben werden sollte.

Herr Großmann weist darauf hin, dass der B-Plan Nr. 18 Bestandteil des Mediationsverfahrens mit der ECH war. Eine ersatzlose Streichung des Bebauungsplanes sieht er als Mediationsbruch an.

Beschluss:

Die Stadtvertretung beschließt die ersatzlose Aufhebung des B-Plans 18.

Abstimmungsergebnis Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
0	6	3

Abstimmungsergebnis Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
0	2	4

Herr Fourmont unterbricht die Sitzung um 20:14 Uhr.

Der Bauausschuss setzt seine Sitzung um 20:30 Uhr fort.

7.2. Aufstellung B-Plan Areal Jahnweg

BV/097/21

Herr Prof. Dr. Römhild erläutert die Beschlussvorlage. Er verweist auf die Notwendigkeit der Aufstellung eines B-Planes, aufgrund der fehlenden Erschließung und ungeordneten Struktur des Gebietes. Die Gegend eignet sich wegen ihrer günstigen Lage zur Nachverdichtung. Leerstehende Gärten sollen überplant werden.

Herr Firzlaff regt an, im B-Plan vorrangig Reihenhäuser als zulässige Bebauung festzulegen.

Herr Großmann hat hierzu bereits einen Änderungsantrag eingereicht. Die B-Plan-Grenzen sollen erweitert werden, das Gebiet geordnet und nachverdichtet. Der Antrag liegt dem Protokoll als Anlage bei.

Herr Arenz erläutert, dass Gespräche mit dem ansässigen Gartenverein zu führen wären. Der Verein müsste seine Aufgabe schriftlich erklären. Er hält es für ausgeschlossen, die Gärten mit Wohnbebauung zu überplanen, wenn der Gartenverein den Pachtvertrag nicht von sich aus kündigt. Des Weiteren sieht er keine Dringlichkeit für die Aufstellung des B-Planes. Die Verwaltung habe mit laufenden Maßnahmen und B-Planverfahren alle Hände voll zu tun. Auch die Ausschussmitglieder teilen die Einschätzung der geringeren Priorität.

Herr Großmann weist darauf hin, dass dies bei der Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen ist. Der vorliegende Beschluss ist für die nächste F-Plan-Änderung als Absichtserklärung sehr sinnvoll.

Beschluss:

Die Stadtvertretung Bad Doberan beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal Jahnweg.

Das B-Plan-Gebiet wird eingegrenzt, im Norden durch die B105, im Osten durch die Straße „Am Mühlenfließ“, im Süden durch den „Jahnweg“ und im Westen durch den „Stülower Weg“.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
8	0	1

7.3. Städtebauliche Erneuerung in

Bad Doberan „Altstadt“

Förderungsantrag 2022 und Maßnahmenprogramme 2021/2022

BV/110/21

Herr Kamrath erläutert die Beschlussvorlage. Er informiert, dass die Maßnahme auf dem Kamp bis Ende Oktober 2021 abgeschlossen werden soll. Die förderfähigen Kosten sind gestiegen, die nicht förderfähigen Kosten gesunken. Aufgrund von Lieferschwierigkeiten, ist die Fertigstellung des Brunnens im Frühjahr 2022 vorgesehen.

Herr Fourmont fragt nach der fehlenden Beleuchtung. Herr Prof. Dr. Römheld berichtet, dass die Beleuchtung erst zum Ende der Baumaßnahme installiert wird.

Herr Kamrath berichtet, dass im Programmantrag bereits Mittel zur Fortschreibung des ISEKs eingeplant sind.

Herr Großmann möchte wissen, ob noch eine Bepflanzung erfolgt und wann die Abnahme erfolgt. Herr Kamrath erwidert, dass die Bepflanzung zum Schluss erfolgt. Die Abnahme der Maßnahme erfolgt nach Abschluss aller Arbeiten. Der Brunnen wird separat im nächsten Jahr abgenommen.

Herr Firzlaff fragt nach der geplanten Litfasssäule. Diese wird montiert.

Beschluss:

Die Stadtvertreterversammlung beschließt,

1. dass die Gemeinde für das Programmjahr 2022 Städtebauförderungsmittel i.H. v. **2.724.000,00 €** beantragt.
2. das beigefügte Maßnahmenprogramm 2021/2022 (Anlage 1 Seite 1 bis 8)
3. die Prioritätenliste der konkreten Einzelmaßnahmen in Form einer schwerpunktmäßigen und problemorientierten Rang- und Reihenfolge (Anlage 3)
4. die in 2022 fällig werdenden Förderungsmittel

273.750,00 € Programm 2018	(Eigenanteil D 54.750,00 €)
382.500,00 € Programm 2020	(Eigenanteil LZ 127.500,00 €)
307.500,00 € Programm 2021	(Eigenanteil LZ 102.500,00 €)
5. Für den voraussichtlich abruffähigen Anteil des zum Programmjahr 2022 angemeldeten Mittelbedarfs in Höhe von 136.200,00 € (Eigenmittel 45.400,00 €) werden die Fördermittel in den Haushalt aufgenommen und die Eigenmittel bereitgestellt.
6. Insgesamt werden somit 1.099.950,00 € (Eigenanteil 330.150,00 €) in den Haushalt 2022 aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	0	0

8. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 24.08.2021**

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	0	0

9. **Informationen der Verwaltung**

Herr Arenz informiert, dass es, nach Rücksprache mit dem Finanzausschuss, eine Sondersitzung der Stadtvertretung, mit vorhergehenden Ausschusssitzungen, zum Haushaltsplan im Dezember geben wird. Als Ergebnis der Beratung im Finanzausschuss sollte der Haushalt durch die Ausschüsse mit ihren jeweiligen fachlichen Belangen beraten werden.

Am 21.10.2021 um 16:00 Uhr findet eine Begehung auf der Rennbahn statt.

Herr Arenz berichtet, dass die Corona-Inzidenz in Bad Doberan momentan bei über 500 liegt. Grund ist ein Impfdurchbruch in einem Pflegeheim.

Des Weiteren informiert der Bürgermeister, dass aus Kostengründen eine Verschmelzung der Firma Ostsee-Wohnpark mit der WIG in Planung ist.

10. **Anfragen und Anregungen**

Herr Krüger fragt den Sachstand bezüglich des Wirtschaftsgebäudes an. Im Radio hat er gehört, dass die Sanierungskosten nicht im Haushalt eingestellt werden sollen, da die Stadt keine Fördermittel erhält. Herr Arenz wird dazu im nicht öffentlichen Teil Stellung nehmen.

Herr Grammann kritisiert das von der Verwaltung vorgetragene Ergebnis zum Prüfauftrag zur Errichtung eines Fußgängerüberweges in der Severinstraße.

Herr Fourmont schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:04 Uhr. Herr Strahlmann verlässt die Sitzung.

Vorsitz:

Schriftführung:

Marcus Fourmont

Nancy Drefahl