

# Stadt Bad Doberan

## Niederschrift

---

### **Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus**

---

**Sitzungstermin:** Dienstag, 12.10.2021

**Sitzungsbeginn:** 18:15 Uhr

**Sitzungsende:** 21:31 Uhr

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

---

#### **Anwesend**

##### Vorsitz

Thomas Brüdgam

##### Mitglieder

Thomas Scheel

Gebhard Zeug

Monika Schneider

Ralf Warmuth

Niklas Stübe

##### Verwaltungsmitarbeiter/innen

Mario Derer

Nancy Drefahl

Jochen Arenz

#### **Abwesend**

##### Mitglieder

Andreas Markgraf

entschuldigt

Torsten Schellin

entschuldigt

Carsten Großmann

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 Stadtentwicklung und Umwelt (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
8. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 31.08.2021
9. Informationen der Verwaltung
10. Anfragen und Anregungen

## Nichtöffentlicher Teil

11. Anfragen und Anregungen
12. Schließung der Sitzung

# Protokoll

## Öffentlicher Teil - Gemeinsame Sitzung mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (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 Wirtschaftsausschuss setzt seine Sitzung um 20:20 Uhr fort.

---

## 8. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 31.08.2021

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

---

## 9. Informationen der Verwaltung

Der BM informiert über folgende Punkte:

- Corona Stand in Doberan: Ausbruch in Pflegeeinrichtung, daher hohe Inzidenzwert von über 500
- Haushalt: Vorstellung des geplanten Ablaufes; der Haushaltsplan wird in Sondersitzungen in den Ausschüssen beraten. Die Ausschüsse geben Verbesserungsvorschläge an den Finanzausschuss weiter, der abschließend über den Entwurf beraten soll. Eine Sondersitzung der SVV Anfang Dezember soll dann den HH-Plan bestätigen
- Rennbahn: Es gibt einen weiteren Kaufinteressenten, der der Stadt weitreichende Freiheiten einräumen würde. Eine Vorstellung des Interessenten wäre wünschenswert. Außerdem bildet sich aus dem Wirtschaftsausschuss heraus eine Arbeitsgruppe, die sich mit dem Thema Rennbahn und deren zukünftiger Ausrichtung beschäftigen wird.
- Ostseewohnpark GmbH: Es ist eine Verschmelzung mit der WIG angedacht und wird derzeit geprüft.

Der Bürgermeister verlässt die Sitzung um 20:31 Uhr.

---

## 10. Anfragen und Anregungen

Das Thema **Rennbahn** wird weiter diskutiert.

Herr Brüdgam informiert über ein Treffen der Ausschussvorsitzenden, und dass in dessen Ergebnis eine Arbeitsgruppe zum Thema geplant ist, die sich mit der Zukunft der Rennbahn beschäftigen soll. Die AG wird unter Leitung des Wirtschaftsausschusses offen auch für Mitglieder anderer Ausschüsse sein. Ein Termin für ein erstes Treffen ist offen.

Herr Brüdgam greift die Aussage des Bürgermeisters auf und meint, dass die Stadt selbst nur in kleinen Schritten die Entwicklung des Areals realisieren könnte. Die Variante mit einem Investor hätte den Charme, dass es insgesamt schneller voran gehen würde. Als Stadt selbst wäre eine Art 5-Jahres-Plan anzustreben.

Frau Schneider spricht sich gegen den Verkauf des Areals an einen Investor aus. Es sei nach wie vor ein multifunktionales Konzept wünschenswert.

Die Ausschussmitglieder sind sich darüber einig, dass die Stadt sich von keinem der Investoren unter Druck setzen lassen sollte und auch ein Verkauf nicht zu favorisieren sei.

Herr Warmuth bittet darum, dass die Ideensammlung zur Rennbahn, welche im Rathaus vorliegen soll, zum nächsten Treffen mitgebracht wird.

### **B-Plan Nr. 40**

Herr Warmuth regt an, die Gewerbeflächen über einen gewichteten Schlüssel zu vergeben und nicht dem Prinzip „first come, first serve“ an dieser Stelle zu folgen. Die Bedürfnisse der Stadt sollten bei der Vergabe der Gewerbeflächen Berücksichtigung finden.

Frau Scheider fordert in diesem Zusammenhang und auch bei der Fortschreibung des IESK Mitspracherecht des Wirtschaftsausschusses ein. Außerdem weist sie darauf hin, dass auch beim Gebiet Eikboom das Einzelhandelskonzept und das ISEK Berücksichtigung finden müssen.

### **Genuss-, Kultur- & Shopping-Nacht**

Frau Schneider äußert ihren Unmut zur Art und Weise des Flyers zu dem Event sowie die Umsetzung selbst im Ort. Herr Derer erläutert die Widrigkeiten, die es in diesem Zusammenhang zu bewältigen gab.

Herr Brüdgam schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:30 Uhr.

Vorsitz:

Schriftführung:

---

Thomas Brüdgam

---

Mario Derer  
Nancy Drefahl