

Titel: Bebauungsplan Nr. 70.3 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet am Mühlgraben in Grünhufe“, Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 20. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	19.02.2020
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Dillmann, Oliver		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	02.03.2020	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	07.05.2020	
Bürgerschaft	28.05.2020	

Sachverhalt:

Nach der Genehmigung des zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund geschlossenen Gebietsänderungsvertrages durch das Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern wurde die Gebietsänderung zum 1. Januar 2020 wirksam. Damit gehören die im Vertrag bezeichneten Flächen jetzt zum Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund und unterliegen der Planungshoheit der Stadt.

Nach § 6 Abs. 1 des Vertrages beabsichtigt die Hansestadt Stralsund die Infrastruktur der eingemeindeten Flächen sinnvoll und zweckmäßig weiterzuentwickeln und dabei auf die infrastrukturellen Belange der Gemeinde Kramerhof Rücksicht zu nehmen. Wesentliche Entwicklungsziele auf den eingegliederten Flächen sind eine altstadtverträgliche Erweiterung des Strelaparkes, eine Wohnungsbauentwicklung auf dem ursprünglich für die Stadthalle vorgesehenen Areal sowie die zeitgemäße Fortentwicklung des Hansedoms.

In den letzten Jahren verzeichnet die Hansestadt Stralsund eine stabile Einwohnerentwicklung. Das städtische Ziel sind weitere Zugewinne. Die Bevölkerung wuchs von 56.875 (2010) auf 59.532 Einwohner (31.12.2018, Quelle Einwohnermeldeamt). Deshalb soll das Angebot an Wohnraum ausgebaut werden. Im Rahmen der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund (Beschl. Nr. 2015-VI-02-0177 vom 12.03.2015) wurde auf Grundlage der Prognose für den Wohnraumbedarf bis 2030 die Zielsetzung formuliert, dass der künftige Bedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnbaustandorten in verschiedenen Lagen und mit unterschiedlichen Wohnformen erfordert.

Zur Begegnung der anhaltenden Wohnraumnachfrage soll nunmehr auf dem Gelände der ehemals geplanten Stadthalle westlich des Grünhofer Bogens im Bereich nördlich des Mühlgrabens ein Wohnungsbaustandort entstehen. Die Flächen stehen im Eigentum der

Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG). Erste Konzeptideen zielen auf die bevorzugte Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit ca. 300 WE.

Für die geplante Stadthalle hatte die Gemeinde Kramerhof den Bebauungsplan Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ aufgestellt. Dieser trat am 29.08.2008 in Kraft. Der B-Plan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Multifunktionshalle mit max. 5.000 Besucherstellplätzen. Der B-Plan Nr. 13 wurde gemäß § 5 Nr. 3 des Gebietsänderungsvertrages in das Ortsrecht der Hansestadt Stralsund übernommen. Da das geplante Vorhaben keine Aussicht auf Umsetzung hat, soll das Planungsziel an aktuelle Bedarfe angepasst werden. Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde der südliche Teil des Bebauungsplanes an die Neutrassierung des Mühlgrabens im Rahmen des Maßnahmenprogramms zur Sanierung der Stralsunder Stadtteiche angepasst. Der Änderungsbebauungsplan wurde am 04.12.2012 rechtsverbindlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof, der gemäß § 204 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Hansestadt Stralsund fort gilt, stellt das Plangebiet als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ dar. Die Darstellung resultiert aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kramerhof zum B-Plan Nr. 13. Daher kann der Bebauungsplan Nr. 70.3 nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und bedarf der Flächennutzungsplanänderung.

Lösungsvorschlag:

Für die Wohnungsbauentwicklung soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Umweltbericht und Grünordnungsplan aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 13,9 ha. Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof „Stadthalle Stralsund“ soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.3 ersetzt werden. Nicht überplant wird die südlich angrenzende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 zur Anpassung des Bebauungsplanes an die Neutrassierung des Mühlgrabens.

Die Darstellung als Sondergebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan soll in eine Wohnbaufläche geändert werden. Die Gemeinde Kramerhof verfügt über keinen Landschaftsplan. Daher ist parallel der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund um die neu eingegliederte Teilfläche zu ergänzen.

In der ersten Planungsphase wird in enger Abstimmung mit der SWG das städtebauliche Konzept für die geplante Wohnbebauung erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für die Bebauungsplanung.

Alternativen:

Die geplante Wohnbebauung ist nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Baurecht kann nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes geschaffen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für eine Teilfläche der seit 1. Januar 2020 in das Stadtgebiet aufgenommenen Eingliederungsfläche soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das ca. 13,9 ha große Plangebiet umfasst Flächen in der Flur 2 der Gemarkung Groß Kedingshagen. Betroffen sind die Flurstücke 92, 215, 94/1, 94/2, 90/3, 90/4, 106 (anteilig), 107 (anteilig), 94/3, 159/3 (anteilig), 121/1, 122/1, 125/2, 124/1, 94/6, 94/5, 214 und 131/6 (anteilig). Es wird im Süden durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof, im Westen durch die Kreisstraße K 26, im Norden durch die neu gebildete Stadtgrenze und im Osten durch das Grundstück Grünhufer Bogen 18-20 (Hansedom) begrenzt.

2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorrangig für den Geschosswohnungsbau. Dabei kommt der Gestaltung eines neuen Stadtrandes eine besondere Bedeutung zu.

3. Die rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kramerhof, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.07.2008, Az. VIII 230 b – 512.111-57049, der gemäß § 204 Abs. 2 BauGB für die Hansestadt Stralsund als Rechtsnachfolger der Gemeinde Kramerhof für die neu eingegliederten Teilflächen fort gilt, soll für die ca. 5,8 ha große Teilfläche am Mühlgraben in Grünhufe geändert werden. Der im Flächennutzungsplan bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionshalle“ dargestellte Änderungsbereich soll nun überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund beigeordnete Landschaftsplan ist ebenfalls anzupassen.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Hansestadt Stralsund wird mit der SWG einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und der erforderlichen Bauleitplanung abschließen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung etwa 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlageblatt 20 Änderung FNP-k

Anlageblatt Aufstellung B 70_3

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow