

Bekanntmachung

Die 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 07.05.2020 statt.

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

Hinweis:

Die Vorgaben der aktuellen SARS-CoV-2-Bekämpfungsverordnung schränken die Teilnahme der Öffentlichkeit an der Sitzung ein. Um dem Informations- und Kontrollrecht der Öffentlichkeit nach Kommunalverfassung M-V zu entsprechen, besteht neben der Teilnahme von Pressevertretern die Möglichkeit der Teilhabe am öffentlichen Teil der Sitzung unter folgenden Bedingungen:

- aus dem Bereich der Öffentlichkeit werden maximal 10 Personen zugelassen
- das Tragen von Mund-Nasen-Bedeckung wird erbeten

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der Sondersitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 15.04.2020
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
 - 3.1 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“
Vorlage: B 0009/2020
 - 3.2 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.2 der Hansestadt Stralsund „Erweiterung des Regionalen Freizeit- und Erholungsparkes Stralsund - Hansedom“
Vorlage: B 0010/2020
 - 3.3 Bebauungsplan Nr. 70.3 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet am Mühlgraben in Grünhufe“, Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 20. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0011/2020
- 4 Beratung zu aktuellen Themen -keine-
- 5 Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil

- 6 Beratung zu Beschlussvorlagen

- 6.1 Verkauf eines Grundstücks in Stralsund an der Werftstraße
Vorlage: B 0074/2019
- 6.2 Verkauf des Grundstücks Am Fischmarkt 13, Flurstück 62/1,
der Flur 25 mit einer Größe von 133 m² in der Hansestadt
Stralsund
Vorlage: B 0015/2020
- 7 Beratung zu aktuellen Themen -keine-
- 8 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

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

gez. Hendrik Lastovka
Vorsitz

TOP Ö 2

Hansestadt Stralsund

Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Niederschrift

der Sondersitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 15.04.2020
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:06 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Hendrik Lastovka

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Haack

Herr Stefan Bauschke

Mitglieder

Herr Christian Binder

Herr Jan Gottschling

Herr Ulrich Grösser

Herr Stefan Nachtwey

Herr Jürgen Suhr

Vertreter

Herr Bernd Röll

Vertretung für Frau Ute Bartel

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Herr Andre Kobsch

Herr Ekkehard Wohlgemuth

Tagesordnung:

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 06.02.2020
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen - keine
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
- 5 Verschiedenes
- 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz 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.

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 06.02.2020

Die Niederschrift der 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 06.02.2020 wird ohne Änderungen/Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen - keine

Es liegen keine Beschlussvorlagen zur Beratung vor.

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

Es liegen keine aktuellen Themen zur Beratung vor.

zu 5 Verschiedenes

Die Ausschussmitglieder haben keinen Redebedarf.

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

Herr Lastovka stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt bekannt, dass die Vorlagen B 0008/2020 und B 0015/2020 der Bürgerschaft zur Beschlussfassung empfohlen worden sind.

gez. Hendrik Lastovka
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung

**Titel: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund
„Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark,,**

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	19.03.2020	

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.

Gemäß § 6 Abs. 2 des Vertrages ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung des Strelaparkes beabsichtigt. Geplant ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche (VF) um etwa 5.500 m² mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Gastronomie und Dienstleistungen. Die durch den Erweiterungsbau verloren gehenden Parkplätze sollen durch etwa 400 neue Stellplätze kompensiert werden, wobei auch eine größere Stellplatzanzahl überlegt wird.

Der Strelapark wurde im Jahr 1995 eröffnet und weist ca. 17.000 m² VF auf, die sich auf etwa 30 Einzelhandelsanbieter verteilen. Damit stellt der Strelapark neben der Altstadt Stralsunds den zweiten bedeutenden Einzelhandelsstandort im Stadt-Umland-Raum dar. Dieser wird ergänzt durch 20 Komplementärnutzungen, darunter u. a. Friseure, Ärzte, Banken, Textilreinigung, Fahrschule und Gastronomiebetriebe.

Im Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Stralsund ist der Strelapark als zentraler Versorgungsbereich der Kategorie Nebenzentrum

ausgewiesen. Als Nebenzentrum kommt dem Einzelhandelsstandort eine arbeitsteilige, städtebaulich verträglich unterstützende Versorgungsfunktion mit dem Hauptzentrum Altstadt zu.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof, der gemäß § 204 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Hansestadt Stralsund fort gilt, stellt das Plangebiet als „Sondergebiet Einkaufszentrum“ dar. Daher kann der Bebauungsplan Nr. 70.1 gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Gemeinde Kramerhof verfügt über keinen Landschaftsplan. Daher ist der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan entsprechend zu ergänzen.

Lösungsvorschlag:

Um Baurecht für die angestrebte bauliche Entwicklung und Verkaufsflächenerweiterung zu schaffen, soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Umweltbericht für das etwa 3,8 ha große Plangebiet aufgestellt werden. Geplant ist ein Sonstiges Sondergebiet für ein Einkaufszentrum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Es wird ein zügiges Bebauungsplanverfahren mit Rechtskraft des B-Plans spätestens bis zum 01.07.2025 angestrebt, damit die Rückübertragung der eingegliederten Flächen an die Gemeinde Kramerhof gemäß § 6 Abs. 3 des Gebietsänderungsvertrages ausgeschlossen wird.

Das von der Investorensseite geplante Erweiterungskonzept um ca. 5.500 m² zentrenrelevante Verkaufsfläche ist unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Altstadt Stralsunds einer Verträglichkeitsanalyse zu unterziehen, um negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in der Hansestadt Stralsund auszuschließen. Die Hansestadt Stralsund wird für die Erarbeitung der einzelhandelsfachgutachterlichen Auswirkungsanalyse in Abstimmung mit der Gemeinde Kramerhof ein auf dem Gebiet erfahrenes und fachlich qualifiziertes Ingenieurbüro beauftragen. Dabei ist eine übergreifende Betrachtung und Steuerung des Gesamtprojektes notwendig. Deshalb ist die Verträglichkeit des Gesamtvorhabens (17.000 m² VF Bestand + 5.500 m² Planung) zu untersuchen und nachzuweisen. Auf der Grundlage der gutachterlich nachgewiesenen Verträglichkeit mit den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt sind im Bebauungsplan die zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente konkret festzusetzen.

Mit der Aufstellung des Erweiterungsbebauungsplans durch die Hansestadt Stralsund beabsichtigt auch die Gemeinde Kramerhof den Einzelhandelsbestand auf ihrem Gemeindegebiet zu überplanen, um so die notwendige Gesamtbetrachtung und die Steuerung des Vorhabens zu sichern. Beabsichtigt ist die zeitgleiche Aufstellung von zwei sachlich aufeinander abgestimmten und sich ergänzenden, jedoch jeweils eigenständigen Bebauungsplänen.

Alternativen:

Die Ansiedlung und Steuerung großflächigen Einzelhandels löst einen Planungs- und Koordinierungsbedarf aus, der nur über ein Bebauungsplanverfahren bewältigt werden kann. Soll die gemäß Gebietsänderungsvertrag vereinbarte Erweiterung des Strelaparks vollzogen werden, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Alternative.

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. 3,8 ha große Plangebiet umfasst nach derzeitigem Kataster die Flächen in der Flur 2 der Gemarkung Groß Kedingshagen, Flurstücke 69/4, 69/8, 66/2 (anteilig), 234 (anteilig) und 235 (anteilig). Es wird im Süden durch den Grünhofer Bogen, im Westen durch den bestehenden Strelapark und die neu gebildete Stadtgrenze, im Norden durch den Gehölzbestand entlang der ehemaligen Stadtgrenze und im Osten durch die vom Grünhofer Bogen abzweigende Zufahrtsstraße begrenzt.

2. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes zur Erweiterung und Fortentwicklung des Einkaufszentrums Strelapark.

3. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund ist um die Flächen des Plangebietes zu ergänzen.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Hansestadt Stralsund wird mit der Strelapark Einkaufszentrum GmbH & Co. KG einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit Umweltprüfung und die erforderlichen Fachplanungen abschließen.

Termine/ Zuständigkeiten:

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

Anlage 1 Aufstellung B 70_1

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.1

VOGELSANG e.V.

STRELA-PARK

HANSEDOM

GRÜNHUFER BOGEN



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
STADTGRENZE

BEBAUUNGSPLAN NR. 70.1
"ERWEITERUNG EINKAUFSZENTRUM STRELA-PARK"
HANSESTADT STRALSUND

AMT FÜR PLANUNG UND BAU
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

DATUM: FEBRUAR 2020

M: 1:3000

**Titel: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.2 der Hansestadt Stralsund
„Erweiterung des Regionalen Freizeit- und Erholungsparkes Stralsund -
Hansedom,,**

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	19.03.2020	

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.

Der Hansedom besteht seit über 20 Jahren. Zur Anpassung an geänderte Ansprüche und Bedarfe strebt der Hansedom eine Neuausrichtung des Komplexes aus Hotel, Sportanlagen sowie Schwimm- und Erlebnisbad an. Erste Konzeptideen zielen auf die Ergänzung von Angeboten für Familien, z. B. in Form eines Feriendorfes auf den unbebauten Freiflächen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof, der gemäß § 204 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Hansestadt Stralsund fort gilt, stellt das Plangebiet als Sondergebiet „Regionaler Freizeit- und Erholungspark“ dar. Daher kann der Bebauungsplan Nr. 70.2 gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Gemeinde Kramerhof verfügt über keinen Landschaftsplan. Deshalb ist der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan entsprechend zu ergänzen.

Lösungsvorschlag:

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Hansedoms zu schaffen, soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Umweltbericht für das etwa 4,4 ha große Plangebiet aufgestellt werden. Geplant ist ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, das eine größere bauliche Ausnutzung ermöglicht.

Der dem Vorhaben zugrundeliegende Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Kramerhof „Regionaler Freizeit- und Erholungspark Straldund“ ist seit dem 13.11.1996 rechtsverbindlich. Er setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Tourismus“ sowie die erforderlichen Grün- und Verkehrsflächen fest. Der B-Plan Nr. 9 wurde gemäß § 5 Nr. 3 des Gebietsänderungsvertrages in das Ortsrecht der Hansestadt Stralsund übernommen und soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.2 in Teilen ersetzend überplant werden.

Nach Abstimmung eines städtebaulichen Konzeptes zur Fortentwicklung wird dieses Grundlage des Bebauungsplanes sein.

Alternativen:

Die avisierten neuen Nutzungen sind nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Kramerhof bauplanungsrechtlich nicht möglich. Erweitertes Baurecht kann nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes 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. 4,4 ha große Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks vom Freizeit- und Erholungspark Hansedom. Betroffen sind Flächen in der Flur 2 der Gemarkung Groß Kedingshagen, Flurstücke 83 (anteilig), 84/2 (anteilig), 86/2 (anteilig), 91/2 (anteilig), 88/2, 88/1, 91/1, 87, 89/1 und 74/1. Es wird im Süden durch den Grünhofer Bogen, im Westen durch angrenzende Landwirtschaftsflächen, im Norden durch die neu gebildete Stadtgrenze und im Westen durch bestehenden Gebäudekomplex des Freizeit- und Erholungsparkes Hansedom begrenzt.

2. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes zur Erweiterung und Fortentwicklung des Hansedoms.

3. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund ist um die Flächen des Plangebietes zu ergänzen.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Hansestadt Stralsund wird mit der Eigentümergemeinschaft des Hansedoms einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Erarbeitung der Bebauungsplanung und die erforderlichen Fachplanungen abschließen.

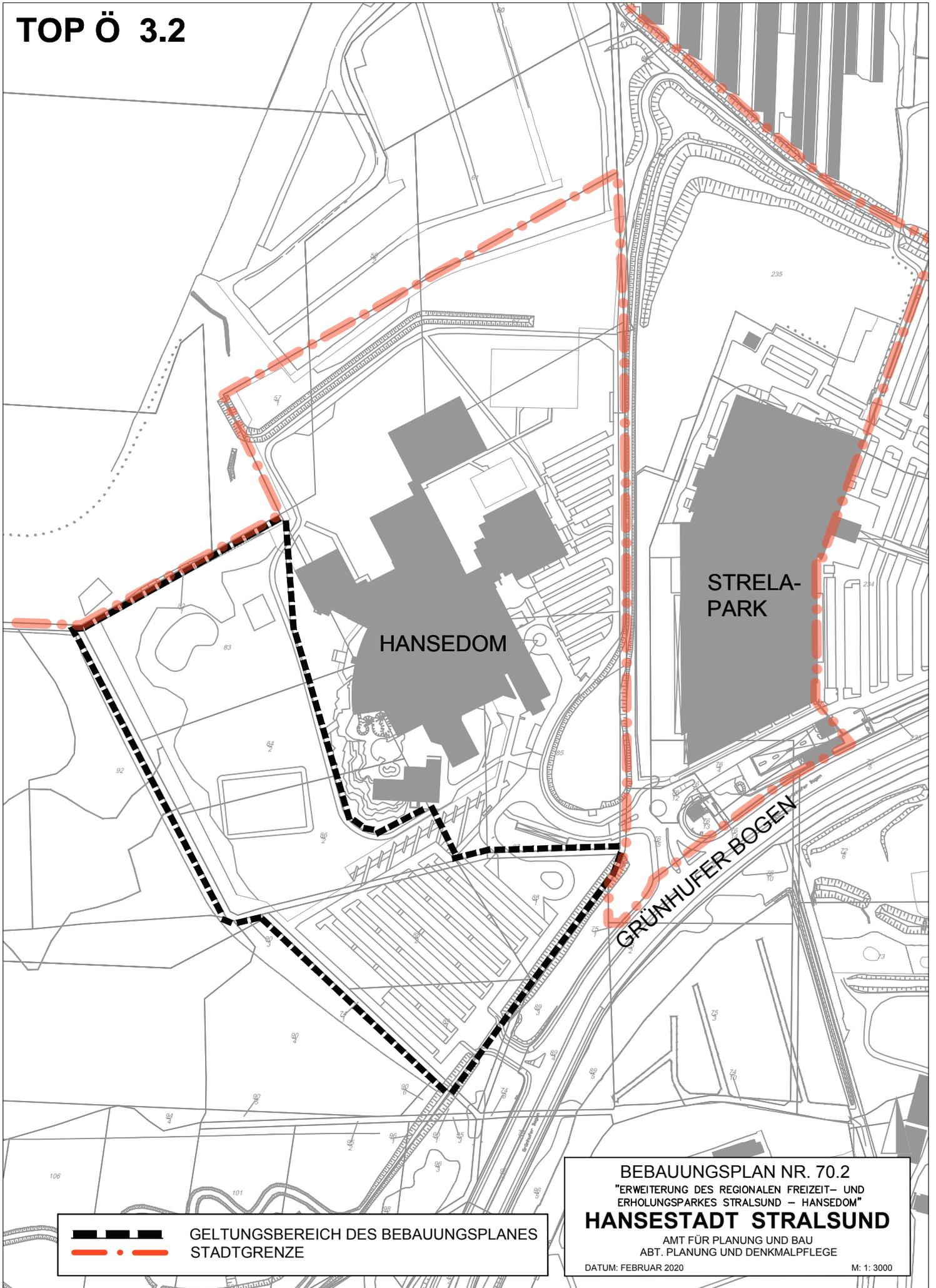
Termine/ Zuständigkeiten:

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

Anlageblatt Aufstellung B 70_2

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.2



 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
 STADTGRENZE

BEBAUUNGSPLAN NR. 70.2
"ERWEITERUNG DES REGIONALEN FREIZEIT- UND ERHOLUNGSPARKES STRALSUND – HANSEDOM"
HANSESTADT STRALSUND
AMT FÜR PLANUNG UND BAU
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE
DATUM: FEBRUAR 2020 M: 1: 3000

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	19.03.2020	

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 Grünhufener Bogens im Bereich nördlich des Mühlgrabens ein Wohnbaustandort 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 Grünhofer 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

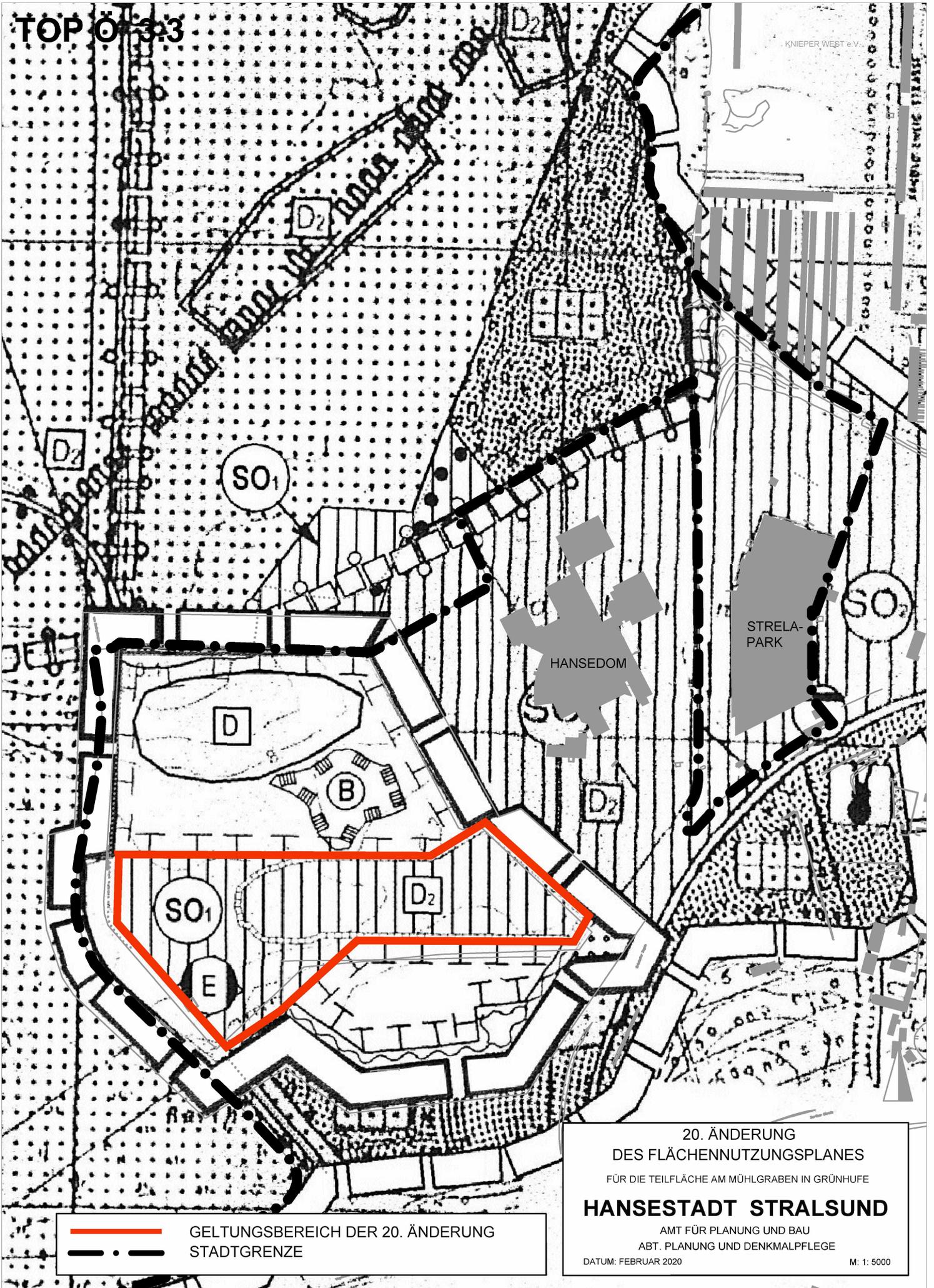
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlageblatt 20 Änderung FNP-k
Anlageblatt Aufstellung B 70_3

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP O 33

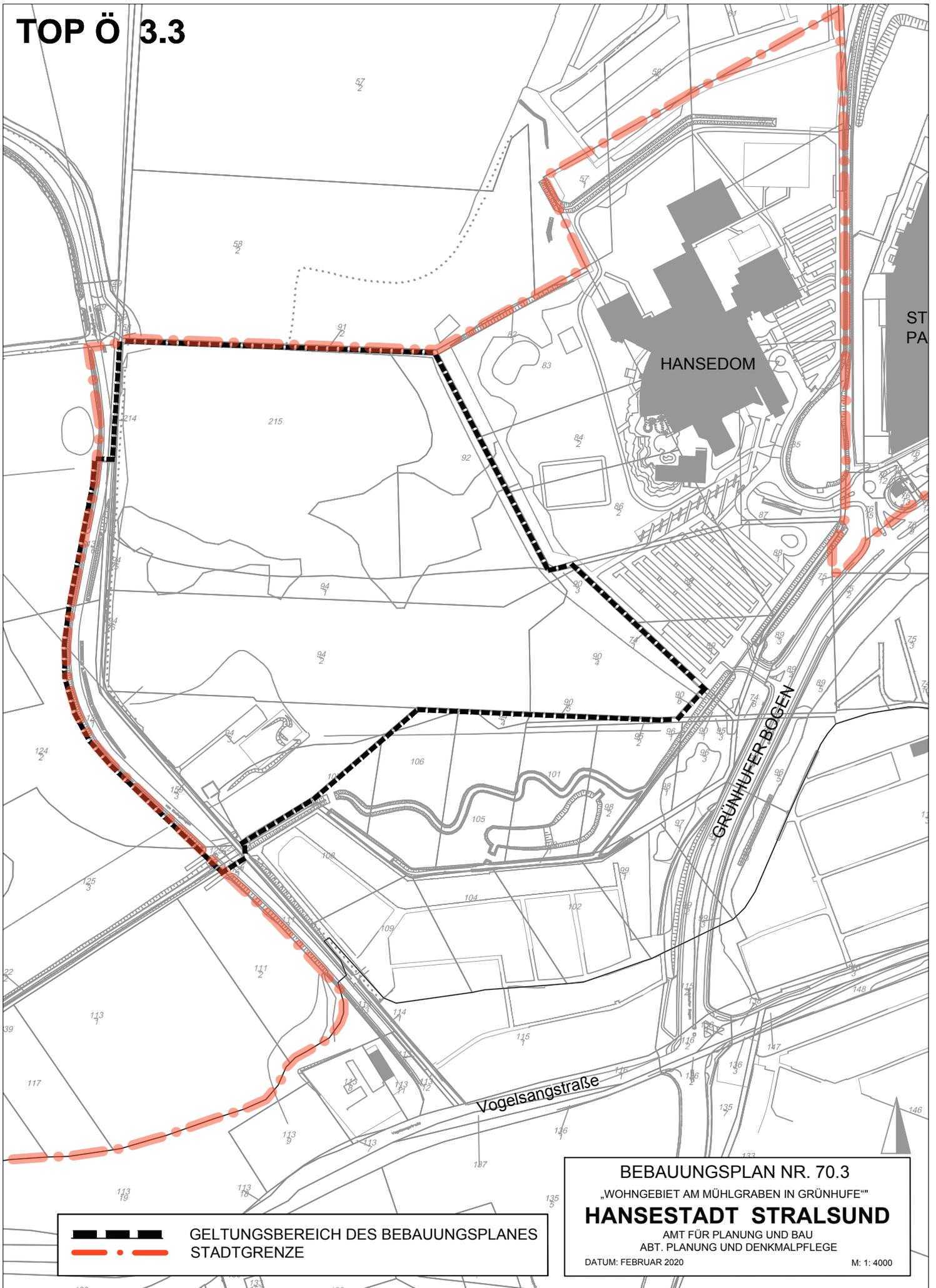
KNIEPER WEST & V.



 GELTUNGSBEREICH DER 20. ÄNDERUNG
 STADTGRENZE

20. ÄNDERUNG
 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
 FÜR DIE TEILFLÄCHE AM MÜHLGRABEN IN GRÜNHUFE
HANSESTADT STRALSUND
 AMT FÜR PLANUNG UND BAU
 ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE
 DATUM: FEBRUAR 2020 M: 1: 5000

TOP Ö 3.3



 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
 STADTGRENZE

BEBAUUNGSPLAN NR. 70.3
„WOHNGEBIET AM MÜHLGRABEN IN GRÜNHUFE“
HANSESTADT STRALSUND
AMT FÜR PLANUNG UND BAU
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE
DATUM: FEBRUAR 2020 M: 1: 4000