

**Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 der Hansestadt Stralsund
"Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg" -
Aufstellungsbeschluss**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 23.02.2021
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Zech, Karin	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	01.03.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	11.03.2021	

Sachverhalt:

Seit 2010 verzeichnet die Hansestadt Stralsund einen Einwohnerzuwachs und lt. Prognose des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) besteht weiterhin ein Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau. Der Wohnraumbedarf kann nur durch eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbaustandorten gesichert werden. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, soll ein vielfältiges Wohnraumangebot an unterschiedlichen Standorten vorgehalten werden.

Das Areal des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 stellt ein innerstädtisches Flächenpotential für die Entwicklung eines Wohngebietes dar. Das Gebiet des ehemaligen Landwirtschaftlichen Instandsetzungswerkes (LIW) ist vom Leerstand und brachgefallenen Gebäuden und Freiflächen geprägt und stellt somit einen städtebaulichen Missstand dar. Östlich vom Plangebiet gelegen befindet sich ein Wohngebiet und westlich wird die Umgebung durch großflächigen Einzelhandel mit Nahversorgungsangebot und gewerbliche Nutzung geprägt.

Mit der Muhsal Haus Rügen GmbH & Co. KG steht nun ein Vorhabenträger bereit, der die Entwicklung, wirtschaftliche Erschließung und Bebauung eines Wohngebietes an diesem Standort beabsichtigt und damit das Planungsziel, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Nachverdichtung auf baulich vorgenutzten Flächen, umsetzen möchte.

Das im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof gelegene ca. 2,6 ha große Plangebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 (siehe Anlage 1) wird im Osten durch den Boddenweg und im Westen durch den Gustower Weg begrenzt.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke:
1/47, 2/5, 15/4 und 16/2 der Flur 2, Gemarkung Andershof.

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (s. Anlage 1) als Wohnungsbaustandort zu entwickeln. Dazu sollen auch Flächen des Boddenweges (Flurstück 1/47), die sich im städtischen Eigentum befinden, mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes integriert und vom Vorhabenträger entwickelt werden. Darüber hinaus wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch eine Fläche am Gustower Weg einbezogen, für die ebenfalls Baurecht geschaffen werden soll.

Baurecht für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Mit Schreiben vom 16.02.2021 beantragte der Vorhabenträger die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Für das Planverfahren soll der § 13a BauGB angewendet werden, d.h. der Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m² betragen und mit der Überplanung einer baulich großteils vorgeprägten, allseitig vom Siedlungsbereich umschlossenen Fläche ist hier eine Maßnahme der Innenentwicklung vorgesehen.

Lösungsvorschlag:

Die Entwicklung eines neuen Wohnungsbaustandortes wird befürwortet.

Dazu soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das Planungsziel besteht in der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und der Neuordnung des Gebietes. Für die Baufläche ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Unter Berücksichtigung der hohen Aufwendungen für die Beseitigung der vorhandenen Baustrukturen und entsprechend der Nachfrage soll das Gebiet mit Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichen Hausformen entwickelt werden. So wurde für den gesamten, vom Missstand geprägten Bereich ein städtebauliches Konzept mit Stand vom 16.02.2021 (siehe Anlage 2) entwickelt, von dem sich die südlichen Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Hiernach sind entlang des Boddenweges eine Zeilenbebauung mit drei Geschossen + Staffelgeschoss geplant. Von den drei Zeilenhäusern sollen zwei als Seniorenwohnhaus und ein Gebäude als Mehrfamilienhaus entwickelt werden. Südwestlich dieser Zeilenbebauung sollen zehn Stadtvillen errichtet werden, von denen jeweils die Hälfte mit vier Geschossen + Staffelgeschoss bzw. mit drei Geschossen + Staffelgeschoss geplant ist. Insgesamt sollen rund 260 Wohneinheiten entstehen, von denen sich knapp 160 Wohneinheiten innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 befinden.

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets soll vorrangig über den Boddenweg erfolgen. Um das geplante Wohngebiet vom Durchgangsverkehr freizuhalten ist beabsichtigt, den Gustower Weg vorerst nur für den Radfahrverkehr und für Fußgänger anzubinden. Die Zeilenbebauung wird direkt über den Boddenweg erschlossen und für die Stadtvillen ist eine neue private Gebietserschließung erforderlich. Mit dieser Erschließung kann eine ruhige Aufenthaltszone zwischen der Zeilenbebauung und den Stadtvillen erreicht werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da es sich hier um ein Planverfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.

Zum Bebauungsplan soll ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet werden. Zum Abprüfen der artenschutzrechtlichen Belange ist ein entsprechender Fachbeitrag zu erstellen.

Die Durchführung des Vorhabens und der notwendigen Erschließung wird die Hansestadt Stralsund in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger regeln. In diesem Vertrag ist außerdem der Zeitrahmen für die Realisierung zu vereinbaren.

Alternativen:

An diesem Standort besteht für eine Wohngebietsentwicklung kein Baurecht nach § 34 BauGB. Wenn das Plangebiet zu einem Wohnungsbaustandort entwickelt werden soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof gelegene Gebiet, welches im Osten durch den Boddenweg und im Westen durch den Gustower Weg begrenzt wird, soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.
Das ca. 2,6 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke: 1/47, 2/5, 15/4 und 16/2 der Flur 2, Gemarkung Andershof.
2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes für den Geschosswohnungsbau. Die neu zu ordnende Verkehrserschließung des Gebietes soll vom Boddenweg erfolgen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg" soll im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung über Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung. Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m² betragen, es sind keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben oder Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Hansestadt Stralsund wird mit dem Vorhabenträger (Muhsal Haus Rügen GmbH & Co. KG) einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 abschließen. Die Kosten für die Erarbeitung dieser Planungsleistungen und aller für die Bauleitplanverfahren notwendigen Fachplanungsleistungen und Gutachten trägt der Vorhabenträger.

Vor Abschluss des Planverfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart. In diesem ist festzulegen, dass der Vorhabenträger die Kosten für die Realisierung des Vorhabens in einem vorgegebenen Zeitraum trägt und in welchem Zeitraum das Vorhaben zu realisieren ist.

Termine/ Zuständigkeiten:

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

vorh B24_Aufst.beschluss_Anlage1
vorh B24_Aufst.beschluss_Anlage2

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow