

**Titel: Aufstellungsbeschluss - Bebauungsplan Nr. 22 "Urbanes Gebiet  
ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk"**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	08.04.2021
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	19.04.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	06.05.2021	

**Sachverhalt:**

Das ca. 5,3 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Knieper West. Es handelt sich hierbei um eine zentrale Fläche innerhalb des Stadtteils, welche baulich vorgeprägt ist durch die im Rahmen des Stadtumbaus abgerissenen Gebäude des ehemaligen Plattenwerkes und des ehemaligen Heizwerkes.

Das Plangebiet wird begrenzt durch Wohnbebauung (Hermann-Burmeister-Straße 31 bis 35) sowie das Gelände des Blockheizkraftwerkes der SWS Energie GmbH im Norden, den Zentralfriedhof im Osten, den Heinrich-Heine-Ring im Süden und die Hans-Fallada-Straße im Westen. Es umfasst in der Gemarkung Stralsund Flur 61 die Flurstücke 6, 7/1, 10/1, 10/2, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 12/6 sowie 5, 13 und 16/3 anteilig, s. Lageplan (Anhang 1).

Das angesprochene Aral liegt zentral in dem vorrangig durch Plattenbauten geprägten Stadtteil Knieper West direkt an der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE Heinrich-Heine-Ring. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Tankstelle, ein Autohaus, ein Dienstleistungsgebäude mit Friseur und Bank sowie zentrale Versorgungseinrichtungen am Trelleborger Platz mit mehreren Einzelhandelsbetrieben, verschiedenen Restaurants (Cafés, Kantine) und regelmäßig stattfindenden Märkten, einem Ärztehaus und einer sozialen Einrichtung. Das Gelände verfügt über eine optimale Anbindung an den ÖPNV (Stadtbus).

Der größte Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund, einen Teilbereich hat die Kirchgemeinde St. Nikolai erworben. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung verfolgt die Stadt seit Mitte der 90-er Jahre eine bauliche Entwicklung der Fläche. Dazu wurde der Beschluss-Nr. 353-04/94 über die Einleitung von Voruntersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und eine Satzung über die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechtes vom 05.05.1994 gefasst. Erste städtebauliche Überlegungen wurden in einen Bebauungsplanvorentwurf 1996 überführt.

Die Nutzungsansprüche an das Areal haben sich nun soweit konkretisiert, dass an das Planverfahren angeknüpft werden kann. Mit dem Aufstellungsbeschluss für ein B-Planverfahren sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet werden.

In den letzten Jahren zeichnete sich in der Hansestadt Stralsund eine wachsende und stabile Einwohnerentwicklung ab. Die Bevölkerung wuchs von 56.875 (Stand Dezember 2010) auf 59.290 (Stand Dezember 2020). Mit diesem Einwohnerzuwachs steigt neben dem Bedarf nach Wohnraum auch der Bedarf an sozialen Einrichtungen. Aufgrund seiner zentralen Lage eignet sich das Plangebiet für die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen und Wohnungsbau. Da der Hansestadt Stralsund nach den aktuellen Ermittlungen (Abfrage der vorhandenen Einrichtungen) Kinderbetreuungsplätze fehlen, begrüßt sie das Interesse eines privaten Trägers (unseKinder gGmbH), an diesem Standort einen Kinder- und Jugendcampus Stralsund entwickeln zu wollen, der neben einer Kita für 60 Kinder eine Schule für 260 SchülerInnen und einen Hort für 120 Kinder beinhalten soll. Der Schulträger möchte den Schulbetrieb am Standort 2022 aufnehmen.

Daneben gibt es das Projekt der St. Nikolai-Gemeinde für ein Gemeinde- und Begegnungszentrum auf einer Teilfläche. Hier soll der Siegerentwurf eines von der Kirche 2018 ausgelobten und durch die örtliche Presse öffentlich begleiteten Architekturwettbewerbs errichtet werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für diese Fläche eine gemischte Baufläche aus. Damit können sich auf dieser Fläche gemischte Nutzungskategorien (Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Kerngebiet) aus dem FNP ableiten lassen.

Der Schwerpunkt der Nutzungsmischung in diesem Plangebiet wird vorrangig in der Kombination aus Wohnen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke liegen. Zusätzlich sind weitere verträgliche gewerbliche Nutzungen erwünscht. Daher bietet sich eine Ausweisung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO an.

Lösungsvorschlag:

Um die geplante städtebauliche Entwicklung mit Ansiedlung von Gemeindezentrum, Schulcampus und Wohnen zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das Planverfahren soll mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht.

Die Verkehrsanbindungen sollen an die Hans-Fallada-Straße und den Heinrich-Heine-Ring erfolgen. Um störenden Durchgangsverkehr zu verhindern, ist die innere Erschließung in Form verkehrsberuhigter Bereiche geplant. Die stadttechnische Erschließung ist in Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Netze herzustellen.

Alternativen:

Die Fläche ist eine innerstädtische Brachfläche. Ohne Bebauungsplanverfahren ist eine Entwicklung in der angestrebten Form nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil Knieper West gelegene Plangebiet des ehemaligen Heizwerkes und des ehemaligen Plattenwerkes soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt

werden. Das ca. 5,3 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund Flur 61 die Flurstücke 6, 7/1, 10/1, 10/2, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 12/6 sowie 5, 13 und 16/3 anteilig.

2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Urbanen Gebietes mit Gemeindezentrum (Stadtteil- und Begegnungszentrum), einer Kindertagesstätte, einer Schule mit Hort, einer Turnhalle mit Sportplatz und Wohnbebauung.

3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Der Bebauungsplan soll durch die Abt. Planung und Denkmalpflege erarbeitet werden, wobei auch eine Finanzierung der Planungskosten aus Städtebaufördermitteln geprüft werden soll.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage B22-Lageplan

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow