

**Auszug aus der Niederschrift
über die 07. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und
Stadtentwicklung am 05.08.2021**

Zu TOP: 3.2

**Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Vereinfachte 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der
Lindenallee, Freienlande“**

Vorlage: B 0100/2021

Frau Gessert weist auf die vorab verteilte Ergänzung (Beschlusstext) zur Vorlage hin und teilt mit, dass es sich lediglich um einen Übertragungsfehler im Ratsinformationssystem handelt, der inhaltlich nichts an der Vorlage ändert.

Herr Dr. Raith erläutert die Vorlage. Da der Straßenanteil im ursprünglichen B-Plan bei 25% im Verhältnis zum Brutto-Bauland lag und dieser Wert zu hoch ist, mussten, aus Kostengründen und um das Planungsziel nicht zu gefährden, Änderungen vorgenommen werden.

Es handelt sich um eine vereinfachtes Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht verändert, sondern ausschließlich Veränderungen in Bezug auf die Erschließung vorgenommen worden sind. Zum einen wurde die Geometrie im B-Plan-Gebiet überarbeitet, die Anzahl der Straßen und die Querschnitte dieser überdacht und angepasst. Zum anderen wurden die Grundstücke zum Teil neu angeordnet und im Innenbereich nachverdichtet. Eine Anbindung des Wohngebietes soll über die Rostocker Chaussee erfolgen und nicht, wie in der vorherigen Planung vorgesehen, durch den Neubau einer Straße, welche Ackerland zerschneiden würde. Außerdem wurde die geplante Buswendeschleife in die Bebauung hineingezogen, so dass die Grünfläche zwischen den beiden Baugebieten als Park entwickelt werden kann. Herr Dr. Raith fasst zusammen, dass die Neu-Planung zu weniger versiegelten Flächen und damit zu einer geringeren Belastung für die Umwelt führt. Der prozentuale Anteil der Verkehrsfläche im Vergleich zum Brutto-Bauland liegt jetzt bei 20%. Gleichzeitig konnte der Anteil von vermarktbareren Bauflächen erhöht werden.

Herr Suhr erkundigt sich, in welchen Bereichen in die Natur eingegriffen worden ist, wenn auch nicht erheblich. Herr Dr. Raith führt dazu aus, dass die Grünflächen aufgrund der verdichteten Bebauung noch einmal verschoben worden sind. Ausgleichsmaßnahmen wurden verlagert, so dass es zwar Berührungspunkte mit dem Naturschutz gibt, mit der überarbeiteten Planung allerdings mehr Ökopunkte erzielt werden konnten.

Auf die zweite Frage von Herrn Suhr antwortet der Leiter des Amtes für Planung und Bau, dass die Hauptverkehrsstraße jetzt an beiden Seiten bebaut werden kann, da der Waldabstand entfällt, dies führt zu mehr Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, sorgt aber nicht für eine beengende Bebauung, da eine zweiseitig bebaute Straße eher dem Regelfall entspricht. Außerdem wird die Senke im nördlichen Abschnitt des B-Planes jetzt ebenfalls bebaut.

Auf die Frage von Herrn Mühle in Bezug auf die Stärkung der Sozialstruktur antwortet Herr Dr. Raith, dass durch die Schaffung der Einfamilienhaussiedlung die Sozialstruktur im Stadtteil Grünhufe insgesamt stärker durchmischt werden soll.

Auf die Anmerkung von Herrn Mühle, dass in dem entstehenden Bereich aus seiner Sicht ein Café oder Begegnungszentrum fehlen würde, erklärt Herr Dr. Raith, dass im geplanten Geschosswohnungsbau auch gewerbliche Nutzungen denkbar sind.

Es gibt keine weiteren Fragen zur Vorlage.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0100/2021 gemäß
Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Gaby Ely

Stralsund, 26.10.2021