

**Titel: Bebauungsplan Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof,,
Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 25. Änderungsverfahrens für den
Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	08.11.2021
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Elfeld, Stephanie		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	15.11.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.12.2021	
Bürgerschaft	16.12.2021	

Sachverhalt:

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen und Infrastrukturentwicklung in Andershof wurde kürzlich ein Rahmenplanentwurf (IV 0003/2021) vorgelegt. Dieser berücksichtigt neben der reduzierten Verkehrsbedeutung der Greifswalder Chaussee nach Inbetriebnahme der neuen Ortsumgehung/ B 96 auch die Aussicht auf Fortbestand und Qualifizierung des hiesigen Einzelhandels- und Nahversorgungsstandortes für das Stadtgebiet Süd, bauliche Entwicklungsinteressen und den geplanten Haltepunkt „Stralsund Süd“ auf der Bahnstrecke nach Greifswald mit voraussichtlicher Inbetriebnahme in 2026. Der Entwurf führt die verschiedenen Ebenen der Stadtentwicklung zusammen: Städtebau (kompakte Stadtviertel, Stadt der kurzen Wege durch Funktionsmischung), technische Infrastruktur (Aufbau einer klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung) und Mobilität (Bahnhaltelpunkt mit ca. 100 Park & Ride-Plätzen und Fahrradstellflächen, Förderung des ÖPNV, Verknüpfung im Umweltverbund) sowie Landschaftsentwicklung (Spiel- und Freiflächen, Naherholung, Niederschlagswassermanagement, Biodiversität).

Für die Umsetzung des Rahmenplans ist die Aufstellung von teilräumlichen Bebauungsplänen erforderlich.

Im Rahmen der laufenden 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund wurden Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und daraus abgeleitet zum Wohnraumbedarf bis 2035 erstellt. Zur Bedarfsabsicherung ist mittelfristig auch weiterhin eine kontinuierliche Entwicklung von Wohnbauflächen erforderlich.

Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, ist dabei ein vielfältiges und für verschiedenste Nutzergruppen geeignetes Wohnraumangebot an unterschiedlichen Standorten vorzuhalten. Dabei müssen künftig u.a.

sozialorientierte und genossenschaftliche Wohnraummodelle stärker zum Tragen kommen.

Nur ein effektiver und attraktiver Wohnungsmarkt kann weiteren Zuzug befördern. Neben der anhaltenden Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen in der Nähe zum Strelasund, besteht ebenfalls eine hohe Baulandnachfrage an Eigenheimgrundstücken (freistehendes Einfamilienhaus, Doppel- und Reihenhäuser) mit Bezug zur Landschaft und ländlichem Charakter innerhalb des Stadtgebietes. Aber auch andere Möglichkeiten der Eigentumsbildung (kaufen oder Mietkauf im Geschosswohnungsbau, Baugruppen etc.) werden zunehmend nachgefragt.

Das Plangebiet ist prädestiniert für die mit der ISEK-Fortschreibung und der Rahmenplanung Andershof angestrebte Stärkung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich durch seine räumliche Nähe zu Infrastruktureinrichtungen (bspw. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Busanbindung, künftige Bahnanbindung). Deshalb ist es in besonderem Maße als Wohnstandort geeignet. Das Plangebiet kann in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden und als Arrondierung des Stadtrandes verstanden werden. Der Bereich schließt sich an Wohngebiete am Stadtrand an, die insbesondere aufgrund der Lage im Süden der Stadt für Pendler in das benachbarte Teiloberzentrum Greifswald attraktiv sind.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 16,7 Hektar (ha) und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Andershof in Flur 3: 1/2; 1/7; 1/11; 1/17; 2/1; 2/3; 2/4; 3; 4; 5; 6; 7; 8/2; 8/10; 9/2; 11/1; 11/6; 11/14; 11/16; 11/18; 11/19; 11/21; 11/24; 12; 13 sowie in Flur 4: 59/1; 59/2.

Eine ca. 0,65 ha große Teilfläche des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46 „Wohn- und Mischgebiet zwischen Greifwalder Chaussee & Andershofer Dorfstraße“ soll im laufenden B-Planverfahren überplant und neu geordnet werden. Diese Teilfläche befindet sich in städtischem Eigentum und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche sowie als Spielplatzfläche festgesetzt.

Die Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum, werden zurzeit größtenteils landwirtschaftlich bewirtschaftet und umfassen auch wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl von > 50. Eine Überplanung zur Wohnbaufläche ist deshalb nur mit Zustimmung der zuständigen Raumordnungsbehörde im Rahmen der Bauleitplanung möglich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dar und ist daher entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB zu ändern.

Die privaten Grundstückseigentümer der Ackerfläche möchten das Gebiet als Vorhaben- und Erschließungsträger für Wohnungsbau sowie sozialmedizinische Einrichtungen entwickeln. Diese Nutzungen sind am geplanten Standort derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Baurecht für die angestrebte Entwicklung kann nur durch einen entsprechenden Bebauungsplan geschaffen werden.

Lösungsvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Wesentliche Planungsziele sind die Neuordnung der Erschließung mit Anbindung an den künftigen Bahnhofpunkt Süd, die Bereitstellung einer begleitenden Infrastruktur, die Entwicklung als Wohnbaustandort für Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau sowie die Vorbereitung der Ansiedlung sozialmedizinischer Einrichtungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen parallel der Flächennutzungsplan und der beigeordnete Landschaftsplan geändert werden. Im Flächennutzungsplan erfolgt künftig die überwiegende Darstellung als Wohnbaufläche. In Randlagen sind Grünflächen vorgesehen.

Im Landschaftsplan erfolgt die überwiegende Darstellung als Baufläche.

Alternativen:

An diesem Standort besteht kein Baurecht für eine Wohngebietsentwicklung nach § 34 BauGB. Wenn hier ein Wohnungsbaustandort entstehen soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil Andershof westlich der Schienentrasse und östlich der Greifswalder Chaussee gelegene 16,5 ha große Areal, welches sich südlich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Wohn- und Mischgebiet zwischen Greifwalder Chaussee & Andershofer Dorfstraße“ anschließt, soll entsprechend der Abgrenzung des Geltungsbereiches (mit den Flurstücken der Gemarkung Andershof in Flur 3: 1/2; 1/7; 1/11 ; 1/17 ; 2/1 ; 2/3 ; 2/4 ; 3 ; 4 ; 5 ; 6 ; 7 ; 8/2 ; 8/10 ; 9/2 ; 11/1 ; 11/6 ; 11/14 ; 11/16 ; 11/18 ; 11/19 ; 11/21 ; 11/24 ; 12 ; 13 sowie in Flur 4: 59/1 ; 59/2) und gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 (8) BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
2. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen sowie für Flächen sozialmedizinischer Einrichtungen zu schaffen und eine Neuordnung der Erschließung zu sichern.
3. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof" wird eine 6574 qm große Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 46 „Wohn- und Mischgebiet zwischen Greifwalder Chaussee & Andershofer Dorfstraße“ überplant.
4. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000, soll für die Teilfläche am Haltepunkt Süd, Andershof entsprechend dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB geändert werden. Ziel ist die Darstellung des überwiegenden Bereiches als Wohnbaufläche. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan ist ebenfalls zu ändern.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Hansestadt Stralsund wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit Umweltprüfung, der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie der weiteren erforderlichen Fachgutachten bzw. -planungen abschließen. Zur Sicherung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird vor Abschluss des Planverfahrens zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsträger und der Stadt ein weiterer städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Termine/ Zuständigkeiten:

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

ANLAGE 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

ANLAGE 2 Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow