

**Auszug aus der Niederschrift
über die 11. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und
Stadtentwicklung am 02.12.2021**

Zu TOP: 3.1

**Bebauungsplan Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof",
Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 25. Änderungsverfahrens für den
Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0182/2021**

Herr Bauschke gibt bekannt, dass Herr Haack zu diesem Tagesordnungspunkt Befangenheit erklärt.

Zu Beginn teilt Herr Dr. Raith mit, dass auf der Basis des Rahmenplans in Andershof eine Öffentlichkeitsbeteiligung mit ca. 200 Interessenten vor Ort stattgefunden hat. Er hat viele Gespräche geführt, insbesondere über die infrastrukturelle Ausstattung, die angrenzenden Grundstücke und den Beginn der Erschließung.

Herr Dr. Raith erläutert die Beschlussvorlage anhand einer Präsentation, welche der Niederschrift beigelegt ist.

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.

Während die Entwicklung des Wohnungsbestandes kontinuierlich ansteigt, sinkt der Wohnungsleerstand. Die Leerstandsquote beträgt aktuell 3,4 Prozent. In Bezug auf die einzelnen Stadtteile fällt auf, dass es in vielen Teilen einen starken Zuwachs gibt, ausgenommen Grünhufe. Die Einwohnerzahlen sind im Zeitraum 2002 bis 2020 stabil geblieben. Den Wohnungsmarkt betreffend, sind die Haushalte die wichtigste Kennziffer. Diese steigen ebenso wie der Wohnungsmarkt kontinuierlich an. Das ist darauf zurückzuführen, dass die Haushaltsgröße auf 1,73 Personen pro Haushalt gesunken ist, welche durch unterschiedliche Gründe verursacht wurden. Die kontinuierliche Reduzierung der Haushaltsgröße hat zu einem ebenfalls kontinuierlichen Nachfragezuwachs am Wohnungsmarkt geführt. Herr Dr. Raith verweist diesbezüglich auf den demografischen Wandel. Wichtig ist laut Herrn Dr. Raith, dass ein stabiler Zuzug erhalten wird.

Es kommt zu einem Wohnungsbedarf von 4.483 Wohnungen für den Zeitraum bis 2035. Herr Dr. Raith ergänzt, dass das Angebot an Wohnungen ausschlaggebend für die wirtschaftliche Entwicklung ist. Aufgrund einer hohen Nachfrage nach Wohneigentumsbildung wird für das Segment Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser ein Neubaubedarf von rund 1.000 erwartet. Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfrage insgesamt und der Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Der Bedarf beträgt hierbei ca. 1.000 bis 1.500 Wohneinheiten. Abschließend teilt er mit, dass die Entwicklungen des ISEK in Andershof kompatibel sind.

Die 3. Fortschreibung des ISEK wird nach Abschluss der Bearbeitungen in den Ämtern separat im Ausschuss vorgestellt.

Frau Gessert ergänzt, dass die Presse über die Bürgerbeteiligung berichtet hat. Sie verdeutlicht, dass die Hansestadt Stralsund einen attraktiven Wohnungsmarkt benötigt. Das Plangebiet im südlichen Stadtteil fügt sich gut in die angrenzende Siedlungsentwicklung ein. Es eignet sich gut für den Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser und die Ansiedlung von sozial-medizinischen Einrichtungen.

Die Fläche befindet sich im Privateigentum und umfasst eine Größe von 16,7 Hektar. Für die Flächen, die zurzeit als Acker genutzt werden, gibt es die Besonderheit, dass es sich um wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl ab 50 handelt.

Im Umfeld sollen der Bahnhofstempel Süd entwickelt werden sowie eine besondere Wärme- und Energieversorgung. Der Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle aktuell keine Baufläche vor. Aus diesem Grund ist dieser sowie der Landschaftsplan entsprechend zu ändern. Hinsichtlich der Finanzierung teilt Frau Gessert mit, dass mit dem Vorhabens- und Erschließungsträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.

Herr Röll möchte wissen, ob die Stadtverwaltung auch mit anderen Interessenten, zum Beispiel der Ärztekammer, hinsichtlich der medizinischen Infrastruktur gesprochen hat oder lediglich nur mit der Uhlenhaus Gruppe. Frau Gessert teilt diesbezüglich mit, dass Erweiterungsabsichten, deutlich über das bestehende Spektrum hinaus seitens der Uhlenhaus Gruppe bestehen. Es ist naheliegend, dass zuerst mit den angrenzenden medizinischen Einrichtungen gesprochen wird. In den Baugebieten ist es unabhängig davon möglich, dass sich freie Berufe wie Ärzte ansiedeln.

Herr Dr. Raith merkt an, dass die Uhlenhaus Gruppe den Rahmen herstellt. Es können sich externe Dienstleister wie Physiotherapie oder Arztpraxen einmieten. Somit ist es durchaus möglich, externe Angebote durch Dritte zu schaffen.

Auf Nachfrage von Herrn Suhr teilt Herr Dr. Raith mit, dass Mischgebiet oder Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich noch abschließend abgewogen werden müssen.

Auf weitere Nachfrage merkt Herr Dr. Raith an, dass sich der Flächenverbrauch pro Einwohner reduzieren muss. Unterschieden wird dabei der Flächenverbrauch von Wohnflächen und Siedlungsflächen. Es sollen möglichst größere Wohnungen für Familien mit Kindern zur Verfügung gestellt werden. Damit mehr Menschen Geschosswohnungen bevorzugen, muss an den Qualitätskriterien gearbeitet werden. Er merkt an, dass, wenn die städtebaulichen Entwürfe ausgearbeitet sind, diese im Ausschuss vorgestellt werden. Das Ziel ist, städtebauliche Dichte und Qualität zu erschaffen, um Siedlungsflächenwachstum zu reduzieren.

Herr Dr. Raith teilt auf weitere Nachfrage mit, dass mit dem Bahnhofstempel in Andershof die schienengebundene Infrastruktur ausgebaut werden muss. Mit dem neuen Baugebiet ist eine Sammelstraße geplant, die für Busse geeignet ist und auch einen breiten Fahrradweg zulässt. Mit der aktuellen Situation hinsichtlich der Andershofer Dorfstraße ist dies nicht durchführbar. Laut Herrn Dr. Raith hat die Siedlungsentwicklung den Schienenausbau zur Folge und sollte Priorität vor der landwirtschaftlichen Nutzung im Einzelfall erlangen. Herr Dr. Raith verweist auf das aktuelle Gutachten, welches besagt, dass sich der Bahnhofstempel momentan nicht lohnen würde. Es gibt keine Mindestgrößenordnungen, er merkt jedoch an, dass grundsätzlich Bahnhofstempel nicht am äußeren Stadtgebiet errichtet werden. Er verweist auf die hohen Kosten des städtischen Haushaltes, sollte ohne Entwicklung der Infrastruktur, ein Bahnhofstempel errichtet werden.

Die Ausschussmitglieder haben keinen weiteren Redebedarf.

Der Ausschussvorsitzende bringt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0182/2021 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 1 Gegenstimme 1 Stimmenthaltung

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Madlen Zicker

Stralsund, 14.12.2021