

**Titel: Bebauungsplan Nr. 75 der Hansestadt Stralsund "Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee" - Aufstellungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	08.08.2023
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	14.08.2023	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	31.08.2023	
Bürgerschaft	14.09.2023	

**Sachverhalt:**

Seit 2010 verzeichnet die Hansestadt Stralsund einen Einwohnerzuwachs und lt. Prognose der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) besteht weiterhin ein Bedarf an Baugrundstücken. So wuchs die Bevölkerung von 57.357 (Stand 31.12.2012) auf 59.363 (Stand 31.12.2022). Mit dem prognostizierten Einwohnerzuwachs steigt der Bedarf nach Wohnraum, der nur durch eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbaustandorten gesichert werden kann. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, soll ein vielfältiges Wohnraumangebot an unterschiedlichen Standorten vorgehalten werden.

Mit einer Gewerbebrache stellt ca. die östliche Hälfte des Bebauungsplanes Nr. 75, im Bereich des Boddenweges, ein innerstädtisches Flächenpotential mit Eignung für verdichteten Geschosswohnungsbau dar. Der Bereich des ehemaligen Landwirtschaftlichen Instandsetzungswerkes (LIW) ist vom Leerstand und brachgefallenen Gebäuden und Freiflächen geprägt und stellt somit einen städtebaulichen Missstand dar. Südöstlich grenzt der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“ an und südlich wird die Umgebung durch gewerbliche Nutzungen und großflächigen Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion geprägt.

Mit der Hanseatic Stralsund Grundbesitz GmbH steht nun ein Investor bereit, der an diesem Standort die Entwicklung, wirtschaftliche Erschließung und Bebauung mit Geschosswohnungsbau beabsichtigt und damit das Planungsziel, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Nachverdichtung auf baulich vorgenutzten Flächen, umsetzen wird. Insgesamt kann hier innerstädtischer Wohnraum für ca. 100 Wohneinheiten entstehen.

Dem Gedanken der Stadt der kurzen Wege folgend werden auch die bestehenden

Gewerbeflächen im westlichen Bereich an der Greifswalder Chaussee in den Bebauungsplan integriert. Mit einer weiteren Verdichtung in diesem Bereich würde die Raumkante entlang der Greifswalder Chaussee gestärkt, ggf. können hier v.a. in den Obergeschossen weitere Büro- und Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Das Plangebiet mit untergenutzten innenstadtnahen Brachflächen eignet sich aufgrund seiner Lage für eine urbane Entwicklung. So befinden sich in fußläufiger Entfernung die Nahversorger Edeka, Aldi und der in Bau befindliche Netto, sowie als soziale Einrichtungen die Grundschule „Andershof“ und die Kindertagesstätte „Am Bodden“. Es besteht Anschluss an den lokalen Nahverkehr mit dem nahen Ostseeküstenradweg an das Haupttradroutensystem in der Hansestadt. Die bauliche Umgebung ist von einer Mischnutzung geprägt, wobei hier kleinteilige gewerbliche Nutzung und Wohnen miteinander korrespondieren.

Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind hier möglich.

Das im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof gelegene ca. 3,84 ha große Plangebiet (siehe Anlage 1) wird im Norden und Osten durch den Boddenweg und im Westen durch die Greifswalder Chaussee begrenzt.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke:

1/5, 1/6, 1/37, 1/59, 2/6, 4/6, 5/6, 5/17, 5/19, 5/21, 5/23, 5/24 und 5/27 der Flur 2, Gemarkung Andershof.

Das flächenmäßig größte Flurstück am Boddenweg befindet sich im Eigentum der Hanseatic Stralsund Grundbesitz GmbH. Die Flurstücke entlang der Greifswalder Chaussee sind privat überwiegend im Eigentum der bestehenden Gewerbebetriebe. Diese Eigentümer werden in die Konzeptüberlegungen zum Bebauungsplan einbezogen, da davon auszugehen ist, dass auch sie an einer über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinausgehenden Entwicklung interessiert sind.

Baurecht für den angestrebten Wohnungsbau im östlichen Abschnitt kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Mit Schreiben vom 15.06.2022 beantragte die Hanseatic Stralsund Grundbesitz GmbH die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Lösungsvorschlag:

Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes mit der Möglichkeit, unter Einbeziehung der Gewerbenutzungen zusätzlichen Wohnraum zu entwickeln, 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. Unter Berücksichtigung der hohen Aufwendungen für die Beseitigung der vorhandenen Baustrukturen und entsprechend der Nachfrage soll das Gebiet entlang des Boddenweges mit Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichen Hausformen entwickelt werden. Für den gesamten, vom Missstand geprägten Bereich entlang des Boddenweges, der auch den südlich angrenzenden vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 24 mit einbezieht, wurde 2022 ein städtebauliches Konzept (siehe Anlage 2) entwickelt. Dieses sieht am Boddenweg eine Zeilenbebauung mit drei Geschossen + Staffelgeschoss vor. Zwei Häuser sollen als Seniorenwohnhaus und ein Gebäude als Mehrfamilienhaus entwickelt werden. In zweiter Reihe sollen zehn Stadtvillen entstehen mit vier Geschossen + Staffelgeschoss bzw. mit drei Geschossen + Staffelgeschoss. Insgesamt sind rund 260 Wohneinheiten geplant, davon ca. 100 Wohneinheiten im Bebauungsplan Nr. 75.

Die Verkehrserschließung und technische Erschließung ist zumindest abschnittsweise neu

herzustellen und muss in die vorhandenen öffentlichen Netze eingebunden werden. Die Verkehrsanbindung für die geplante Wohnbebauung erfolgt über den Boddenweg. Die Zeilenbebauung wird direkt vom Boddenweg erschlossen und für die Stadtvillen ist eine neue Gebietserschließung vorgesehen. So entsteht eine ruhige Aufenthaltszone zwischen der Zeilenbebauung und den Stadtvillen, in der auch ein zentraler Spielplatz angelegt werden soll. Mit der Hanseatic Stralsund Grundbesitz GmbH steht ein Erschließungsträger bereit, der die Erschließung auf eigene Kosten durchführen wird.

Für die gewerbliche Nutzung, die über den Gustower Weg verkehrstechnisch erschlossen ist, soll eine direkte Anbindung über die Greifswalder Chaussee ausgebaut werden.

Zum Bebauungsplan sollen ein grünordnerischer und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden.

Für das Planverfahren einer baulich großteils vorgeprägten, allseitig vom Siedlungsbereich umschlossenen Fläche soll der § 13a BauGB angewendet werden, d.h. der Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird durch eine überschlägige Prüfung nachgewiesen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

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

Alternativen:

An diesem Standort bestehen neben der gewerblichen Nutzung an der Greifswalder Chaussee große aufgelassene Flächen entlang des Boddenweges ohne Baurecht nach § 34 BauGB. Wenn das Plangebiet zu einem Urbanen Gebiet 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 Norden und Osten durch den Boddenweg und im Westen durch die Greifswalder Chaussee begrenzt wird, soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Ein Teil des Boddenweges wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das ca. 3,84 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke: 1/5, 1/6, 1/37, 1/59, 2/6, 4/6, 5/6, 5/17, 5/19, 5/21, 5/23, 5/24 und 5/27 der Flur 2, Gemarkung Andershof.

2. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Urbanen Gebiets mit Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen.

3. Der Bebauungsplan Nr. 75 der Hansestadt Stralsund "Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee" soll im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird voraussichtlich ca. 25.000 m<sup>2</sup> betragen, so dass eine Vorprüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB durchzuführen ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung zu beteiligen. Nach Abschluss der

Vorprüfung erfolgt die Bekanntmachung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 3 BauGB.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung über Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung. Es sind keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben oder Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete zu erwarten und 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 der Hanseatic Stralsund Grundbesitz GmbH einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 abschließen. Die Kosten für die Erarbeitung dieser Planungsleistungen und aller für die Bauleitplanverfahren notwendigen Fachplanungsleistungen und Gutachten trägt der Investor.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 1\_B-Plan 75\_Geltungsbereich

Anlage 2\_städtebauliches Konzept\_2022-06-15

Stellungnahme Behindertenbeauftragte

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow