

**Titel: Bebauungsplan Nr. 85 "Urbanes Gebiet nordwestlich der Alten Richtenberger Straße" - Aufstellungsbeschluss**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege       | Datum: 08.09.2023 |
| Bearbeiter: Dr. Raith, Frank-Bertolt<br>Gessert, Kirstin |                   |

| Beratungsfolge  | Termin     |  |
|---|------------|--|
| OB-Beratung   | 09.10.2023 |  |
| Ausschuss für Bau, Umwelt,<br>Klimaschutz und<br>Stadtentwicklung | 26.10.2023 |  |
| Bürgerschaft  | 16.11.2023 |  |

**Sachverhalt:**

Das ca. 3,1 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Tribseer Vorstadt.

Es handelt sich hierbei um eine zentrale Fläche innerhalb des Stadtteils, welche durch Gebäude unterschiedlicher Größe und Nutzungen bebaut ist und zum großen Teil im Sanierungsgebiet Tribseer Vorstadt liegt.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Alte Rostocker Straße im Nord-Osten, die Alte Richtenberger Straße im Süd-Osten, den Carl-Heidemann-Ring im Süd-Westen und die Bebauung nördlich der Alten Richtenberger Straße im Nord-Westen, s. Lageplan (Anhang 1). Es umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 57 die Flurstücke 55/4, 56, 57/1, 57/2, 61/1, 61/2, 62/1, 62/2, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72/1, 73/1, 74/3, 74/4, 74/5, 74/6, 74/7, 74/8, 76/2, 77, 78/3, 78/4, 78/6, 78/7, 79/3, 81/1, 82/3 ganz, sowie 97 und 85 anteilig, Flur 56 Flurstück 146/1 anteilig und Flur 55 Flurstück 69/2 anteilig.

Bis auf die städtischen Straßenflurstücke, welche jeweils bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, sind alle Grundstücke in Privateigentum.

Im Plangebiet besteht Baurecht nach §34 BauGB, was jedoch mobilisierbare Flächenpotenziale nicht begünstigt. Das angesprochene Areal liegt zentral und ist gut erschlossen. Die westlichen Grundstücke beinhalten einen Supermarkt, mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Ärzte sowie eine Apotheke. Schulen, Hort und Kindergärten sind im fußläufigen Umkreis vorhanden.

Das Gelände verfügt über eine optimale Anbindung an den ÖPNV (Stadtbus, Bahn).

Die Nutzungsansprüche an das Areal verändern sich gegenwärtig. Mit der städtebaulichen Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet (Stand 2023) werden Entwicklungsszenarien aufgezeigt, die innerhalb der nächsten 15 Jahre durch Sanierungsmaßnahmen umgesetzt

werden sollen. Durch Neuordnung, Straßenbau und Wohnungs-Neubau sollen bisher untergenutzte Fläche im rückwärtigen Bereich der Straßen Alte Richtenberger, Alte Rostocker Straße, Knöchelsöhren und An der Kupfermühle auch in Richtung Bahn entwickelt werden, so dass auch der Nutzungsdruck auf die Fläche des Bebauungsplans Nr. 85 steigt. Mit dem Aufstellungsbeschluss für ein B-Plan-Verfahren sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele der Sanierung geschaffen und die bisherige Nutzungsmischung und Charakteristik des Gebietes erhalten werden.

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für diese Fläche eine Wohnbaufläche aus. 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.

Lösungsvorschlag:

Um die geplante städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das Planverfahren soll mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden.

Das im Plangebiet bestehende Baurecht gemäß § 34 BauGB soll zur Ermöglichung einer Nachverdichtung und im Hinblick auf die Sicherung der geplanten Mischnutzung im Gebiet erweitert bzw. angepasst 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.

Alternativen:

Das im Plangebiet bestehende Baurecht nach § 34 BauGB soll zur Mobilisierung von Flächenpotentialen und zur Sicherung der mit der Sanierungsgebietsausweisung verfolgten Mischnutzung erweitert werden. Ohne Bebauungsplanverfahren ist diese Entwicklung nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil Tribseer Vorstadt gelegene Plangebiet zwischen Alter Rostocker Straße im Nord-Osten, die Alte Richtenberger Straße im Süd-Osten, den Carl-Heidemann-Ring im Süd-Westen und die Bebauung nördlich der Alten Richtenberger Straße im Nord-Westen wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Das ca. 3,1 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 57 die Flurstücke 55/4, 56, 57/1, 57/2, 61/1, 61/2, 62/1, 62/2, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72/1, 73/1, 74/3, 74/4, 74/5, 74/6, 74/7, 74/8, 76/2, 77, 78/3, 78/4, 78/6, 78/7, 79/3, 81/1, 82/3 ganz, sowie 97 und 85 anteilig, Flur 56 Flurstück 146/1 anteilig und Flur 55 Flurstück 69/2 anteilig.

2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Urbanen Gebietes mit vorrangig sozialen und kulturellen Einrichtungen, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen.

3. Der Bebauungsplan Nr. 85 der Hansestadt Stralsund "Urbanes Gebiet nordwestlich der

Alten Richtenberger Straße" soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung über Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. 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 ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes sollen Städtebaufördermitteln eingesetzt werden. Nach derzeitiger Ermittlung belaufen sich die Planungskosten auf 33.000 € netto. Alternativ könnte die Planung durch die Abt. Planung und Denkmalpflege erarbeitet werden.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 1\_ B 85

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow