

**Titel: Bebauungsplan Nr. 86 "Gebiet nördlich der Straße Knöchelsöhren" -
Aufstellungsbeschluss**

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

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

Sachverhalt:

Das ca. 4 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Tribseer Vorstadt.

Es handelt sich hierbei um eine bedeutende Fläche innerhalb des Stadtteils, welche komplett im Sanierungsgebiet Tribseer Vorstadt liegt. Die Ränder zu den Straßen Alte Richtenberger und Knöchelsöhren sind durch Wohnnutzung unterschiedlicher Dimensionen geprägt, zentral befinden sich Garagen und kleinere Gewerbehallen und im östlichen Bereich sind vor allem Brachflächen und untergenutzte Flächen vorhanden. Eines der südlichen Grundstücke ist die ehemalige Eishalle, später Fischfabrik und jetzt gewerblich vermiete Halle mit angrenzendem Wohngebäude.

Das Plangebiet wird begrenzt durch Gleise und Bahnanlagen im Osten, die Straße Knöchelsöhren im Süden, die Alte Richtenberger Straße im Westen und das VW-Autohaus im Norden. Es umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 55 die Flurstücke 16, 17, 18, 19, 20, 21/1, 21/2, 34, 35, 93, 94, 37/1, 37/2, 37/3, 38/1, 38/2, 38/3, 39/3, 39/4, 39/6, 39/7, 40/2, 40/3, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48/1, 48/2, 48/4, 48/6, 48/7, 49/1, 49/2, 49/3, 50/2, 50/3, 50/4 ganz, sowie 33/4 und 69/2 anteilig, s. Lageplan (Anhang 1).

Die gewidmeten städtischen Straßenflurstücke liegen jeweils bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Alle übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Stadt führt gegenwärtig Kaufverhandlungen mit Eigentümern durch, um die Flächen für eine Neuordnung und Erschließung der Brachflächen und untergenutzten Flächen zu erwerben und so das Gebiet entsprechend der Ziele der Sanierung entwickeln zu können.

Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet ist in Aufstellung. Am 22.11.2022 fand dazu eine Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung und vom 10.01. bis 27.01.2023 eine Internetpräsentation statt. Gemäß Rahmenplan (Stand 2023) ist die angestrebte Nutzung

des Gebietes eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe, so dass sich entweder ein Mischgebiet oder die Kombination aus Allgemeinem Wohngebiet im Westen und Gewerbegebiet im Osten anbietet.

Baurecht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Sanierungsziele mit den angestrebten Nutzungen kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

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.

Für das Planverfahren einer baulich großteils vorgeprägten, allseitig vom Siedlungsbereich umschlossenen Fläche soll der § 13a BauGB angewendet werden, d.h. der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist dafür durch eine überschlägige Prüfung nachzuweisen, 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).

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für das Plangebiet Wohnbaufläche aus. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Wenn der B-Plan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden kann, erfolgt die Berichtigung des FNPs nach dem Satzungsbeschluss.

Die Verkehrsanbindung des neu zu ordnenden östlichen Bereiches des Plangebietes soll über die vorhandenen Straßen Alte Richtenberger Straße und Knöchelöhren sowie perspektivisch auch über die Alte Rostocker Straße erfolgen. Zur inneren Erschließung sind neue Straßen innerhalb des Gebietes zu bauen. Die stadtechnische Erschließung ist in Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Netze herzustellen.

Alternativen:

An diesem Standort bestehen große aufgelassene Flächen entlang der Bahn ohne Baurecht nach § 34 BauGB. Wenn das Plangebiet zu einem Mischgebiet oder westlich einem Wohngebiet und östlich einem Gewerbegebiet im Sinne der Sanierungsziele entwickelt werden soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil Tribseer Vorstadt gelegene Plangebiet zwischen Gleisen und Bahnanlagen im Osten, Knöchelsöhren im Süden, der Alten Richtenberger Straße im Westen und dem VW-Autohaus im Norden wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Das ca. 4,0 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 55 die Flurstücke 16, 17, 18, 19, 20, 21/1, 21/2, 34, 35, 93, 94, 37/1, 37/2, 37/3, 38/1, 38/2, 38/3, 39/3, 39/4, 39/6, 39/7, 40/2, 40/3, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48/1, 48/2, 48/4, 48/6, 48/7, 49/1, 49/2, 49/3, 50/2, 50/3, 50/4 ganz, sowie 33/4 und 69/2 anteilig.

2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Mischgebiet oder die Kombination aus Allgemeinem Wohngebiet im Westen und Gewerbegebiet im Osten.

3. Der Bebauungsplan Nr. 86 der Hansestadt Stralsund "Gebiet nördlich der Straße Knöchelsöhren" 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 knapp über 20.000 m² betragen, so dass eine überschlägige 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 positivem 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 ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes sollen Städtebaufördermitteln beansprucht werden. Nach derzeitiger Ermittlung belaufen sich die Planungskosten auf 41.000 € 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 86

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow