

Titel: Bebauungsplan Nr. 89 "Weidenkultur" - Aufstellungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 23.11.2023
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	11.12.2023	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	25.01.2024	
Bürgerschaft	01.02.2024	

Sachverhalt:

Das ca. 1,51 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Tribseer Stadtteil Schrammsche Mühle. Es handelt sich hierbei um eine gemischt genutzte, planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusprechende Fläche am Stadtrand, die Teil des angestrebten Grünverbundes um den Stadtkörper der Hansestadt Stralsund ist.

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für das Plangebiet großräumig undifferenziert Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung aus. Die Kleingartenanlagen sind jeweils bestandsorientiert als Grünfläche mit Symboleintrag gekennzeichnet. Die nördlich angrenzenden Weideflächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Das bedeutet, „sie werden charakterisiert als historisch vorhandene Natur- und Landschaftsräume, die zu pflegen und zu erhalten sind.“ (Begründung zum FNP S. 58) Der beigeordnete Landschaftsplan ordnet die Flächen der „Lüssower Senke als Verbindung zwischen Stadtwald - Moorflächen am Schwarzen Weg und Borgwallsee“ zu. Dieser Hauptgrünzug hat eine Erholungs- und Stadtbildfunktion, östlich v.a. Stadtbild- und Punktbiotopfunktionen, westlich in Richtung Stadtausgang mit ökologischer und stadtklimatischer Bedeutung.

Das Plangebiet wird begrenzt durch Kleingartenanlagen im Nordwesten („Weidenkultur II“) und Osten („Deutsche Post“ und „Tribseer“), die Straße Weidenkultur im Süden und Grünland / Weideflächen im Norden. Einbezogen werden die jeweils anschließenden Straßenflächen der Weidenkultur anteilig bis zur Straßenmitte. Somit umfasst das Plangebiet in der Gemarkung Stralsund Flur 46 die Flurstücke 50/3 und 61/1 anteilig, Flur 47 die Flurstücke 6/4, 6/7, 6/8, 6/13, 6/15, 6/16 und 7/1 ganz, 5, 6/19 und 7/2 anteilig, Flur 48 die Flurstücke 27 ganz, 26/2 und 28/2 anteilig, s. Lageplan (Anhang 1).

Der Großteil des Plangebiets, einschließlich der angrenzenden Weideflächen, die zur Pflege durch eine Pferdewirtin bewirtschaftet werden, befinden sich im städtischen Eigentum. Auf der städtischen Fläche steht auch eine Lagerhalle aus DDR-Zeiten. Diese riegelt die

Grünfläche zur Straße „Weidenkultur“ hin ab. Das Gewerbegrundstück (Flur 47 Flst. 6/13) sowie die Zufahrt der östlichen Kleingartenanlage (Flur 48 Flst. 26/2) sind Privateigentum. Das südwestliche Eckgrundstück ist städtisch mit Gebäude in Nutzung des Taubenzüchtervereins. Das daneben befindliche einzelne Wohngebäude ist privat.

Angestrebt wird der Ausbau des Grünverbunds in Nord-Süd-Richtung. Dafür soll die Halle aus DDR-Zeiten, die den Grünraum zur Weidenkultur hin abriegelt, zurückgebaut werden. Die Bewirtschaftung als Weide bzw. Pferdekoppel bleibt erhalten. Die brachliegende westliche Teilfläche (Flur 47 Flst. 6/8), die in der Vergangenheit häufig temporär für Baustellenlogistik genutzt wurde, kann einer geordneten baulichen, gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Grundstücken des Taubenzüchtervereins und dem Wohngebäude wird eine Ausweisung als Mischgebiet angestrebt.

Die verkehrliche und technische Erschließung ist über die vorhandene Straße „Weidenkultur“ gegeben.

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. Dafür ist aufgrund der Stadtrandlage das Regelverfahren mit Umweltbericht anzuwenden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Grundsätzlich entspricht die angestrebte städtebauliche Ordnung (Bestandssicherung der Kleingartenanlagen, Ausbau der Grünverbindung) den im Flächennutzungsplan erkennbaren übergeordneten Zielen. Die angestrebte kleine Mischgebietsfläche entspricht dem inzwischen verfestigten (baugenehmigten) Bestand und ist mit 0,7 ha im Maßstab des Flächennutzungsplans (1:10.000) kaum darstellbar (ca. 0,7 / 1,0 cm). Durch die maßstäbliche Konkretisierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Auswirkungen auf die gesamtstädtischen Grundzüge des Flächennutzungsplans zu erkennen, so dass auf eine Anpassung verzichtet werden soll.

Alternativen:

Wenn das Plangebiet städtebaulich geordnet entwickelt werden soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil Schrammsche Mühle gelegene Plangebiet zwischen Wohnbebauung im Osten, der Straße Weidenkultur im Süden, Kleingärten und deren Zufahrt im Westen und Weideflächen im Norden wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Das ca. 1,51 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 46 die Flurstücke 50/3 und 61/1 anteilig, Flur 47 die Flurstücke 6/4, 6/7, 6/8, 6/13, 6/15, 6/16 und 7/1 ganz, 5, 6/19 und 7/2 anteilig, Flur 48 die Flurstücke 27 ganz, 26/2 und 28/2 anteilig.
2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Mischgebietes im Westen und die Sicherung der Grünfläche im Osten.
3. Der Bebauungsplan Nr. 89 der Hansestadt Stralsund "Weidenkultur" soll im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Planung soll 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 89_Lageplan

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow