

**Titel: Bebauungsplan Nr. 50 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet Prohner Straße", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 21.03.2024
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	15.04.2024	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.05.2024	
Bürgerschaft	23.05.2024	

**Sachverhalt:**

Nachdem das ursprüngliche Planungsziel eines Technologieparks an der Prohner Straße nicht umsetzbar war, wurde die Planung an den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), 2. Fortschreibung 2015, prognostizierten weiteren Wohnraumbedarf angepasst. Dieser Bedarf wurde mit der 3. ISEK-Fortschreibung von 2023 erneut bestätigt. Das Gebiet soll deshalb als innerstädtischer Wohnungsbaustandort entwickelt werden. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund fasste dazu am 21. Juni 2018 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohngebiet Prohner Straße“ sowie für die Einleitung des 10. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund.

Das ca. 4,9 ha große Plangebiet integriert neben den städtischen Flächen eines ehemaligen Betriebsstandortes der Stadtwirtschaft auch eine Fläche der LGE M-V sowie private Flächen. Die ehemaligen Betriebs- und Gartenflächen sind inzwischen beräumt. In den Bestandsgebäuden an der Prohner Straße befinden sich zwei Steinmetzbetriebe, ein Bestattungsunternehmen, ein Blumenladen und Wohnungen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Stralsund:  
- Flur 2: 53/3, 68/1, 69/3, 69/4, 69/6, 70/5, 70/6, 70/7, 71/5, 71/6, 71/7, 73/2, 74/1, 75/1, 76/1,  
- Flur 3: 39/10, 40/18, 40/19, 40/21, 40/22, 40/23, 40/24, 40/29, 40/30, 40/33, 40/34, 40/38, 40/39, 40/40, 40/41, 40/42, 40/43, 71/1, 71/2, 71/4, 71/5, 71/7, 71/8 sowie das Flurstück 40/37 teilweise.

**Er wird begrenzt:**

- im Norden durch Kleingärten der Kleingartenanlage "Erholung und Frieden" (Rosenweg, und Finkenweg),
- im Südosten durch den Garagenkomplex an der Heinrich-Mann-Straße und das

- Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum (SIG)
- im Süden durch das Blockheizkraftwerk der Stralsunder Stadtwerke
  - im Südwesten durch die Prohner Straße und
  - im Westen durch die Parower Chaussee.

Als Erschließungsträger für die Entwicklung des Wohnungsbaustandorts und als Vertragspartner der Stadt wurde die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH (LGE) aus Schwerin gewonnen. Der private Grundstückseigentümer wird über vertragliche Vereinbarungen mit der LGE eingebunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Prohner Straße“, Planstand Januar 2021, erfolgte im April/Mai 2021 in Form eines Aushangs im Amt für Planung und Bau sowie durch Einstellen der Planunterlagen auf der Homepage der Hansestadt Stralsund und auf dem Bauleitplan-Server M-V.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden um Stellungnahme zur Planung gebeten. Vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt eine positive Stellungnahme vom 15.07.2021 vor.

In den Stellungnahmen wurden folgende Belange aufgegriffen: Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm, Steinmetzbetriebe/Standortsicherung, Grundstücksnutzung und Andienung, naturschutzrechtliche Belange einschließlich Artenschutz, Altlasten, Trinkwasserförderung und Grundwasserleiter, Regenwasserableitung, Geschossigkeit und Dachausbildung bei Neubauten.

Im Hinblick auf die aktuell noch hohen Baukosten wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Dieses betraf vorrangig eine bereichsweise höhere Grundstücksausnutzung durch größere Bauräume, eine variable Bauweise und höhere Geschosszahlen, durch Flexibilität für die Anordnung von Stellplätzen sowie eine verschlankte Verkehrserschließung. Dabei wurde das charakteristische städtebauliche Grundkonzept für das geplante Wohngebiet beibehalten und gestärkt.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Prohner Straße“ durchgeführt werden.

Lösungsvorschlag:

Nach Prüfung und Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Hinweise und Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Prohner Straße“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom April 2024 erarbeitet.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Entlang der Prohner Straße sind unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen Mischgebiete (MI 2, 3) festgesetzt, die auch einen Neubaustandort (MI 1) einbeziehen. Es sind hier Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes wären ausnahmsweise möglich. Wegen einer Gebietsunverträglichkeit werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Straßenbegleitend ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung geplant in offener Bauweise und für den Gebäudebestand eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m. Das bedeutet, auch für diese heute ein- bis dreigeschossigen Häuser sind künftig bis vier Vollgeschosse erreichbar. Auf den vom Steinmetzbetrieb Rumpel genutzten Flächen (MI 3)

kann im rückwärtigen Bereich ein eingeschossiges Betriebsgebäude errichtet werden.

Die weiteren für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zu den hier zulässigen Nutzungen zählen Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Ausgeschlossen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im straßennahen Bereich der Parower Chaussee (WA 1.1. 1.2), in zweiter Baureihe zur Prohner Straße (WA 2.1, 2.3) und am Südostrand des Gebietes (WA 2.2, 3, 7) ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung in offener Bauweise geplant, wobei zwei Gebäude an exponierten Stellen (WA 1.2, 2.1), die den „Auftakt“ in das neue Baugebiet bilden, auch fünfgeschossig sein können. An diesen Standorten sollen Mehrfamilienhäuser entstehen.

Der zentrale Bereich (WA 4) und die Baugrundstücke am Nordrand (WA 5) sind Einfamilienhäusern in Form von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude vorbehalten. Auf zwei Baufeldern am Südostrand (WA 6) ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung möglich, so dass hier ebenfalls Mehrfamilien- oder auch Reihenhäuser entstehen können.

Das Grundstück des Blockheizkraftwerkes Prohner Straße der SWS ist als Fläche für Versorgungsanlagen für die Bereitstellung von Fernwärme gesichert. Die Höhe baulicher Anlagen ist hier auf 8 m und 17 m begrenzt, die von Schornsteinen auf 20 m.

Im Plangebiet können ca. 150 bis 220 Wohnungen (WE) entstehen, so dass mit ca. 320 bis 460 Einwohnern (EW) gerechnet werden kann.

#### Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt vom Kreiselprohner Straße/Parower Chaussee über die Planstraßen A 1 und A 2. Im Straßenraum sind ein- bzw. beidseitig Gehwege und einseitig Straßenbäume vorgesehen. Über die als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehrsflächen) zu gestaltenden Wohnstraßen 1 und 2 werden die nördlichen und östlichen Baugrundstücke erschlossen. Am Ende der Wohnstraße 2 besteht eine Wendemöglichkeit für PKW's. Müllfahrzeuge, ggf. weiterer LKW-Andienungsverkehr und die Feuerwehr fahren in Richtung Heinrich-Mann-Straße aus. Über einen verkehrsberuhigten Wohnweg und weiterführend einen Geh- und Radweg besteht die Verbindung zur Bushaltestelle an der Prohner Straße. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind in den Planstraßen und Wohnwegen sowie auf einem Parkplatz vorhanden.

#### Immissionsschutz

Die Ergebnisse der aktualisierten Schallimmissionsprognose vom November 2022 wurden in den B-Plan übernommen. Im Einwirkungsbereich der Prohner Straße und der Parower Chaussee sind Vermeidungs- und Schallschutzmaßnahmen an und in den Gebäuden und für die Außenwohnbereiche erforderlich. Auf den vom Steinmetzbetrieb Rumpel genutzten Flächen sind dem Schallschutz dienende Maßnahmen festgesetzt, die den Betriebsstandort sichern. Alternativ können hier eine Lärmschutzwand zur Abschirmung der Toreinfahrt in das Bestands- bzw. Werkstattgebäude oder ein abschirmender Neubau im Grenzbereich zum nordöstlich angrenzenden Wohngebiet errichtet werden.

#### Grün, Kompensation und Artenschutz

Auf der Grünfläche entlang der Prohner Straße und der Parower Chaussee soll eine straßenbegleitende Baumreihe gepflanzt werden. Zur optischen Trennung von Baugebieten sind auf den betreffenden Grundstücken markante Baumpflanzungen vorgesehen. In den Baugebieten ist je angefangene 700 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum und zur Eingrünung des Plangebietes entlang der Außengrenzen eine einreihige, standortheimische Laubholzhecke zu pflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind unzulässig.

Die im Plangebiet durchzuführenden Pflanzmaßnahmen reichen für die Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht aus, so dass auch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Diese werden durch Erwerb von Ökopunkte aus der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ – „Renaturierung Polder III Bad Sülze“ mit Etablierung einer naturschutzgerechten Grünlandnutzung bzw. Zulassung von Sukzessionen (Maßnahme Nr. VR-011) erbracht.

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die erforderlichen vorgezogenen und Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse an geeigneten Standorten außerhalb des Plangebietes durchgeführt: auf dem städtischen Zentralfriedhof, in einem Stallgebäude des Landwirtschaftsbetriebes in Klein Kedingshagen sowie im Bunker Schmedshagen.

#### Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes kann durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze gewährleistet werden. Die im Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der SWS gesichert.

Um die Regenwasserableitung aus dem Gebiet zu gewährleisten, sind zur Reduzierung der Abflussmenge und Verzögerung des Abflusses die Dächer der neu zu bauenden Hauptgebäude und größerer Nebengebäude als grüne Dächer auszubilden. Weiterhin ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens auf dem provisorischen Parkplatz im Kreuzungsbereich Prohner Landstraße und Parower Chaussee angrenzend an das Plangebiet geplant. Eine Einbeziehung der Fläche in den B-Plan ist nicht erforderlich, da am Standort Baurecht für eine solche Anlage besteht.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung der Hansestadt Stralsund. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im räumlichen Geltungsbereich ist somit verpflichtet, sein Grundstück an die Fernwärmeversorgungseinrichtung nach Maßgabe dieser Satzung anzuschließen. Ausnahmen sind möglich.

#### Örtliche Bauvorschriften

Sie regeln die Dach- und Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude, die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen und Standplätzen für Abfallbehälter sowie die Größe von Werbeanlagen, um ein städtebaulich und architektonisch gut gestaltetes und Identität stiftendes Siedlungsbild zu erhalten.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Prohner Straße“ mit Begründung und Umweltbericht, Stand April 2024, zu billigen und zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.

Alternativen:

Wenn das Bebauungsplangebiet zu einem neuen Wohnstandort entwickelt werden soll, ist dafür ein Bebauungsplan erforderlich. Eine Alternative kann deshalb nicht empfohlen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der ca. 4,5 ha große Geltungsbereich des B-Plans Nr. 50 „Wohngebiet Prohner Straße“

liegt im Stadtgebiet Knieper, im Stadtteil Knieper Nord in der Gemarkung Stralsund. Er umfasst folgende Flurstücke:

- Flur 2: 53/3, 68/1, 69/3, 69/4, 69/6, 70/5, 70/6, 70/7, 71/5, 71/6, 71/7, 73/2, 74/1, 75/1, 76/1,
- Flur 3: 39/10, 40/18, 40/19, 40/21, 40/22, 40/23, 40/24, 40/29, 40/30, 40/33, 40/34, 40/38, 40/39, 40/40, 40/41, 40/42, 40/43, 71/1, 71/2, 71/4, 71/5, 71/7, 71/8 sowie das Flurstück 40/37 teilweise.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Prohner Straße“, gelegen im Stadtgebiet Knieper, im Stadtteil Knieper Nord, in der vorliegenden Fassung vom April 2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung mit Umweltbericht werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

3. Der Beschluss, Auslegungsort und Auslegungszeitraum sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die öffentliche Auslegung führt zu keinen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ca. innerhalb eines Monats nach Bürgerschaftsbeschluss  
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1 B 50 Plan-Entwurf Stand April 2024\_oS

Anlage 2 B 50 Entwurf\_Begründung mit UB Stand April 2024\_oS

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow