

Auszug aus der Niederschrift über die 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 24.04.2025

Zu TOP: 3.2

Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk" - Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: B 0016/2025

Herr Dr. Raith führt einleitend aus, dass der geltende Bebauungsplan bereits vor zwei Jahren mit dem Satzungsbeschluss beschlossen wurde.

Bis jetzt wurden jedoch noch keine konkreten Baumaßnahmen entwickelt.

Dies liegt einerseits begründet darin, dass seitens der Verwaltung nicht abschließend klar war, was neben dem kirchlichen Gemeindezentrum entstehen soll.

Initial sollte die Schule „unseKinder“ am Heinrich-Heine-Ring angesiedelt werden. In der Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass dieses Vorhaben nicht ausreichend Fördermittel erhalten würde.

Bei der Betrachtung der Astrid-Lindgren-Förderschule wurde festgestellt, dass ein Umzug der Schule einer Ertüchtigung des bestehenden zweigeschossigen Baus vorzuziehen ist. Eine Ertüchtigung wäre mit umfassenden baulichen und organisatorischen Problemstellungen verbunden.

Um die Reizintensität für die mehrfach körperlich behinderten Schüler und Schülerinnen zu verringern, wurde ein Standort abseits der Hauptverkehrsader mit Öffnung zum Wald hin gewählt.

An diesem soll ein eingeschossiger, voll barrierefreier Neubau mit einer Sportmöglichkeit entstehen.

Andererseits liegt die zweijährige Betrachtung des Bebauungsplans in den schwierigen Gegebenheiten des Bausektors begründet.

Im betrachteten Gebiet ist gemäß dem Bebauungsplan ein urbanes Gebiet ausgewiesen, damit ist eine vertikale Nutzung anzustreben.

Im Austausch mit diversen fachkundigen Personen wurde für die Fläche MU2 ein Käufer gefunden.

Für die Restfläche des MU1 liegt eine Bewerbung mit einer nutzungsgemischten mehrgeschossigen Blockrandbebauung vor. In der nächsten Bürgerschaft kann somit ein Verkauf der Fläche MU2 und in der übernächsten der Fläche MU1 angestrebt werden. Im Kalenderjahr 2026 könnte, vorbehaltlich des Beschlusses der Bürgerschaft, mit der Umsetzung der Baumaßnahmen begonnen werden.

Diese Maßnahmen sind auch in Bezug auf den vorliegenden Haushalt förderlich, da mit Einnahmen von ca. 2 Mio. € pro Grundstück zu rechnen ist.

Betreffend die Erschließung werden die notwendigen Mittel aus dem Verkaufserlös gewonnen und somit werden keine Mittel aus dem bestehenden Haushalt benötigt.

Die Erschließung umfasst die Errichtung eines Kreisverkehrs mit Anbindung der Heinrich-von-Stephan-Straße und des Heinrich-Heine-Rings und die Sanierung der Straße bis zum Trelleborger Platz.

Um den Haushalt weiter zu schonen, werden für diese Maßnahme Fördermittel akquiriert, in Höhe von voraussichtlich 60% der Kosten. Die Ausführung der Infrastrukturmaßnahme ist für das Jahr 2027 angestrebt.

Um der neuen städtebaulichen Situation gerecht zu werden, wird die zulässige Geschosshöhe von 5 auf 6 angehoben. Hinzukommt ein Staffelgeschoss im Eckbereich, um den Baukörper zu harmonisieren und die Ecksituation städtebaulich zu fassen. Diese Maßgaben entsprechen der Kubatur der Umgebungsbebauung.

Frau Wunderlich ergänzt, dass die Grundzüge des wirksamen Bebauungsplans erhalten bleiben. Damit ist eine Änderung im vereinfachten Verfahren möglich.

Die Änderungen umfassen lediglich die Anpassung der Geschosshöhen und das damit zusammenhängende Staffelgeschoss, dieses darf maximal 25% der Grundfläche oder 250 m² umfassen.

Weiter wird auch das Errichten einer Tiefgarage mit Überschreitung der GRZ von 0,8 möglich, unter der Maßgabe, dass auf diese eine 35cm starke Substratschicht aufgebracht wird. Diese ist dadurch zwingend zu begrünen.

Da kein weiterer Redebedarf besteht, stellt Herr Bauschke die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 00016/2025 gemäß dem Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Gaby Ely

Stralsund, 13.05.2025