

**Titel: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze" Aufstellungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	21.04.2015
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	11.05.2015	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	22.07.2015	
Bürgerschaft	17.09.2015	

**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 38 ist seit dem 16.07.2006 rechtskräftig. Eines seiner wesentlichen Planungsziele bestand in der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des ehemaligen Militärhafens Schwedenschanze zu einem attraktiven Wassersportzentrum mit 400 Sportboot-Liegeplätzen und hafenbezogenen Service- und Dienstleistungseinrichtungen.

In Aussicht auf die Umsetzung des Hafenprojektes erfolgte 2007-2008 die Erneuerung der Uferbefestigung (Spundwand, Steinschüttungen), finanziert mit Fördermitteln aus dem KONVER-Programm zur Konversion ehemaliger militärischer Liegenschaften.

Im Jahr 2008 zog sich der damalige Investor, die Fa. Kuhnle Tours GmbH aus Rechlin, unerwartet von dem Projekt zurück. Die intensiven Bemühungen um einen neuen Investor für den geplanten Hafenausbau zeitigten leider keinen Erfolg.

Die Hafennutzung wurde vor Jahren aufgegeben; das ehemalige Hafengebäude steht leer, die Steganlagen sind verschlissen und baufällig. Damit bildet das Areal einen städtebaulichen Missstand unmittelbar an der Trasse des neuen Ostseeküstenradwegs.

Im Juli 2014 erwarb die Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH aus Stralsund die Flächen des geplanten Wassersportzentrums von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) mit dem Ziel, hier einen gemischt genutzten Hafenstandort mit gewerblichen und touristischen Nutzungen, Ferienwohnen und Wohnen zu errichten, der ganzjährige Nutzungsmöglichkeiten auch außerhalb der Bootssaison bietet.

Dieses Konzept kann im Rahmen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 38 jedoch nicht umgesetzt werden, da dieser Ferienwohnen und normales Wohnen nicht zulässt. Deshalb soll der B-Plan für die landseitigen Flächen des Wassersportzentrums Schwedenschanze

geändert und an das neue Investorenkonzept angepasst werden.

#### Lösungsvorschlag:

Die Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH beabsichtigt, auf dem Gelände des geplanten Wassersportzentrums ein Gesamtprojekt zu entwickeln, das Wohnen, Arbeiten, Tourismus, Ferienwohnen und Freizeit zusammen führt. Nach Aussage des Investors soll in dieser attraktiven Lage am Wasser ein lebendiger städtischer Raum mit ganzjährigen Nutzungsangeboten auch für das Umfeld entstehen.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, soll das Verfahren zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 38 eingeleitet werden.

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet der 1. Änderung liegt im Stadtgebiet Knieper, in Knieper Nord. In der Flur 2 der Gemarkung Stralsund umfasst es die Flurstücke 77/5 bis 77/14, 23/32, 23/35 (anteilig), 23/41, 23/42, 23/43 (anteilig), 23/49 und 80 (s. Anlage). Im B-Plan Nr. 38 ist das Änderungsgebiet als landseitige Fläche des sonstigen Sondergebietes SO 1 Sportboothafen „Wassersportzentrum Schwedenschanze“ festgesetzt.

Die 1. B-Plan-Änderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, da sie auf der Grundlage eines rechtskräftigen B-Plans erfolgt, der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und die zulässige Grundfläche i.S. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Ebenso begründet die Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten bieten würden.

Es ist das Planungsziel der Planänderung, das Spektrum der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen im Sondergebiet SO 1, das bisher vorrangig auf den Sportboothafenbetrieb und seine Versorgung, aber auch auf Beherbergung und Freizeitgestaltung ausgerichtet war, um die Wohn- und Ferienwohnnutzung zu erweitern.

#### Alternativen:

Der B-Plan Nr. 38 wird im Bereich des Sondergebietes SO 1 nicht geändert. Damit kann das Vorhaben des Investors nicht umgesetzt und das Hafenaerial Schwedenschanze nicht entwickelt werden.

#### Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“, gelegen im Stadtgebiet Knieper, in Knieper Nord, soll für den Teilbereich, der landseitig als sonstiges Sondergebiet SO 1 Sportboothafen „Wassersportzentrum Schwedenschanze“ festgesetzt ist, geändert werden.
2. Das Änderungsgebiet umfasst die ca. 1,7 ha große Fläche des ehemaligen Militärhafens Schwedenschanze. Diese wird begrenzt im Osten durch den Strelasund, im Süden und Norden durch den städtischen Uferstreifen und im Westen durch das Gelände des Berufsförderungswerkes Stralsund und der Fachhochschule Stralsund. Das Änderungsgebiet erfasst die Flurstücke 77/5 bis 77/14, 23/32, 23/35

(anteilig), 23/41, 23/42, 23/43 (anteilig), 23/49 und 80 der Flur 2 Gemarkung Stralsund.

3. Das wesentliche Planungsziel der Änderung ist es, das Spektrum der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen im Sondergebiet SO 1 Sportboothafen „Wassersportzentrum Schwedenschanze“ um die Wohn- und Ferienwohnnutzung zu erweitern.
4. Da die 1. Änderung des B-Plans Nr. 38 auf der Grundlage bestehender Baurechte gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt, handelt es sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S. § 13 a Baugesetzbuch. Deshalb soll die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

#### Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Die Finanzierung der Planung und aller dafür erforderlichen Leistungen erfolgt durch die Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH. Der städtebauliche Vertrag, der die Finanzierung der Planung regelt, befindet sich derzeit in Vorbereitung.

#### Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: frühestens einen Monat nach Aufstellungsbeschluss  
Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage zum Aufstellungsbeschluss 1\_Änderung B38  
Protokollauszug BUSTa 10.06.2015 B 0015/ 2015  
Protokollauszug BUSTa 22.07.2015 B 0015 /2015

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow