

**Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 der Hansestadt Stralsund
"Wohnbebauung, Kleine Parower Straße"
Aufstellungsbeschluss**

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

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	18.05.2015	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	10.06.2015	
Bürgerschaft	16.07.2015	

Sachverhalt:

Herr Matthias Klenke, Inhaber der Fa. MKL Bauplanung & Betreuung, hat ein Grundstück in der Kniepervorstadt erworben, welches sich zwischen der Kleinen Parower Straße und der Carl-Ludwig-Schleich-Straße befindet. Das Grundstück ist eine Teilfläche des Flurstückes 229 und umfasst eine Größe von 1.665 m² (s. Anlage 1).

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses.

Da das Vorhaben an diesem Standort aufgrund seiner rückwärtigen Lage nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht zulässig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu hat der Vorhabenträger bei der Stadt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Mit der geplanten Errichtung eines Mehrfamilienhauses kann weiterer Wohnraum geschaffen werden in einem vom Wohnen geprägten Stadtgebiet, welches infrastrukturell gut erschlossen ist. Das Grundstück, eine Teilfläche des Flurstückes 229, grenzt an die Kleine Parower Straße, von der auch die Erschließung erfolgen kann.

Das im Auftrag des Vorhabenträgers erarbeitete „Rahmenkonzept Kleine Parower Straße“ stellt über das eigentliche Grundstück hinaus eine mögliche Bebaubarkeit des Blockinnenbereiches dar (s. Anlage 2).

Die Flächen zwischen der Kleinen Parower Straße und der Carl-Ludwig-Schleich-Straße sind ehemals gärtnerisch genutzte Flächen, die in der Vergangenheit stark verwilderten. Dieser Gehölzbestand mit vorwiegend Obstbäumen und Brombeersträuchern wurde im Zuge der vorbereitenden Baufeldfreimachung im Jahr 2014 gerodet.

Lösungsvorschlag:

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, sollte dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt und der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist für dieses Vorhaben das geeignete Verfahren, da es auf die zügige Umsetzung eines konkreten Vorhabens ausgerichtet ist und sich das Grundstück im Besitz des Vorhabenträgers befindet.

Für den Bebauungsplan kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung zur Anwendung kommen. Das Areal liegt im bebauten Stadtbereich, die Größe der geplanten Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², das Vorhaben selbst unterliegt nicht der Prüfpflicht nach UVPG und es ist davon auszugehen, dass keine FFH- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Die Durchführung des Vorhabens wird die Stadt in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger regeln.

Alternativen:

Da für die geplante Nachverdichtung kein Baurecht nach § 34 BauGB vorhanden ist, besteht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Alternative, wenn dem Vorhaben - Errichtung eines Mehrfamilienhauses - gefolgt werden soll.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil Kniepervorstadt gelegene Plangebiet soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Kleinen Parower Straße und der Carl-Ludwig-Schleich-Straße. Es umfasst das Flurstück 229 (anteilig) der Flur 6, Gemarkung Stralsund mit einer Größe von 1.665 m².
2. Als Planungsziel wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses angestrebt.
3. Da es sich um eine Maßnahme zur Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Der Investor übernimmt die Kosten für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der dafür erforderlichen Fachplanungsleistungen. Der städtebauliche Vertrag zur Finanzierung der Planungsleistungen ist vorbereitet und wird in Kürze geschlossen.

Die Kosten für die Realisierung des Vorhabens werden vom Investor übernommen, was die Stadt in einem Durchführungsvertrag vor Abschluss des Planverfahrens mit dem Investor

regeln wird.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: frühestens 1 Monat nach Aufstellungsbeschluss
Zuständig: Bauamt, Abteilung Planung und Denkmalpflege

vorh B20_KI Parower Straße_Aufstellungsbeschluss_Anlage1
vorh B20_KI Parower Straße_Aufstellungsbeschluss_Anlage2

Protokollauszug BUStA 10.06.2015 B 0018/ 2015
vorh B20_KI Parower Straße_Aufstellungsbeschluss_Anlage1
vorh B20_KI Parower Straße_Aufstellungsbeschluss_Anlage2

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow