

**Titel: Bebauungsplan Nr. 71 Teil II der Hansestadt Stralsund "Wohnbebauung am Deviner Weg", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Federführung: 60.4 Abt. Stadtentwicklung	Datum: 17.03.2026
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Wunderlich, Antje Zech, Karin	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	30.03.2026	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	15.04.2026	
Bürgerschaft	23.04.2026	

**Sachverhalt:**

Die Bürgerschaft hat im Dezember 2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Süd, im Stadtteil Andershof. Gemäß Aufstellungsbeschluss umfasst das Plangebiet eine Gesamtgröße von 23,6 ha. Das Gebiet befindet sich derzeit überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes und einer Gemeinbedarfsfläche westlich des Deviner Weges. Das Plangebiet ist geeignet für die mit der ISEK-Fortschreibung und der Rahmenplanung Andershof angestrebten Stärkung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich durch seine räumliche Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Busanbindung und künftige Bahnanbindung. Das Gebiet zeichnet sich durch seine Lage am Strelasund aus und ist im Stadtgebiet die letzte potenzielle Baufläche in dieser Lagegunst. Das Plangebiet kann in die bestehenden Siedlungsstrukturen eingebunden werden.

Für die geplante bauliche Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für das Bebauungsplanverfahren kommt das Regelverfahren, d.h. mit Durchführung einer Umweltprüfung, zur Anwendung. Mit dem Vorentwurf wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Juli 2024 durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum von zwei privaten Eigentümern und der Stadt. Mit der Entwurfsphase soll nun das Planverfahren getrennt nach dem Eigentum als Teil I und Teil II fortgeführt werden. Auch wenn es das Ziel ist, beide Teilbereiche möglichst zeitnah fortzuschreiben, wurde zunächst mit der Erstellung des Entwurfes für den Teil II begonnen. Dieser Teilbereich grenzt unmittelbar nördlich an den Deviner Weg und westlich an den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Andershof/ Devin“ und umfasst eine Größe von 5,02 ha.

Lösungsvorschlag:

Auch wenn der Bebauungsplan Nr. 71 nun getrennt in Teil I und Teil II fortgeführt wird, so werden sie dennoch als eine städtebauliche Einheit betrachtet und dem entsprechend geplant. In beiden Teilbereichen wird eine Wohngebietsentwicklung geplant, jedoch erfolgt die Unterbringung der Gemeinbedarfsfläche ausschließlich in Teil I.

Beide Teilpläne beruhen auf einem einheitlichen städtebaulichen Entwurf, der die baulichen Strukturen der Umgebung aufnimmt und im Zentrum des Gebiets verdichtet. Während die Bereiche im Norden im Anschluss an das Wohngebiet am Drigger Weg sowie in Richtung Sund auf den stärker geneigten Hangflächen vorwiegend einer lockeren Einfamilienhausbebauung vorbehalten bleibt, wird für die weitgehend ebenen zentralen Flächen auf Geschosswohnungsbau in offener Bauweise abgestellt. Die Verdichtung entspricht der Lagegunst (fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung, Bushaltestelle, zukünftig sozialer/schulischer Infrastruktur). Dabei wirken die beiden freizuhaltenden Schneisen der Seezeichen als Zäsuren, wodurch auch für die zentralen Bereiche ein Bezug zum Sund hergestellt wird.

Im Folgenden wird auf Teil II des Bebauungsplanes Bezug genommen.

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA1 – WA4) für die Unterbringung von Mehrfamilienhäusern. Allgemein zulässig sind hier Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Um eine optimale und bedarfsgerechte Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, darf die Grundfläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 100 %, d.h. bis zu einem Versiegelungsgrad von 60% der Grundstücksfläche, überschritten werden.

Die Geschossigkeit differiert zwischen II – III und II - IV Geschossen, die jeweils um ein zusätzliches Staffelgeschoss ergänzt werden können. Mit den Baugrenzen werden großzügige Bauräume geschaffen, um ausreichenden Entwicklungsspielraum für die Hauptgebäude und die erforderlichen Nebenanlagen zu erhalten. Mit den Baulinien im Bereich der Hupterschließungsstraßen entsteht abschnittsweise eine klare städtebauliche Vorgabe für die Anordnung der Wohngebäude. Um die erforderliche Abstandfläche zu einer außerhalb des B-Planes liegenden Waldfläche zu berücksichtigen, wird im südöstlichen Bereich des Plangebietes der Bauraum entsprechend eingerückt.

### 2. Erschließung

Das geplante Wohngebiet grenzt an den Deviner Weg und wird von hier aus erschlossen. Neben der verkehrstechnischen Erschließung mit den Planstraßen B, C und D ist eine stadttechnische Erschließung für das Plangebiet erforderlich. In Verbindung mit dem Teil I soll eine gemeinsame Ringerschließung beide Gebiete zusammenführen.

Der Stadtbus verkehrt auf dem Deviner Weg und mit der nächst gelegenen Haltestelle in einer fußläufigen Entfernung von ca. 250 m ist das Plangebiet gut durch den ÖPNV angebunden.

### 3. Umweltfachliche Belange

Für den Bebauungsplan erfolgte eine Umweltprüfung. Im Ergebnis der Umweltprüfung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht erläutert und Teil der Begründung. Hierin wurden ebenfalls die nicht vermeidbaren Eingriffe bewertet, quantifiziert und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, zum Schutz und zur Kompensation vorgeschlagen. Für die Kompensation sind neben Baumpflanzungen im Plangebiet auch externe Kompensationsmaßnahmen in der „Erholungslandschaft Devin“ auf Flächen der Hansestadt Stralsund vorgesehen.

Auf der Grundlage eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden in den B-Plan Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände übernommen, die dem Fledermaus- und Vogelschutz dienen.

Das Plangebiet Teil II enthält keine öffentlichen Grünanlagen. Diese werden im Teil I des B-Planes berücksichtigt. Die Planstraßen B und C sollen mit straßenbegleitenden Bäumen aufgewertet werden.

#### 4. Immissionsschutz

Durch den Straßenverkehr auf dem Deviner Weg ergeben sich für die erste Baureihe des WA1 und WA2 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wird eine entsprechende Festsetzung für die Ruheräume getroffen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich kein Störfallbetrieb dessen Auswirkungen in der Planung zu berücksichtigen sind.

Zur Planung liegt eine grundsätzlich positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 1.11.2024 vor.

Alternativen:

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohngebietsentwicklung schaffen, da an diesem Standort kein Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Wenn hier an einem Wohnungsbaustandort festgehalten werden soll, gibt es zur Aufstellung des Bebauungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 Teil II der Hansestadt Stralsund „Wohnbebauung am Deviner Weg“, gelegen im Stadtteil Andershof, in der vorliegenden Fassung vom März 2026, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den Anlagen werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

2. Das ca. 5,02 ha große Plangebiet befindet sich am Deviner Weg, westlich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Andershof/Devin“. Es umfasst die Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke: 38/1, 38/3, 38/4, 38/6, 38/7 und 38/8 der Gemarkung Andershof, Flur 2.

Finanzierung:

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 71 erfolgt durch die Abt. Stadtentwicklung. Die anfallenden Planungskosten für die umweltfachlichen Belange wie Umweltbericht werden durch den Vorhabenträger übernommen. Hierfür wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten zwischen der Hansestadt Stralsund und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, der REWA und der Stadt vor Abschluss des Planverfahrens gefasst. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger die Erschließungskosten, einschließlich der Kosten für die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen zu übernehmen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Auslegung des Entwurfs: ca. ein Monat nach Beschlussfassung

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Stadtentwicklung

Anlage 1\_B-Plan 71 Teil II\_Plan\_2026-03

Anlage 2\_B-Plan 71 Teil II\_Begründung\_2026-03

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow