

Titel: Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zur Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern

Federführung: 60.4 Abt. Stadtentwicklung	Datum: 11.03.2026
Bearbeiter: Dr. Raith, Frank-Bertolt Wunderlich, Antje Seigis, Alina-Sophie	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	31.03.2026	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	15.04.2026	

Vorhabenbeschreibung:

Der Vorhabenträger beantragt die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern entlang einer neu zu errichtenden Straße auf einem unbebauten rückwärtigen ca. 16 000 qm großen Grundstück an der Straße „Boddenweg“.

Das Vorhaben befindet sich im Stadtgebiet Süd, im Stadtteil Andershof und betrifft in der Gemarkung Andershof, Flur 2, das Flurstück 2/6 und ist damit dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen. Das Grundstück stellt sich als städtebaulicher Missstand dar und strahlt negativ auf die bestehenden umliegenden Wohnstandorte aus.

Südöstlich grenzt bestandskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“ an, mit dem der angrenzende Abschnitt der Gewerbebrache mit einer ähnlichen Bebauungstypologie entwickelt werden soll.

Die geplante Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Die geplanten Gebäude dienen ausschließlich Wohnzwecken.

Seit 2010 verzeichnet die Hansestadt Stralsund einen Einwohnerzuwachs und lt. Prognose der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) besteht weiterhin ein Bedarf an Baugrundstücken. Mit der 3. Fortschreibung des ISEK, die bis 2035 eine Bevölkerungszunahme auf rd. 63.400 Einwohner prognostiziert und daraus einen weiteren Neubaubedarf von ca. 3.500 Wohnungen bis 2035 ableitet, wird die vorgenannte bisherige Zielstellung zur Wohnungsbauentwicklung im Stadtgebiet nachdrücklich bestätigt und in ihrer Dringlichkeit gestärkt. Deshalb erfordert die Umsetzung eine intensiviert und weiterhin kontinuierliche Wohnraumentwicklung in den verschiedenen Segmenten.

Das Vorhabengrundstück ist entlang des Boddenweges von Leerstand und brachgefallenen Gewerbegebäuden mit stark versiegelten Hof- und Verkehrsflächen geprägt und stellt damit einen städtebaulichen Mangel dar. Es handelt sich um den nördlichen Teil des ehemaligen Geländes des Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW), welches sich im

Geltungsbereich des südlich angrenzenden vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 24 fortsetzt. Die Fläche wurde früher als Werkstattfläche für Reparatur und Wartung landwirtschaftlicher Geräte einschließlich der dazugehörigen Lagerung von Ersatz- und Betriebsstoffen sowie zur Berufsausbildung genutzt.

Die beabsichtigte Bebauung fügt sich hinsichtlich Maß, Art und Dichte grundsätzlich in die vorhandene städtebauliche Struktur der Umgebung ein. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern entspricht unter Einbeziehung umliegender gewerblicher Nutzungen einem faktischen Mischgebiet.

Geplant sind drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 17 Wohneinheiten, aufgeteilt auf vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf einer Grundfläche von 436 qm, ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten, aufgeteilt auf drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf einer Grundfläche von 436 qm und ein Mehrfamilienhaus mit 39 Wohneinheiten, aufgeteilt auf drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf einer Grundfläche von 1.008 qm. Die vorgesehene Bauweise entspricht damit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 75 der Hansestadt Stralsund, die das städtebauliche Konzept des angrenzenden vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 24 fortsetzen. Die geplante Bebauung entspricht dem ortsüblichen Maßstab und lässt keine unangemessene Überformung des Quartiers erwarten. Jeder Wohneinheit ist ein Balkon bzw. Terrasse zugeordnet. Zusätzlich sollen 96 Stellplätze, sowie 5 Fahrradabstellräume und 5 Müllplätze entstehen. Die Bebauung wahrt insgesamt ein angemessenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen und lässt ausreichend Raum für eine Gestaltung von Frei- und Grünflächen.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser sind im Zuge des Bauantrags und der Anlage der neuen Erschließungsstraße zu regeln. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme der Erschließung und Übertragung der zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen abzuschließen.

Städtebauliche Entwicklung / Öffentliche Belange:

Das geplante Vorhaben stellt aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle und nachhaltige Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne § 1a BauGB dar. Die betroffene Fläche befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Durch die geplante Wohnbebauung wird eine bislang ungenutzte innerörtliche Brachfläche aktiviert und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt.

Die Maßnahme entspricht damit in besonderem Maße den städtebaulichen Zielsetzungen des Baugesetzbuches, insbesondere dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Grundsatz der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen. Durch die Nutzung und Erweiterung vorhandener Infrastruktur wird einer weiteren Zersiedelung des Außenbereichs entgegengewirkt.

Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs, insbesondere im Segment des familiengerechten Wohnens. Gleichzeitig wird über den Vorhabenbereich hinaus die Gesamtentwicklung des Stadtgebiets Andershof insgesamt befördert.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den „Boddenweg“ sowie eine neu zu errichtenden öffentliche Erschließungsstraße, die als Fahrradstraße den Fahrradweg am Gustower Weg zur Greifswalder Chaussee verlängert. Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit oder den Verkehrsfluss sind nicht zu erwarten. Mit der geplanten Erschließung kann eine ruhige Aufenthaltszone zwischen der straßenbegleitenden Zeilenbebauung entlang des

Boddenweges und den Stadthäusern in zweiter Baureihe erreicht werden. Alle damit verbundenen Anforderungen (insb. Herstellungsverpflichtung, Übertragung an die Hansestadt als zukünftiger Straßenbaulastträgerin) werden durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt.

Umwelt- und Klimaschutzbelange sind im Rahmen des § 246e BauGB zwar erleichtert zu berücksichtigen, werden jedoch nicht vollständig außer Acht gelassen. Durch die Lage im Innenbereich und die Wiedernutzbarmachung einer bislang unbebauten Fläche wird der Flächenverbrauch insgesamt begrenzt. Die zusätzliche Versiegelung ist auf städtebaulicher Ebene nicht erheblich und berührt keine wertgebenden Landschaftsbestandteile. Die Möglichkeit zur Anlage privater Grünflächen sowie zur Integration von Maßnahmen wie Begrünung, teilweiser Regenwasserversickerung oder energieeffizienter Bauweise unterstützt eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Als Grundlage erfolgten im Jahr 2021/2022 bereits faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Potentialabschätzungen zu weiteren Artengruppen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden voraussichtlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse erforderlich sein. Diese sind im weiteren Baugenehmigungsverfahren noch im Einzelnen zu bestimmen.

Insgesamt ist das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht als geordnet, verträglich und zielkonform zu bewerten. Die Anwendung des § 246e BauGB ermöglicht eine zeitnahe Realisierung von Wohnraum, ohne die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zu beeinträchtigen.

Nachbarliche Belange:

Nachbarliche Belange werden angemessen berücksichtigt und stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Das Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin hat in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke aus Stralsund eine Immissionsprognose – Lärm mit Stand vom 1.08.2024 für das Plangebiet erarbeitet.

Im Rahmen der Schalltechnischen Bestandsaufnahme wurden als wesentliche Lärmquellen der Straßenverkehr der Landesstraßen L222 – Greifswalder Chaussee und der angrenzenden Gemeindestraßen sowie die Gewerbebetriebe (v.a. die Autohäuser) und die Handelseinrichtungen (v.a. Edeka, Aldi, Möbelhaus MMZ) zwischen Greifswalder Chaussee und Gustower Weg betrachtet. Da im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des Stadtteils Andershof nach dem „Rahmenplan Andershof“ die Anbindung der Märkte künftig direkt von der Greifswalder Chaussee aus erfolgen soll, wurde dies in der Geräuschimmissionsprognose berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Lieferfahrzeuge aufgrund der Lage der Lieferzone im rückwärtigen Bereich weiterhin vom Gustower Weg aus anfahren. Die Immissionsprognose kommt bei der hier geplanten Bebauung zu dem Ergebnis, dass bzgl. des Gewerbelärms keine Überschreitungen bei den Häusern 1 - 5 der IRW vorhanden sind.

Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke bleiben im Rahmen der geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben gewahrt. Angesichts der angepassten Gebäudehöhe entsteht für die Nachbargrundstücke keine andere Wirkung als von bereits zulässigen Gebäuden und Nebengelassen. Eine erdrückende Wirkung oder eine städtebaulich störende Verdichtung ist nicht zu erwarten. Die geplante Wohnnutzung fügt sich hinsichtlich der Art der Nutzung in die nähere gemischt geprägte Umgebung.

Alternativen:

Ohne gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB kann die Bebauung nicht im Rahmen des Wohnungsbauturbos umgesetzt werden.

Als Alternative wäre die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens für die Fläche der Innenentwicklung möglich gewesen. Dazu wurde bereits der Vorentwurf zum B-Plan Nr. 75 „Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee“ erarbeitet; auf Grund der neuen gesetzlichen Entwicklungsmöglichkeiten aber nicht weiterverfolgt, um einen deutlich längeren Planungs- und Verfahrensaufwand zu vermeiden.

Ein Verzicht auf die Bebauung oder eine geringere bauliche Ausnutzung würde dem Ziel der kurzfristigen Schaffung von Wohnraum widersprechen. Andere geeignete Innenentwicklungsflächen stehen derzeit nicht in vergleichbarer Lage und Größe zur Verfügung. Eine rasche Beseitigung des städtebaulichen Missstands durch Abriss und Neubebauung wird auch die bauliche Entwicklung der Umgebung befördern. Auch wirtschaftlich ist eine einheitliche Umsetzung zusammen mit der Bebauung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 24 sinnvoll, für die bereits Baurecht besteht.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Dem Vorhaben zur Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern in der Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstück 2/6 wird laut Lageplan (Anlage 2 und 3) gemäß § 246e BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB zugestimmt.
2. Der Städtebauliche Vertrag zur Erschließung nach § 11 BauGB (gemäß Anlage 4) wird bestätigt. Der Abschluss des Vertrages ist Voraussetzung für den Vollzug der Zustimmung.

Anlage 1_Überflugfoto

Anlage 2_Lageplan

Anlage 3_Lageplan mit Straßenkennzeichnung Detail

Anlage 4_Erschließungsvertrag

Anlage 5_Anlage 1 zum Erschließungsvertrag

Anlage 6_Perspektivdarstellung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow