Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0069/2026
öffentlich

Titel: Bebauungsplan Nr. 99 „Wohnbebauung an der Danziger Straße„ - Aufstellungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Stadtentwicklung	Datum:	02.10.2026
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Wunderlich, Antje Seigis, Alina-Sophie		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	12.10.2026	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	04.11.2026	
Bürgerschaft	12.11.2026	

Sachverhalt:

Das 1,07 ha große Plangebiet befindet sich im Westen der Hansestadt Stralsund im Stadtgebiet Grünhufe im Stadtteil Grünthal – Viermorgen. Es wird nördlich durch die Wohnbebauung an der „Lübecker Allee“ begrenzt, östlich durch die „Anklamer Straße“, südlich durch die „Danziger Straße“ und westlich durch den „Kieler Ring“. Der Geltungsbereich ist allseitig durch Wohnbebauung umschlossen, die als im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit Baurecht nach §§ 30 und 34 BauGB anzusprechen sind. Etwas weiter südlich verläuft die Bahnstrecke Stralsund - Rostock.

Das Areal umfasst in der Gemarkung Grünhufe Flur 1 das Flurstück 459 ganz und die Flurstücke 456 und 248/48 anteilig. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG, die hier sozial verantwortungsbewussten Geschosswohnungsbau realisieren möchte.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung der bislang als isolierte Außenbereichsinsel mit Waldstatus im Siedlungsbereich anzusprechenden Fläche geschaffen und zugleich die bestehende Straßenführung planungsrechtlich gesichert werden.
Die Planung dient insbesondere der städtebaulich geordneten Entwicklung und Nachverdichtung des bereits bebauten Siedlungsbereiches. Die vorhandene Innenbereichslage sowie die bestehenden Erschließungsanlagen sollen genutzt werden, so dass eine gute Wirtschaftlichkeit sowohl hinsichtlich der Gebäudeinvestitionen als auch des Betriebs der stadttechnischen Infrastruktur gegeben ist.
Durch die Planung kann ein bislang ungenutzter bzw. nicht baulich genutzter Bereich in das

bestehende Siedlungsgefüge integriert werden. Gleichzeitig kann durch verbindliche Festsetzungen eine städtebaulich verträgliche, an die Umgebungsbebauung anschließende Entwicklung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche, Gebäudehöhen sowie der Erschließung gewährleistet werden. Die mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO vorgesehene Wohnnutzung nimmt die vorhandene Nutzungsstruktur des näheren Umfeldes auf.

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Daneben können auch die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Damit kann der B-Plan aus dem FNP entwickelt werden.

Lösungsvorschlag:

Für das Planverfahren soll § 13a BauGB angewendet werden. Der Plan kann angesichts der Insellage im Innenbereich als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Da die zuzulassende überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und eine durch die Umgebung und vorhandene Erschließung bereits baulich vorgeprägte Fläche überplant wird, ist hier von einer Maßnahme der Innenentwicklung auszugehen.

Alternativen:

An diesem Standort besteht für die geplante Gebietsentwicklung kein Baurecht nach § 34 BauGB. Wenn das Plangebiet zu einem Wohnungsbaustandort im vorgesehenen Umfang entwickelt werden soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil „Grünthal – Viermorgen“ liegende Gebiet soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das ca. 1,07 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Grünhufe Flur 1 das Flurstück 459 vollständig und anteilig die Flurstücke 456 und 248/48.

2. Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Auf Grund der Lage im bereits baulich geprägten Siedlungsbereich dient die Planung der städtebaulichen Arrondierung einer ungenutzten Fläche und Erweiterung der bestehenden Struktur.

3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Der Bebauungsplan wird durch die Abteilung Stadtentwicklung erarbeitet. Kosten für externe Fachgutachten werden durch die Grundstückseigentümerin finanziert.
Nach Abschluss des Verfahrens werden die bereits gewidmeten Straßen an die Hansestadt Stralsund übertragen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin:	Öffentliche Bekanntmachung ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig:	Amt für Planung und Bau, Abteilung Stadtentwicklung

Anlage 1_Geltungsbereich

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow