

**Titel: Bebauungsplan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee",
 Aufstellungsbeschluss und 13. Änderung des Flächennutzungsplans für die
 Teilfläche nördlich der Fachhochschule/Studentensiedlung Holzhausen,
 Beschluss zum geänderten Geltungsbereich**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 25.11.2015
Bearbeiter: Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Bülow, Stefanie	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	14.12.2015	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	14.01.2016	

Sachverhalt:

In den letzten Jahren zeichnet sich in der Hansestadt Stralsund ein stetiger Einwohnerzuwachs ab. Die Bevölkerung wuchs von 56.875 (2010) auf 57.540 (2014). Mit diesem Einwohnerwachstum steigt auch weiterhin der Bedarf nach Wohnraum.

Im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund (Beschl. Nr. 2015-VI-02-0177 vom 12.03.2015) wurde eine Prognose für den Wohnraumbedarf bis 2030 erstellt. In Ergebnis ist die Zielsetzung formuliert worden, dass der künftige Bedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnbaustandorten erfordert. Es ist ein vielfältiges, vielgestaltiges Wohnraumangebot erforderlich u. a. auch an hochwertigen Standorten, insbesondere in den stark nachgefragten Lagen am Strelasund oder mit Wasserbezug.

Unverändert besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken. Es werden ca. 60 bis 70 Häuser pro Jahr gebaut. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind weitgehend ausgelastet oder entsprechen nicht den Wünschen der einzelnen Bauherren. Die Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen bevorzugt am Strelasund ist unverändert groß. In den wassernahen Baugebieten, in denen die Erschließung Ende 2014 fertiggestellt wurde (Wohngebiet am Boddenweg, B-Plan Nr. 63) bzw. noch läuft (ehemalige Bereitschaftspolizei, B-Plan Nr. 62) sind die Grundstücke bereits zu 90 % vergeben.

Im Planverfahren ist der B-Plan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“. Das Baugebiet wird voraussichtlich ca. 23 Eigenheimgrundstücke und 4 Grundstücke für Stadtvillen umfassen. Auch mit diesem Gebiet kann die anhaltende Baulandnachfrage in der Nähe zum Strelasund nicht gedeckt werden. Deshalb soll anknüpfend an die mit dem B-Plan Nr. 64 bereits eingeleitete Entwicklung am nördlichen

Stadtrand auch der angrenzende Acker als Wohnungsbaustandort vorbereitet werden.

Im Zuge der Erarbeitung des B-Plans Nr. 64 wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept herausgearbeitet. Dieses sieht neben einem südlichen Baufeld (BA 1, B-Plan Nr. 64) ein weiteres nördliches Baufeld (BA 2) vor (siehe Anlage). Beide Baufelder trennt eine grüne „Landschaftsfuge“. Das nördliche Baufeld soll den neuen Stadtrand, der sich auf Höhe der Einmündung der Hochschulallee in die Parower Chaussee klar abzeichnet, ausbilden.

Der rechtverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Areal nördlich der Studentensiedlung Holzhausen als „Fläche für die Landwirtschaft“ und überlagert als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot entsprechen zu können, müssen für die geplante Wohnentwicklung auch die Darstellungen im FNP geändert werden. Der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan stellt das Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar und ist ebenfalls zu ändern. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 15.08.2013 wurde die 13. Änderung des FNP's für den B-Plan Nr. 64 eingeleitet. Im Planverfahren zeigte sich, dass der Geltungsbereich an das städtebauliche Konzept für die Gestaltung des nördlichen Stadtrandes in diesem Abschnitt angepasst werden muss.

Lösungsvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, die entsprechend dem oben beschriebenen städtebaulichen Gesamtkonzept geplante Siedlungsfläche durch das zweite, nördliche Baufeld zu ergänzen. Baurecht kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Für das Areal soll deshalb der Bebauungsplan Nr. 65 aufgestellt und das Verfahren mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet werden.

Das ca. 6,5 ha große Plangebiet hat die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) von der Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH erworben und wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Das städtebauliche Konzept für den geplanten B- Plan Nr. 65 sieht ein ca. 3,9 ha großes Baufeld vor, welches nach Norden und Osten durch eine ca. 2,6 ha große Grünfläche eingefasst wird (siehe Anlage).

Das Baufeld ist als trapezförmiger, sich zum Strelasund verjüngender Siedlungsraum vorgesehen. Wie für den benachbarten B- Plan Nr. 64, sollten ebenfalls hohe Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität der Gebäude und die Außengestaltung gestellt werden (städtebaulicher Entwurf, gestalterische Festsetzungen).

Die technische Erschließung ist neu herzustellen und muss in die vorhandenen öffentlichen Netze eingebunden werden. Das Plangebiet ist straßenseitig an die Hochschulallee anzuschließen. Diese bildet aber auch die prägende grüne Raumkante nach Westen. Die Alleebäume sollen durch ausreichende Bauabstände und eine sorgsame Wahl des Straßenanschlusses (Baumlücke) erhalten werden.

Charakteristisch ist die nach Osten abfallende Hanglage, von der aus eine gute Sicht zum Strelasund und zur Insel Rügen besteht. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 17 und 7 m über DHHN 92. Sichtachsen zum Strelasund bzw. in die offene Landschaft vom öffentlichen Raum und von den privaten Grundstücken sind freizuhalten.

Das Plangebiet liegt teilweise im 150 m breiten Gewässerschutzstreifen gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V), in dem bauliche Anlagen

nicht errichtet werden dürfen. Dies wird bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen sein.

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt, der die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen benennt. Ebenso ist der Biotop- und Artenschutz zu berücksichtigen. Zum Bebauungsplan soll eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, die entsprechend im Umweltbericht dokumentiert wird.

Mit dem B-Planverfahren Nr. 64 wurde die Einleitung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ursprünglich ca. 4,4 ha große Teilfläche für die 13. Änderung sollte entsprechend der geplanten Siedlungsentwicklung auf insgesamt ca. 13,3 ha vergrößert werden, um auch das Plangebiet des B-Plans Nr. 65 einzubeziehen.

Alternativen:

Ein Standort mit vergleichbarer hoher Lagequalität direkt am Strelasund mit Eignung für den Eigenheimbau hat nur die sogenannte „Baumeisterfläche“ im Stadtgebiet Süd am Deviner Weg. Aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse ist die Verfügbarkeit für die Wohnungsbauentwicklung kurzfristig nicht gegeben. Diese Alternative wird nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für die im Stadtteil Knieper Nord gelegene Fläche östlich der Hochschulallee soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Das ca. 6,5 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 2 die Flurstücke 17/2 und 18/2 jeweils anteilig. Es wird begrenzt im Norden durch bewirtschaftete Ackerflächen, im Osten durch den Ostseeküstenradweg, im Süden durch die geplante Grünfläche des Bebauungsplans Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und im Westen durch die Hochschulallee.

2. Ziel der Planung ist ein städtebaulich und architektonisch hochwertiger Wohnstandort, vorrangig für den Einfamilienhausbau. Die Besonderheiten des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Natur- und Landschaftsraums sollen bei der Planung berücksichtigt werden. Insbesondere Sichtachsen zum Strelasund bzw. in die offene Landschaft sind freizuhalten und die bestehende Topographie ist zu erhalten. Der Ortsrand ist gestalterisch eindeutig zu definieren und von der offenen Landschaft in Richtung Parow abzugrenzen.

3. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000 und der beigeordnete Landschaftsplan, sollen für die ca. 13,3 ha große Teilfläche nördlich der Fachhochschule/Studentensiedlung „Holzhausen“ geändert werden. Dieser Bereich soll nun teilweise als Wohnbaufläche (zwei Bauflächen) sowie als umliegende Grünflächen und überlagert als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan wird dieser Darstellung angepasst. Der Punkt 3 des Bürgerschaftsbeschluss-Nr. 2013-V-06-0999 vom 15.08.2013 wird hiermit in Bezug auf den räumlichen Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung konkretisiert.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Stadt wird mit der LEG einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit Umweltprüfung, des Grünordnungsplans sowie für die anfallenden Mehraufwendungen für die 13. Änderung des FNPs und des Landschaftsplans, sowie die erforderlichen Fachplanungen abschließen. Zur Sicherung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird vor Abschluss des Planverfahrens zwischen der LEG, der Stadt und der REWA mbH ein weiterer städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65

Anlage 2 - städtebauliches Gesamtkonzept

Anlage 3 - Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow