Zuarbeit:

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.