

Titel: Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße,, der Hansestadt Stralsund, Aufstellungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 15.06.2016
Bearbeiter: Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Bülow, Stefanie	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	11.07.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	20.07.2016	
Bürgerschaft	15.09.2016	

Sachverhalt:

In den letzten Jahren zeichnet sich in der Hansestadt Stralsund ein stetiger Einwohnerzuwachs ab. Die Bevölkerung wuchs von 56.875 (2010) auf 58.241 (2015) [Quelle: MESO]. Damit ist eine positive Trendwende bei dem über zwei Jahrzehnten andauernden Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Mit dem Einwohnerwachstum ist auch weiterhin der Bedarf nach Wohnraum gestiegen.

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. Im Ergebnis ist die Zielsetzung formuliert worden, dass der künftige Bedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnbaustandorten erfordert.

Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, ist ein vielfältiges, vielgestaltiges Wohnraumangebot an unterschiedlichen Standorten erforderlich.

Die aktuellen Anfragen an Eigenheimgrundstücken können zurzeit nicht gedeckt werden. Insofern besteht weiterhin ein kontinuierlicher Bedarf nach Eigenheimgrundstücken durch die hohe Nachfrage. Vorrangig sollen Standorte der Innenentwicklung genutzt werden, um den Landschaftsverbrauch entgegen zu wirken.

Es werden ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser pro Jahr gebaut. Neben der anhaltenden Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen in der Nähe zum Strelasund, besteht ebenfalls eine hohe Baulandnachfrage an Eigenheimgrundstücken im gewachsenen Stadtgebiet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind ausgelastet, im B-Plan Nr. 32 „Wohngebiet Gärtnereigelände Andershof“ für das jetzt die Erschließung beginnt, gibt es mehr Bewerber als Grundstücke und die im Planverfahren befindlichen Wohngebiete B-Plan Nr. 64

„Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“, sowie B-Plan Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ decken den Bereich an Grundstücken in innerstädtischen Lagen insbesondere für Knieper West nicht ab und entsprechen daher nicht den Wünschen der einzelnen Bauherren. Deshalb soll auf der Fläche der ehemaligen Olov-Palme- und Rosa-Luxemburg-Schule am nordwestlichen Stadtrand ein kleines Wohngebiet entstehen.

Das Plangebiet umfasst die im Eigentum der Stadt stehende ca. 1,25 ha große Freifläche nördlich der Hermann-Burmeister-Straße in Knieper West. Die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund (LEG) möchte die städtischen Flächen erwerben und für den Eigenheimbau entwickeln. Geplant ist eine Bebauung mit Einzelhäusern bzw. mit „Eigenheimen in Reihe“ (etwa 9 bis 14 Baugrundstücke). Die vorgesehene Wohnnutzung ist z. Zt. auf dem ehemaligen Schulstandort der Olov-Palme- und Rosa-Luxemburg-Schule nicht zulässig. Baurecht für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Lösungsvorschlag:

Mit der geplanten Nachverdichtung kann weiterer Wohnraum geschaffen werden, in einem vom Wohnen geprägten Stadtgebiet, welches infrastrukturell gut erschlossen ist.

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des Flurstückes 42/3. Es wird im Süden durch die Hermann-Burmeister-Straße, im Westen durch den Kurt-Tucholsky-Weg, im Norden durch eine Waldfläche (Schulwald) und im Osten durch die Rosa-Luxemburg-Sporthalle und Sportplatz begrenzt (siehe Anlage).

Der vorhandene Baumbestand ist zu berücksichtigen bzw. auszugleichen. Zum Bebauungsplan wird ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, der den Eingriff in den geschützten Gehölzbestand erfasst und beurteilt.

Es wird die vorhandene Fläche des ehemaligen Schulstandortes der Olov-Palme- und Rosa-Luxemburg-Schule wiedergenutzt. Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m² sein. Die geplante Wohnbebauung unterliegt nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Deshalb kann bei dem vorliegenden Plangebiet der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Schulstandort dar. Die Schulen wurden mit Fördermitteln aus dem RSI (Rückbau sozialer Infrastrukturen) von 2003 bis 2004 zurückgebaut. Im beschleunigten Verfahren darf die geplante Nutzung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des FNP abweichen. Für die Schulstandortfläche, die als Wohnbaufläche darzustellen wäre, ist dann der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 anzupassen. Die bisherige Darstellung als Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schulstandort wird durch die Darstellung als Wohnbaufläche berichtigt.

Alternativen:

Für die geplante Nutzung besteht z. Zt. kein Baurecht. Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gibt es keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für die im Stadtteil Knieper West gelegene Fläche nördlich der Hermann-Burmeister-Straße soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.
Das ca. 1,25 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 61 das Flurstück 42/3 anteilig. Es wird begrenzt im Süden durch die Hermann-Burmeister-Straße, im Westen durch den Kurt-Tucholsky-Weg, im Norden durch eine Waldfläche (Schulwald) und im Osten durch die Rosa-Luxemburg-Sporthalle und Sportplatz.
2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für den Eigenheimbau.
3. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
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, des grünordnerischen Fachbeitrages sowie für die anfallenden Mehraufwendungen für die Berichtigung des FNPs und 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. 21
Protokollauszug BUSTa 20.07.2016 B 0033/2016

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow