

**Titel: Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande,, der Hansestadt Stralsund, Aufstellungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	29.06.2016
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Bülow, Stefanie		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
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 sind Standorte der Innenentwicklung und aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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 in Stadtrandlage mit Bezug zur Landschaft. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind ausgelastet, im B-Plan Nr. 32 „Wohngebiet Gärtneigelände 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 Bedarf an Wohneigentum im mittleren Preisniveau insbesondere im westlichen Stadtgebiet nicht ab und entsprechen daher nicht den Wünschen dieser Bauinteressenten. Deshalb soll auf der Fläche am westlichen Stadtrand ein Wohngebiet entstehen.

Das Plangebiet umfasst die im Eigentum der Hansestadt Stralsund stehende ca. 15 ha große, bewirtschaftete Ackerfläche westlich und nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 35.1 „Wohngebiet westlich der Lübecker Allee“ im Stadtgebiet Grünhufe. Die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund (LEG) möchte die städtischen Flächen erwerben und für den Eigenheimbau entwickeln. Geplant ist eine Bebauung mit etwa 100 Eigenheimgrundstücken.

Die vorgesehene Wohnnutzung am geplanten Standort ist derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Baurecht für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Lösungsvorschlag:

Es soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Umweltbericht und Grünordnungsplan aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Planverfahrens sollte baldmöglichst gefasst werden.

Mit der geplanten Entwicklung am vorgesehenen Standort kann weiterer Wohnraum geschaffen werden, angrenzend an einem vom Wohnen geprägten Stadtgebiet, welches infrastrukturell gut erschlossen ist. Es soll ein Wohnungsbaustandort entstehen, dessen Bebauung möglichst von der naturräumlichen Stadtrandlage profitiert und der sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Der Entwicklung des Baugebiets am Stadtrand kommt bei der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Raum eine große Bedeutung zu.

Der Nachfrage angepasst soll das Gebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau in unterschiedlichen Hausformen u. a. den häufig gewünschten Bungalowtyp vorbehalten bleiben, jedoch sind in geringem Umfang auch andere Gebäudetypen und Bauformen vorstellbar.

Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes und dessen Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern, soll zunächst das städtebauliche Konzept für das geplante Wohngebiet, die Gestaltung der Freiraumanlagen und der Grünstrukturen erarbeitet werden.

Das Plangebiet umfasst die Flächen der Gemarkung Stralsund, Flur 1, Anteile der Flurstücke 272, 273/13, 298/8, 297, 288, 289, 290, 291/3, 292/3, 293/4, 294/5, 295/3 und 296/6. Es wird im Süden durch eine angrenzende Waldfläche, im Westen durch Ackerflächen, im Norden durch Grün- und Waldflächen und im Osten durch den Wohngebietspark Grünhufe und dem Wohngebiet westlich der Lübecker Allee begrenzt (s. Anlage 1).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Mit der geplanten Nutzung als Eigenheimstandort folgt das Plangebiet dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Gleiches gilt für den Landschaftsplan.

Der vorhandene Grünbestand ist zu berücksichtigen bzw. auszugleichen. Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt, der die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und beurteilt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Grünordnungsplan festgelegt.

Die Durchführung der Gebietserschließung, Kompensationsmaßnahme usw. für die geplante

Wohnungsbauentwicklung wird zwischen der LEG, der Stadt und der REWA mbh vor Abschluss des Planverfahrens in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Alternativen:

An diesem Standort besteht kein Baurecht für eine Wohngebietsentwicklung nach § 34 BauGB. Wenn hier ein Wohnbaustandort entstehen soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtgebiet Grünhufe, Stadtteil Freienlande gelegene Gebiet „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Das ca. 15 ha große Plangebiet umfasst die Flächen der Gemarkung Stralsund, Flur 1, Anteile der Flurstücke 272, 273/13, 298/8, 297, 288, 289, 290, 291/3, 292/3, 293/4, 294/5, 295/3 und 296/6. Es wird im Süden durch eine angrenzende Waldfläche, im Westen durch Ackerflächen, im Norden durch Grün- und Waldflächen und im Osten durch den Wohngebietspark Grünhufe und dem Wohngebiet westlich der Lübecker Allee begrenzt (s. Anlage 1).

2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für den Eigenheimbau.

3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Hansestadt Stralsund wird mit der LEG einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit Umweltprüfung, des Grünordnungsplanes, sowie für 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. 39  
Protokollauszug BUSTa 20.07.2016 B 0035/2016

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow