

Titel: Bebauungsplan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich,, Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 17. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	30.06.2016
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.

Es werden ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser pro Jahr gebaut. Die aktuellen Anfragen an Eigenheimgrundstücken können zurzeit nicht gedeckt werden. Insofern besteht weiterhin ein Bedarf nach Eigenheimgrundstücken durch die hohe Nachfrage.

Neben der anhaltenden Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen in der Nähe zum Strelasund, besteht ebenfalls eine hohe Baulandnachfrage an Eigenheimgrundstücken mit Bezug zur Landschaft und vorzugsweise mit ländlichem Charakter innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Stralsund. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind ausgelastet, im B-Plan Nr. 32 „Wohngebiet Gärtneriegelände 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 Grundstücken mit landschaftsbezogenen Lagen und vorzugsweise mit ländlichem Charakter innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Stralsund nicht ab.

Die über Jahrhunderte gewachsene Siedlungsstruktur des Stadtteils Voigdehagen verbindet die Qualitäten einer ruhigen, dörflich geprägten Lage mit der räumlichen Nähe zur Infrastruktur im Stadtinneren. Die im südwestlichen Bereich von Voigdehagen entlang des Voigdehäger Weges gelegene unbebaute Fläche der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung u. a. mit Schweineställen und Güllegrube wurde vor einigen Jahren teilweise für die Gefahrenabwehr zurückgebaut. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich der Brachfläche zwar als Mischgebiet dar, dieser Standort ist bedingt durch die Altlastengefährdung der vorherigen Nutzung u. a. mit einer verfüllten Güllegrube, sowie zur Nähe der Bundesstraße 105 und der Bahnstrecke (Stralsund-Grimmen) als Wohnungsbaustandort schwerer zu entwickeln. Zudem kann dieser Standort durch fehlende Verfügbarkeit der Grundstücke durch die Hansestadt Stralsund nicht sofort entwickelt werden.

Im nördlichen Bereich von Voigdehagen, westlich des Voigdehäger Teiches befindet sich eine etwa 3,23 ha große Fläche, welche sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund befindet. Dieser Standort eignet sich leichter zur Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes. Durch die Verfügbarkeit der Flächen, im Eigentum der Hansestadt Stralsund, kann eine relativ zeitnahe Entwicklung des Standortes erfolgen. Deshalb soll auf der bisher nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen Ackerfläche westlich des Voigdehäger Teiches am südöstlichen Stadtrand ein Wohnungsbaustandort entstehen. Das Plangebiet umfasst die im Eigentum der Hansestadt Stralsund stehende ca. 3,23 ha große Ackerfläche westlich des Voigdehäger Teiches im Stadtgebiet Süd. Die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund (LEG) möchte die städtischen Flächen erwerben und für den Eigenheimbau entwickeln. Geplant ist eine Bebauung mit etwa 20 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 und der Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Planverfahrens gefasst werden. Der Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Planverfahrens sollte baldmöglichst gefasst werden.

Mit der geplanten Entwicklung am vorgesehenen Standort kann weiterer Wohnraum geschaffen werden, in einem Stadtgebiet mit dörflichem Charakter geprägten Wohnen, 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. 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, des Flurstückes 50/2 anteilig. Es wird im Süden durch Eigenheimgrundstücke, im Westen durch die Straße Voigdehagen, im Norden durch Ackerflächen, im Westen durch den Voigdehäger Teich

begrenzt (s. Anlage 1).

Zudem liegt das Plangebiet teilweise im 50 m breiten Gewässerschutzstreifen gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V), in dem bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen. Abhängig vom städtebaulichen Konzept wird im Bebauungsplanverfahren ggf. die Zulässigkeit von Ausnahmen von diesem Bauverbot zu klären sein.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Waldfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungswald“ dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot entsprechen zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplans in „Wohnbauflächen“ geändert werden. Der dem FNP beigeordneten Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Flächen zur Entwicklung von Erholungswald dar und ist Bestandteil des Hauptgrünzuges „Andershofer Senke mit Verbindung zum Voigdehäger Teich“, dieser ist ebenfalls anzupassen.

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 Wohnungsbaustandort entstehen soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Voigdehagen gelegene Gebiet „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Das ca. 3,23 ha große Plangebiet umfasst die Flächen der Gemarkung Stralsund, Flur 1, des Flurstückes 50/2 anteilig. Es wird im Süden durch Eigenheimgrundstücke, im Westen durch die Straße Voigdehagen, im Norden durch Ackerflächen, im Westen durch den Voigdehäger Teich begrenzt (s. Anlage 1).

2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für den Eigenheimbau. Die Besonderheiten von Orts- und Landschaftsraum sind bei der Planung zu berücksichtigen.

3. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000 soll für eine ca. 3,23 ha große Teilfläche zwischen dem Voigdehäger Weg und dem Voigdehäger Teich geändert werden. Der im Flächennutzungsplan bisher als Waldfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungswald“ dargestellte Änderungsbereich soll nun überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan ist ebenfalls zu ändern.

4. 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 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. 66

Anlage 2 - Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

Protokollauszug BUSTa 20.07.2016 B 0036/2016

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow