

Titel: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund und Anpassung des Landschaftsplanes für die Teilfläche nördlich der Fachhochschule/Studentensiedlung "Holzhausen" im Stadtteil Knieper Nord, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 23.08.2016
Bearbeiter: Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	05.09.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	22.09.2016	
Bürgerschaft	06.10.2016	

Sachverhalt:

Der seit mehreren Jahren zu verzeichnende Einwohnerzuwachs in der Hansestadt Stralsund von ca. 56.900 Einwohnern 2010 auf 58.241 Einwohner 2015 [Quelle: MESO] lässt eine positive Trendwende bei dem über zwei Jahrzehnte andauernden Einwohnerrückgang erkennen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts - ISEK (Beschluss-Nr. 2015-VI-02-0177 vom 12.03.2015) wurde aus den Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2030 der künftige Wohnraumbedarf abgeleitet. Um diesen decken zu können, empfiehlt das ISEK die langfristige kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbaustandorten. Ein vielfältiges Wohnraumangebot an unterschiedlichen Standorten sichert und stärkt die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort.

In den zurückliegenden Jahren wurden im Stadtgebiet jährlich ca. 60- 70 Einfamilienhäuser neu errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete für den Einfamilienhausbau sind nun ausgelastet. Im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 32 „Wohngebiet Gärtnerriegelände Andershof“ werden jetzt im 2. Halbjahr 2016 die Erschließungsarbeiten beginnen. Damit kann die aktuelle Nachfrage nach Einfamilienhausbauparzellen jedoch nicht gedeckt werden. Deshalb kommt der Entwicklung weiterer Gebiete für den individuellen Wohnungsbau nach wie vor eine besondere Bedeutung zu.

Gemäß ISEK-Zielstellung sollen auch städtebaulich hochwertige Wohnungsbaupotenziale entwickelt werden, darunter insbesondere attraktive Standorte am Strelasund bzw. in Wassernähe. Mit den neuen Wohngebieten auf dem Areal der ehemaligen Bereitschaftspolizei (B- Plan Nr. 62) und in Andershof am Boddenweg (B- Plan Nr. 63)

wurden die derzeit dafür verfügbaren wassernahen Potenziale der Innenentwicklung bereits ausgeschöpft.

Deshalb soll auf der bisher nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen Ackerfläche am nördlichen Stadtrand ein attraktiver Wohnbaustandort entstehen. Der Bürgerschaftsbeschluss vom 15.08.2013 (Beschluss-Nr. 2013-V-06-0999) leitete dafür die Aufstellung des B-Plans Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ ein. Damit der B-Plan dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechen kann, muss auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) der Hansestadt Stralsund an das geänderte städtebauliche Entwicklungsziel angepasst werden. Der Bürgerschaftsbeschluss vom 15.08.2013 leitete deshalb gleichzeitig das Verfahren zur 13. Änderung des F-Plans und Anpassung des dem F-Plan beigeordneten Landschaftsplanes (L-Plan) für die Teilfläche nördlich der Fachhochschule ein.

Im Verfahren erfolgte die Erweiterung des ursprünglich beschlossenen räumlichen Geltungsbereichs der 13. F-Plan-Änderung um die Entwicklungsoption eines zweiten Wohnbaustandortes nördlich des B-Plans Nr. 64. Dieser größere Geltungsbereich wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" vom 03.03.2016 (Beschl.-Nr. 2016-VI-02-0374) von der Bürgerschaft beschlossen.

Lösungsvorschlag:

Entsprechend des mit der Änderung des F-Plans verfolgten neuen städtebaulichen Entwicklungsziels einer attraktiven Wohnbauentwicklung am Strelasund wird die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft“ im ca. 14,6 ha großen Plangebiet geändert in zwei durch eine grüne „Landschaftsfuge“ getrennte, von Grünflächen umgebene Wohnbauflächen (ca. 7,1 ha). Den Grünflächen (ca. 7,5 ha) wird die Funktion auch als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ zugewiesen.

Für die dargestellten Grünflächen ist auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Deshalb regelt der B-Plan Nr. 64, dass die Grünflächen als extensiv zu pflegende Wiesenflächen zu entwickeln sind. Die Mahd soll durch einen Landwirt erfolgen, der das Heu als Futter verwendet. Vergleichbare Verträge hat die Stadt bereits für andere Flächen geschlossen und beabsichtigt dieses nun auch für die im Plangebiet anzulegenden Grünlandflächen. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht einer landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB. Sie ist vereinbar mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche im B-Plan und mit der Darstellung als Grünfläche im F-Plan. Auch der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 65 wird eine gleichlautende Regelungen enthalten, so dass damit für die im F-Plan-Änderungsgebiet dargestellten Grünflächen die künftige Nutzung als Grünland i.S. von Landwirtschaftsflächen gem. § 201 BauGB gesichert wird.

Die geänderte Flächendarstellung des F-Plans folgt den Vorgaben des der Bauleitplanung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes und den Vorgaben des B-Plans Nr. 64.

Der beigeordnete Landschaftsplan zeigt das Änderungsgebiet bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche und einen schmalen Streifen in Ufernähe als landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung sowie die Kennzeichnung als geplantes Landschaftsschutzgebiet. Nach der Anpassung stellt der L-Plan zwei eigenständige Bauflächen dar, die in Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung eingebettet sind. Die Kennzeichnung als geplantes Landschaftsschutzgebiet entfällt mangels Vollzug.

Der 150 m breite Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutz-Ausführungsgesetz (NatSchAG) M-V wird nachrichtlich in die Planzeichnungen der F-Plan-

und der L-Plan-Änderung übernommen.

In Auswertung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 13. F-Plan-Änderung mit Anpassung des L-Plans wurden der Entwurf der 13. F-Plan-Änderung mit Begründung und Umweltbericht sowie der Entwurf zur Änderung des L-Plans mit Erläuterungsbericht erarbeitet. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 07.04.2016 (Beschl.-Nr. 2016-VI-03-0389) wurden diese gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Während der öffentlichen Auslegung im Mai - Juni 2016 erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung der geäußerten Anregungen und Hinweise erarbeitet (Anlage 3).

Die Hinweise folgender Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Beteiligter:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Stralsund
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern
- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern - Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
- Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
- Landkreis Vorpommern-Rügen/ Bereich Wasserwirtschaft
- SWS Stadtwerke Stralsund
- E.DIS AG, Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern
- Untere Denkmalschutzbehörde Stralsund

werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Inhalt der 13. F-Plan-Änderung und Anpassung des L-Plans im Änderungsgebiet und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Sie beziehen sich auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regelungen, die bei nachfolgenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind oder enthalten sonstige Informationen.

Es wird vorgeschlagen, den Anregungen und Hinweisen nachfolgender Behörden, Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der sonstigen Beteiligten

teilweise zu folgen:

- Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Schuenhagen

nicht zu folgen:

- Gemeinde Kramerhof
- Naturschutzbund Deutschland - NABU Nordvorpommern
- Bund für Umwelt und Naturschutz/ Landesverband Schwerin (BUND)
- Cornelia Böhme und Sven König
- Silvia Herfurth
- Thomas Jahn
- Marlis und Heinz-Christian Marschall.

Die Anregungen und Hinweise vom Bergamt Stralsund zu einer bestehenden Bergbauberechtigung, von den Stralsunder Stadtwerken zur Erschließung des Gebietes, vom Landkreis Vorpommern-Rügen/ Bereich Jugend zur sozialen Infrastruktur und vom Bereich Naturschutz zum Küsten- und Gewässerschutzstreifen, zum Alleenschutz der Hochschulallee sowie zu einem nicht mehr vorhandenen Biotop, von den Gemeinden Kramerhof und Prohn zur Inanspruchnahme von Landwirtschaftsfläche, zum Bodenschutz und zur Lage des Änderungsgebietes in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und

Landschaftspflege gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern fanden bereits in den Entwurfsunterlagen zur 13. F-Plan- und Änderung des L-Plans Berücksichtigung durch entsprechende Erläuterungen bzw. Textaussagen.

Im Planverfahren sind die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Landesplanungsbehörden, das Amt für Raumordnung und Landesplanung (AfRL) Vorpommern als untere Behörde sowie auch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung als oberste Behörde gehört worden. Die positiven landesplanerischen Stellungnahmen des AfRL Vorpommern wurden vom Ministerium auch vor dem Hintergrund des im Juni 2016 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms M-V bestätigt.

Die 13. F-Plan-Änderung mit Begründung und Umweltbericht (Anlage 1) und die Änderung des dem F-Plan beigeordneten Landschaftsplanes für den Änderungsbereich mit Erläuterungsbericht (Anlage 2), jeweils in der Fassung vom August 2016, wurden auf der Grundlage der Abwägung (Anlage 3) erstellt.

Dabei fanden auch die planungsrelevanten Anregungen der beteiligten städtischen Ämter Berücksichtigung.

Die 13. Änderung beinhaltet im Wesentlichen die bereits vorstehend erläuterte Darstellung des Änderungsgebietes im F-Plan nunmehr als zwei eigenständige, von Grünflächen umgebene Wohnbauflächen und im L-Plan als zwei Bauflächen, die in Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung eingebettet sind. Wie im Umweltbericht dargelegt, sind von der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es wird empfohlen, dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) zuzustimmen und für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (Anlage 1) sowie für die Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes mit Erläuterungsbericht (Anlage 2) die Feststellung zu beschließen.

Die festgestellten Planfassungen sind der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Vorpommern-Rügen, zur Genehmigung vorzulegen; über die Genehmigung hat der Landkreis binnen 3 Monaten zu entscheiden.

Alternativen:

Wenn dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) nicht gefolgt werden sollte, könnten die 13. Änderung des F-Plans mit Änderung des L-Plans so nicht beschlossen werden, da sie auf der vorgeschlagenen Abwägung beruhen. Ohne Änderung des F-Plans mit Änderung des beigeordneten L-Plans können die B-Pläne Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ keine Rechtskraft erlangen. Die geplante Wohnungsbauentwicklung am nördlichen Stadtrand wäre dann nicht umsetzbar. Daher wird diese Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die während der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit sowie während der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen und Hinweise zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum entsprechend angepassten Landschaftsplan im Änderungsgebiet werden entsprechend Anlage 3 abgewogen.

2. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund mit Begründung und Umweltbericht und der entsprechend angepasste Landschaftsplan im Änderungsgebiet

mit Erläuterungsbericht für die im Stadtteil Knieper Nord gelegene Teilfläche nördlich der Fachhochschule/ Studentensiedlung „Holzhausen“ in der vorliegenden Fassung vom August 2016 (Anlagen 1 und 2) werden festgestellt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht und dem entsprechend angepassten Landschaftsplan im Änderungsgebiet mit Erläuterungsbericht dem Landkreis Vorpommern-Rügen zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch vorzulegen.

4. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Gemäß städtebaulichem Vertrag vom 14.10.2014 trägt die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund (LEG) die Planungskosten des Änderungsverfahrens.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Einreichen der Planunterlagen zur Genehmigung innerhalb eines Monats nach
Wirksamkeit des Bürgerschaftsbeschlusses
Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1 13. F-Plan-Änderung August 2016 A3
Anlage 1 13. F-Plan-Änderung Begründung August 2016
Anlage 2 Anpassung LP August 2016 klein
Anlage 2 Anpassung LP Erläuterungsbericht August 2016
Anlage 3 Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow