

**Titel: Bebauungsplan Nr. 50 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet Prohner Straße" - Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 10. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	22.02.2018
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	09.04.2018	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	26.04.2018	

**Sachverhalt:**

Im März 2002 fasste die Bürgerschaft den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 50 „Technologiepark Prohner Straße“ mit dem Planungsziel der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, sowie den Einleitbeschluss zum 10. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes. Jedoch zeigte sich, dass kein Bedarf mehr zur Erweiterung der Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum GmbH (SIG) sowie zur weiteren Ansiedlung von Unternehmen in diesem Bereich besteht. Somit entfällt das ursprüngliche Planungsziel.

Seit 2010 verzeichnet die Hansestadt Stralsund einen Einwohnerzuwachs und lt. Prognose des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) besteht weiterhin ein Bedarf an Baugrundstücken. In den vergangenen Jahren wurden in der Hansestadt Stralsund ca. 60 – 90 Einfamilienhäuser jährlich errichtet. Der Wohnraumbedarf kann nur durch eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbaustandorten gesichert werden. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, soll ein vielfältiges Wohnraumangebot an unterschiedlichen Standorten vorgehalten werden. Der Standort des ehemaligen Technologieparks eignet sich für eine innerstädtische Wohnungsbauentwicklung.

Mit der Landesgrunderwerb M-V GmbH (LGE) konnte nun ein Vorhabenträger gewonnen werden, der bereit ist, die Voraussetzungen für die Entwicklung und wirtschaftliche Erschließung eines Wohngebietes an diesem Standort zu schaffen. Vorrangiges Ziel ist die Errichtung von Wohnhäusern mit unterschiedlichen Wohn- und Bauformen auf Flächen, die sich überwiegend im Eigentum der Hansestadt Stralsund befinden. In die geplante Entwicklung sollen auch Grundstücke eines privaten Eigentümers, der St. Nikolai Kirche und der Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum GmbH einbezogen werden, mit denen die LGE bereits in Kontakt steht und vertragliche Vereinbarungen zur Entwicklung vorbereitet. Vertragspartner gegenüber der Stadt wird jedoch ausschließlich die LGE sein.

Das Areal nordwestlich der Grundstücke der SIG und des Garagenkomplexes der Heinrich-Mann-Straße, auf welchem früher die Abt. Tiefbau/Stadtgrün (bis 1997) sowie die Stralsunder Entsorgungs GmbH (bis 1999) ansässig waren, stellt ein innerstädtisches Flächenpotential für die Entwicklung eines Wohngebietes dar. Es befindet sich im Hinterland der an der Prohner Straße angesiedelten gemischt genutzten Bebauung mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungen wie Steinmetzbetriebe, Bestattungsunternehmen und Blumengeschäft, sowie dem Blockheizkraftwerkes der Stadtwerke Stralsund (SWS). Teilweise ist das Gebiet vom Leerstand und brachgefallenen Gebäuden und Freiflächen geprägt und stellt somit einen städtebaulichen Missstand dar. Diesem Standort fehlen bisher die infrastrukturellen Voraussetzungen, wie die öffentliche Verkehrserschließung und die stadttechnische Ver- und Entsorgung.

Das in Knieper Nord gelegene ca. 4,7 ha große Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 50 (siehe Anlage) befindet sich östlich der Prohner Straße und der Parower Chaussee und umfasst neben den Flächen des ehemaligen Betriebsstandortes der Entsorgungs GmbH auch Flächen der Kleingartenanlage „Erholung und Frieden“. Für diese ca. 0,9 ha große Fläche wurde mit Änderungsvertrag zum Generalpachtvertrag der Hansestadt Stralsund mit dem Kreisverband der Gartenfreunde vom 04.01.2018 die Beendigung des Pachtvertrages vereinbart.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke:

53/2, 68/1, 69/3, 69/4, 69/5, 70/1, 70/4, 70/5, 71/1, 71/2, 71/3, 73, 74, 75, 76 der Flur 2, sowie 39/4, 40/1, 40/32, 40/35, 71/6 der Flur 3 Gemarkung Stralsund.

Die LGE wird die städtischen Flächen erwerben und das Plangebiet als Wohnungsbaustandort entwickeln. Der dazu erforderliche Kaufvertrag ist seitens der Stadt vorbereitet und in der Bürgerschaftssitzung am 08.März 2018 ist der Verkauf bereits beschlossen worden.

Baurecht für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Um den für Bebauungspläne geltenden Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen, muss der FNP (siehe Anlage), welcher den Bereich als gemischte Baufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten darstellt, geändert werden. In die Änderung soll auch der südlich angrenzende Bereich bis an die Heinrich-Mann-Straße in die FNP-Änderung einbezogen werden, um die bisher dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf (für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen) den heutigen Nutzungen anzupassen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt damit ca. 6 ha.

Lösungsvorschlag:

Es soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und der Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Planverfahrens gefasst werden.

Das Planungsziel des Bebauungsplans besteht in der Neuordnung der Erschließung sowie der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet.

Für die Bauflächen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Der Nachfrage angepasst soll das Gebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau in unterschiedlichen Hausformen vorbehalten bleiben, jedoch sind in geringem Umfang auch andere Gebäudetypen und Bauformen vorstellbar. Die mittelfristig geplante Erweiterung des Blockheizkraftwerkstandortes soll als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärmeversorgung festgesetzt werden.

Die neue Verkehrsanbindung des Gebietes soll vom Kreis der Prohner Straße/ Parower Chaussee erfolgen.

Zur Konfliktbewältigung wurde frühzeitig eine Lärmuntersuchung erstellt, die das geplante

Wohngebiet zur den benachbarten Gewerbebetrieben entlang der Prohner Straße, in der es auch heute schon einen Wohnungsbestand gibt, untersucht und entsprechende Maßnahmen aufzeigt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt die Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Um dem Entwicklungsgebot entsprechen zu können, muss die Darstellung des Flächennutzungsplans in Wohnbaufläche geändert werden. Darüber hinaus soll der südlich angrenzende Bereich mit der Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf entsprechend dem heutigen Bestand in gemischte Baufläche geändert werden.

Der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan (s. Anlage) ist für den Bereich der Kleingartenausweisung ebenfalls anzupassen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Durchführung der Gebietserschließung, der Kompensationsmaßnahmen usw. für die geplante Wohnungsbauentwicklung wird zwischen der LGE, der Stadt und der REWA mbH vor Abschluss des Planverfahrens in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Alternativen:

An diesem Standort besteht für eine Wohngebietsentwicklung kein Baurecht nach § 34 BauGB. Wenn die Erschließung des Gebietes neu geordnet und das Plangebiet zu einem Wohnungsbaustandort entwickelt werden soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das in Knieper Nord östlich der Prohner Straße und der Parower Chaussee gelegene Gebiet, welches neben den Flächen des ehemaligen Betriebsstandortes der Entsorgung GmbH auch Flächen der Kleingartenanlage „Erholung und Frieden“ umfasst, soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Das ca. 4,7 ha große Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Kleingartenanlage „Erholung und Frieden“, im Südosten durch den Garagenkomplex der Heinrich-Mann-Straße, im Südwesten durch das Blockheizkraftwerk und Gewerbebetriebe der Prohner Straße und im Westen durch die Parower Chaussee.

Es umfasst die Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke:

53/2, 68/1, 69/3, 69/4, 69/5, 70/1, 70/4, 70/5, 71/1, 71/2, 71/3, 73, 74, 75, 76 der Flur 2, sowie 39/4, 40/1, 40/32, 40/35, 71/6 der Flur 3 Gemarkung Stralsund.

2. Für den Bebauungsplan wird folgendes Planungsziel angestrebt:

Das Gebiet soll als Wohnungsbaustandort vorrangig für den Einfamilienhausbau entwickelt werden. Die neu zu ordnende Verkehrserschließung des Gebietes soll vom Kreiselpark der Prohner Straße/ Parower Chaussee erfolgen.

3. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt mit dem Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 8.5.1999, AZ. 512.111-05.000 soll für eine ca. 6 ha große Teilfläche östlich der Prohner Straße, Höhe Zentralfriedhof geändert werden. Der im Flächennutzungsplan bisher als gemischte Baufläche und Grünfläche mit der

Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellte Änderungsbereich soll nun als Wohnbaufläche und der als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellte Bereich als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan ist ebenfalls zu ändern.

4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Stadt wird mit der Landesgrunderwerb M-V GmbH (LGE) als Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 mit Umweltprüfung und Grünordnungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes zuzüglich des Landschaftsplanes abschließen. Die Kosten für die Erarbeitung dieser Planungsleistungen und aller für die Bauleitplanverfahren notwendigen Fachplanungsleistungen trägt die LGE. Die Stadt wird die anteiligen Planungskosten der FNP-Änderung, die über das eigentliche Bebauungsplangebiet hinausgehen, in Höhe von ca. 3.000 € tragen.

Die Kosten für die Realisierung des Vorhabens werden vom Vorhabenträger übernommen, was die Stadt in einem Erschließungsvertrag vor Abschluss des Planverfahrens mit dem Vorhabenträger regeln wird.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: frühestens 1 Monat nach Aufstellungsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

B50\_Aufstellungsbeschluss\_Anlage\_B-Plan

B50\_Aufstellungsbeschluss\_Anlage\_FNP

B50\_Aufstellungsbeschluss\_Anlage\_LP

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow