

Titel: Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße,, Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 18. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 01.07.2019
Bearbeiter: Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Dillmann, Oliver	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	15.07.2019	
OB-Beratung	19.08.2019	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	12.09.2019	

Sachverhalt:

In den letzten Jahren zeichnete sich in der Hansestadt Stralsund ein stetiger Einwohnerzuwachs ab. Die Bevölkerung wuchs von 56.875 (2010) auf 59.532 Einwohner (31.12.2018, Quelle Einwohnermeldeamt). Damit ist eine positive Trendwende nach dem über zwei Jahrzehnten andauernden Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Mit dem Einwohnerwachstum steigt auch der Bedarf nach Wohnraum.

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. Ein effektiver Wohnungsmarkt kann weiteren Zuzug befördern.

Derzeit werden ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser pro Jahr gebaut. Die aktuellen Anfragen an Eigenheimgrundstücken können jedoch nicht gedeckt werden. Deshalb besteht weiterhin ein Bedarf nach Eigenheimgrundstücken. Gleichzeitig ist ein Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in attraktiver Lage erkennbar. Die dem Bedarf folgende Größenordnung soll auch für die Zukunft abgesichert werden.

Neben der anhaltenden Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen in der Nähe zum Strelasund, besteht ebenfalls eine hohe Baulandnachfrage an Eigenheimgrundstücken mit Bezug zur Landschaft und mit ländlichem Charakter innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Stralsund. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind ausgelastet, im B-Plan Nr. 53

„Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel“, für das in Kürze die Erschließung beginnt, gibt es für die 30 Grundstücke ein Vielfaches an Bewerbern.

Zur Begegnung der hohen Wohnraumnachfrage soll östlich der Brandshäger Straße ein Wohnungsbaustandort für ein vielfältiges Wohnraumangebot in Form von Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und freistehenden Einzelhäusern entstehen. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet südlich des Deviner Weges (B-Plan Nr. 42), südlich grenzt das Grundstück von Möbel Albers/Hammer (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8) an. Im Westen befindet sich die Brandshäger Straße und nördlich des Plangebietes verläuft der alte Deviner Weg (s. Anlage). Das Plangebiet umfasst die im privaten Eigentum stehende, insgesamt ca. 9,7 ha große Fläche, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Plangebiet ist in besonderem Maße für eine Wohngebietsentwicklung geeignet, da es in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden ist und somit als Arrondierung des Stadtrandes angesehen werden kann. Die räumliche Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (bspw. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Busanbindung) stärkt das Gebiet als Wohnstandort. Der Planbereich schließt sich an beliebte Wohngebiete in Stadtrandnähe an, welche insbesondere für nicht ausschließlich urban orientierte Stadtbewohner sowie aufgrund der Lage im Süden der Stadt für Pendler in das benachbarte Teiloberzentrum Greifswald attraktiv ist.

Aufgrund des schlechten Flächenzuschnitts mit kleinen sowie teilweise krummen Feldgrenzen, einer das Plangebiet querenden vernässten Senke und verschärften Abstandsaufgaben für die Pflanzenschutzanwendung infolge angrenzender Wohnbebauung ist der Bereich aus landwirtschaftlicher Sicht vergleichsweise unattraktiv. Wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl von > 50 sind nicht betroffen.

Für den Flächenbedarf der vorgesehenen Bebauung von ca. 6,5 ha zuzüglich erforderlicher Verkehrs- und Grünflächen und den Umfang der vorgesehenen Bauvorhaben können derzeit alternativ keine geeigneten Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Hansestadt Stralsund genutzt werden. Deshalb soll auf der bisher nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen Ackerfläche östlich der Brandshäger Straße am südlichen Stadtrand ein Wohnungsbaustandort entstehen.

Die privaten Grundstückseigentümer der Ackerfläche möchten das Gebiet als Vorhaben- und Erschließungsträger für den Wohnungsbau entwickeln. Die vorgesehene Wohnnutzung ist am geplanten Standort derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Baurecht für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Aufbauend auf der Sportstättenentwicklungsplanung von 1993 war hier auf ca. 5 ha die Entwicklung des Sport- und Freizeitzentrums Andershof/Devin vorgesehen. Neben der Grundversorgung (Schule, Bevölkerung) sollten hier weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen auch kommerziellen Charakters eingeordnet werden. Gemäß Sportstättenentwicklungsplanung der Stadt besteht ein Bedarf dieser Größenordnung auf absehbare Zeit jedoch nicht. Daher kann der Standort einer anderen Nutzung zugeführt werden. In Übereinstimmung mit der Sportstättenentwicklungsplanung soll ein Fußballfeld als Soccerbox in der Planung Berücksichtigung finden.

Lösungsvorschlag:

Es soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Umweltbericht und Grünordnungsplan aufgestellt werden. Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit den

notwendigen Grün- und Verkehrsflächen.

Mit der geplanten Entwicklung am vorgesehenen Standort kann in einem Stadtgebiet, welches infrastrukturell gut erschlossen ist, weiterer Wohnraum geschaffen werden. Es soll ein Wohnungsbaustandort entstehen, dessen Bebauung möglichst von der naturräumlichen Stadtrandlage profitiert und der sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Da das neue Wohngebiet den südlichen Ortseingang definiert, ist in besonderem Maße auf eine strukturierte und ansprechende städtebauliche Qualität zu achten.

Das bebaute Grundstück Brandshäger Straße 5, 7 und 9 (Flurstück 11) soll in die Planung integriert werden. Im Falle einer Nutzungsaufgabe ist dann eine bauliche Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Dadurch kann für das Gesamtareal ein einheitliches städtebauliches Konzept entwickelt werden.

Die städtebaulichen Konzeptideen zielen auf 6 Mehrfamilienhäuser entlang der Brandshäger Straße. Im rückwertigen Bereich könnten etwa 90 Einfamilienhäuser als Reihen-, Doppel- und freistehende Einzelhäuser angeordnet werden. Ein Grünzug im Bereich der vernässten Senke bietet sich als Retentionsfläche für Regenwasser an. Wegebeziehungen zu Haltestellen des Nahverkehrs und in das angrenzende Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 sollen in der Planung berücksichtigt werden. Im nördlichen Bereich soll am Deviner Weg ein Fußballfeld und ein Spielplatz integriert werden.

Der östlich und südlich angrenzende Gehölzbestand ist teilweise als Wald im Sinne des § 2 LWaldG anzusehen. Der in das Plangebiet hineinragende 30 m-Waldabstand soll im Verfahren Berücksichtigung finden.

Aufgrund der Grünflächendarstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan kann die nun geplante bauliche Nutzung nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Um diesem Entwicklungsgebot entsprechen zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplans geändert werden. Der Bereich soll nun überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan stellt das Plangebiet als spezielle Grünfläche und überlagernd als Sportplatz dar. Die Randbereiche sind als waldartige Gehölzstruktur dargestellt, im Plan sind hier drei geschützte Biotope gekennzeichnet. Der Landschaftsplan soll den Standort zukünftig überwiegend als Baufläche darstellen.

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt, der die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festlegt.

Die Durchführung der Gebietserschließung, Kompensationsmaßnahme usw. für die geplante Wohnungsbauentwicklung wird zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsträger, 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 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof gelegene Gebiet „Wohngebiet östlich der

Brandshäger Straße“ soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das ca. 9,7 ha große Plangebiet umfasst die Flächen der Gemarkung Andershof, Flur 4, Flurstücke 4, 5, 6, 10, 11 (anteilig) und 12. Es wird im Süden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Hanse-Einkaufspark“ (Möbel Albers/Hammer), im Westen durch die Brandshäger Straße, im Norden durch den Deviner Weg und im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Weges“ begrenzt (s. Anlage).

2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorrangig für den Einfamilienhausbau. Entlang der Brandshäger Straße sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Besonderheiten des Standortes als südlicher Ortseingang 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 die ca. 9,7 ha große Teilfläche östlich der Brandshäger Straße geändert werden. Der im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ 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 dem Vorhaben- und Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit Umweltprüfung, des Grünordnungsplanes, der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie die erforderlichen Fachplanungen abschließen. Zur Sicherung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird vor Abschluss des Planverfahrens zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsträger, der Stadt und der REWA mbH ein weiterer städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung etwa 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlageblatt Aufstellungsbeschluss B 68
Anlageblatt Einleitung 18. FNP-Änderung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow