



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ der Hansestadt Stralsund

1. Ziel des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bisher intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen am nördlichen Stadtrand, die aufgrund ihrer unmittelbaren Lage am Strelasund über eine hohe Attraktivität als Wohnstandort verfügen.

Planungsziel ist ein Wohngebiet, vorrangig für den Einfamilienhausbau. Aufgrund seiner herausragenden Lage mit unverbauten Blick auf den Strelasund soll das Gebiet als städtebaulich hochwertiger Wohnstandort entwickelt werden. Dementsprechend sollen Baukörper mit einem hohen baukulturellen Anspruch entstehen, die dem Wohngebiet und damit dem nördlichen Stadtrand ein unverwechselbares, anspruchsvolles Erscheinungsbild verleihen. Die Planung beruht auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept, das nördlich des Plangebietes die Entwicklung eines zweiten Wohngebietes umfasst. Für dieses befindet sich der Bebauungsplan Nr. 65 „Wohngebiet westlich der Hochschulallee“ in Aufstellung. Zwischen den Baugebieten ist eine Grünfläche vorgesehen, die durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 64 bereits planungsrechtlich gesichert wird.

Anlass für die Planaufstellung ist die unverändert hohe Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen, bevorzugt nach Grundstücken in Wassernähe. Ufernahe Baupotenziale stehen in der Hansestadt Stralsund nur begrenzt zur Verfügung.

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK, 2. Fortschreibung, Beschl.- Nr. 2015- VI- 02- 0177, vom 12.03.2015) zeigt auf, dass der künftige Wohnraumbedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbaustandorten erfordert. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, bedarf es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes an unterschiedlichen Standorten, und darunter insbesondere auch an Wasserlagen. Deshalb soll auf der bisher nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen Ackerfläche am nördlichen Stadtrand ein hochwertiger Wohnungsbaustandort entstehen. Nach dem städtebaulichen Entwurf, der die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet, können 23 Grundstücke für Einfamilienhäuser und vier Grundstücke für Mehrfamilienhäuser gebaut werden und sind bis zu 74 Wohnungen möglich.

Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund. Dabei wurden u.a. im Bereich des Plangebietes die ursprüngliche Landwirtschaftsfläche als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird von einer intensiv genutzten, flachwelligen und zum Sund hin abfallenden Ackerfläche eingenommen. Ansonsten sind im Geltungsbereich als Biotopstrukturen lediglich Gras- und Krautstreifen entlang angrenzender Straßen und Wege und ein mehrstämmiger Einzelbaum vorhanden. Die Alleebäume an der Hochschulallee und die Gehölzstrukturen am Ostseeküstenradweg und an der Grenze zur Studentensiedlung Holzhausen liegen außerhalb des Plangebietes.

Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“
der Hansestadt Stralsund

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im Plangebiet keine Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes mit besonderer Bedeutung ausgeprägt. Insbesondere die Bodenverhältnisse sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung erheblich überprägt.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlicher Tierarten kann mit Ausnahme von ackerbrütenden Vogelarten (in Abhängigkeit von der angebauten Feldfrucht) ausgeschlossen werden. Für das vom Vorhaben betroffene Brutpaar der Feldlerche stehen Habitatpotenziale auf der nördlich vom Bebauungsplanes Nr. 65 in Richtung Parow verbleibenden Ackerfläche als Ersatz zur Verfügung.

Von besonderer Bedeutung sind die attraktiven Blickbeziehungen zum Sund und zur Insel Rügen, die insbesondere von der Hochschulallee bzw. von dem Plattenweg, der nördlich der Studentensiedlung Holzhausen verläuft, bestehen.

Die geplante Wohnbebauung ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die zu erwartenden Versiegelungen von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind kompensierbar.

Die Erholungsfunktion des Bereiches wird zwar durch eine teilweise Verbauung von Blickachsen von der Hochschulallee zum Sund und zur Insel Rügen beeinträchtigt, durch den neu angelegten ufernahen Ostseeküstenradweg steht der Küstenraum im betreffenden Bereich jedoch weiterhin uneingeschränkt für die Erholungsnutzung zur Verfügung. Außerdem wird eine Blickachse von der Hochschulallee in Richtung Wasser von jeglicher Bebauung freigehalten und als Wiesenfläche gestaltet. Für das landschaftliche Erleben wird zudem ein Weg durch diese Grünfläche von der Hochschulallee zum Ostseeküstenradweg am Strelasund angelegt.

Die im Plangebiet vorhandenen archäologischen Zeugnisse aus der Steinzeit bis zur Franzosenzeit werden vor Beginn der Baumaßnahmen anhand von archäologischen Prospektionen geborgen und sichergestellt.

Die Kompensation der Eingriffe im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung erfolgt durch die Umwandlung angrenzender Ackerflächen in extensiv zu pflegende Wiesenflächen mit jährlich zweimaliger Mahd. Die Mahd soll durch einen Landwirt erfolgen, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Dazu sind entsprechende Verträge geplant. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der getroffenen Festsetzung als Grünfläche. Außerdem erfolgen zur Kompensation auf der Grünfläche punktuelle Gehölzbepflanzungen und die Anlage einer Blänke sowie Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Da die geplanten Kompensationsmaßnahmen den Kompensationsbedarf des B-Planes Nr. 64 übersteigen, besteht ein Kompensationsüberschuss. Dieser soll als Kompensation für das nördlich angrenzende B-Plangebiet Nr. 65 genutzt werden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 14.07.2016 sowie eines öffentlichen Aushangs vom 15.07 bis 29.07.2015
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Aufforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 14.07.2015
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung vom 10.05. bis 14.06.2016
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Aufforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 03.05.2016

Die wesentlichen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“
der Hansestadt Stralsund

| Verfasser der Stellungnahme | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|---|---|
| BUND M-V e.V., Stellungnahmen der Öffentlichkeit | <p>Bodenschutzklausel / Alternativenprüfung</p> <p>Die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB steht der Planung entgegen. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.</p> <p>In Stralsund stehen ausreichende Alternativen auf brach liegenden und unnutzbaren Flächen zur Verfügung, die nicht ausreichend berücksichtigt wurden</p> | <p>Die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wurde berücksichtigt. Der Einschätzung, dass sie der Planung entgegensteht wurde nicht gefolgt.</p> <p>In Kapitel 3.3 der Begründung zum Bebauungsplan wird gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen umfassend dargelegt. Diese ergibt sich aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung prognostizierten Bedarf auch nach städtebaulich hochwertigen Wohnungsneubaustandorten gerade auch mit Lage am bzw. Bezug zum Strelasund. Es wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt, in deren Ergebnis gleichwertige Potenziale - insbesondere der Innenentwicklung – in Stralsund nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen ist damit auch unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Innenentwicklung hinreichend begründet, so dass die Planung den Regelungen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nicht entgegensteht.</p> |
| Stellungnahmen der Öffentlichkeit | <p>Erholungsfunktion der Landwirtschaftsfläche</p> <p>Das Plangebiet stellt mit seiner Landwirtschaftsfläche und dem vorbeiführenden Ostseeküstenradweg für Touristen und Bürger Stralsunds ein wichtiges Ausflugs- und Erholungsziel. Es sollte daher nicht bebaut werden.</p> | <p>Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Verlust von Landwirtschaftsflächen für die Naherholung wird nicht als so gravierend beurteilt, dass von der Entwicklung des Wohngebietes Abstand genommen werden müsste. Die vorhandene Ackerfläche ist für die Erholungsnutzung nicht zugänglich. Der für die Erholungsfunktion bedeutsame Ostseeküstenradweg wird durch die Planung nicht berührt. Der Küstenstreifen steht weiterhin der Allgemeinheit für die Erholungsnutzung zur Verfügung. Überdies wird über die Hälfte des Plangebietes von einer Bebauung ausgenommen und als Grünfläche mit für die Allgemeinheit zugänglichen Wegen festgesetzt. Auf der extensiv zu pflegenden Wiesenfläche mit jährlich zweimaliger Mahd bleibt der landwirtschaftliche Charakter fortbesteht.</p> |
| BUND M-V e.V. NABU M-V, Stellungnahmen der Öffentlichkeit | <p>Landschaftsbild</p> <p>Das Erlebnis Landschaft würde sich von einem rundherum freien Blick in einen Nischenblick wandeln. Das Landschaftsbild sowie</p> | <p>Den Anregungen wurde nicht gefolgt.</p> <p>Durch das geplante Wohngebiet ergeben sich Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die je-</p> |

| Verfasser der Stellungnahme | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|-----------------------------------|---|--|
| | die seeseitige Ansicht Stralsunds werden zerstört. | <p>doch auf ein verträgliches Maß gemindert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – der 150 m breite Küstenschutzstreifen wird von Bauflächen freigehalten, – zwischen den beiden Bauungspläne 64 und 65 wird eine sich zum Ufer hin öffnende Grünfläche entwickelt, die Blickbeziehungen aus dem Siedlungsbereich zum Strelasund ermöglicht, – Fassaden in gedeckten Farbtönen, überwiegend aus Ziegel oder Holz als regionaltypische Baustoffe <p>Darüber hinaus wird durch die getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit und den Gebäudehöhen ein Einfügen der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gesichert.</p> |
| Stellungnahmen der Öffentlichkeit | <p>Dreigeschossige Stadtvillen an der Hochschulallee</p> <p>Die geplanten dreigeschossigen Stadtvillen an der Hochschulallee werden abgelehnt, da sie die Sicht von den Gebäuden des B-Plangebietes Nr. 15 sowie von der Hochschulallee auf den Strelasund behindern und sich nicht in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Stadtvillen sollten auf zwei Geschosse reduziert bzw. an der südlichen Plangebietsgrenze gegenüber der Studentensiedlung angeordnet werden.</p> | <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt.</p> <p>Die Errichtung der dreigeschossigen Stadtvillen entlang der Hochschulallee wird beibehalten, um ergänzend zu den geplanten Einfamilienhäusern ein differenziertes Angebot an Haustypen zu schaffen, das verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anspricht.</p> <p>Die Hochschulallee stellt sich als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar, da die vorhandenen Alleebäume die geplanten Gebäude überragen. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken.</p> <p>Von der vorgeschlagenen Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 wird abgesehen, da aus den bestehenden Gebäuden im B-Plangebiet Nr. 15 auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht zum Strelasund hinweggeblickt werden könnte.</p> <p>Dem Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund wurde insofern Rechnung getragen, als die im Vorentwurf vorgesehene Anzahl von 5 Stadtvillen auf 4 reduziert wurde. Dadurch bleiben unbebaute Zwischenräume mit einer Breite von</p> |

| Verfasser der Stellungnahme | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|--|--|
| | | über 20 m bestehen, die weiterhin Blickbeziehungen zum Stralsund ermöglichen. |
| Stellungnahmen der Öffentlichkeit | <p>Gestaltung der Baukörper Die gemäß den örtlichen Bauvorschriften festgesetzte kubische Form der Baukörper mit Flachdächern fügt sich nicht in das Ortsbild ein. Es sollten die Gestaltungsvorschriften aus dem benachbarten B-Plangebiet Nr. 15 übernommen werden, die unter anderem geneigte Dächer vorschreiben.</p> | <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt. Das geplante Wohngebiet soll sich durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnen, die ihm nicht nur eine besondere Qualität sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch. Gegenstand der Gestaltungsfestsetzungen ist u.a. die kubische Form der geplanten Baukörper. Diese sollen sich bewusst von den benachbarten Gebäuden im B-Plangebiet Nr. 15 sowie der Studentensiedlung Holzhausen abheben. Bei der bestehenden Umgebungsbebauung handelt es sich nicht um Bereiche, die aus städtebaulichen oder historischen Gründen einer besonders Schutzbedürftigkeit unterliegen. Daher besteht auch kein Erfordernis, ihr durch geneigte Dächer geprägtes Erscheinungsbild im Plangebiet fortzuführen.</p> |
| Landkreis Vorpommern-Rügen - Bauleitplanung | <p>Anzahl der Wohnungen Die in der Begründung des Vorentwurfs dargelegte Anzahl von 48 im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten (WE) wird als zu gering eingeschätzt. Die mögliche WE-Zahl sollte erhöht werden.</p> | <p>Der Anregung wurde im Entwurf des Bebauungsplanes gefolgt. Für die Wohngebäude wurde die Anzahl der jeweils zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt, so dass in den Mehrfamilienhäusern höchstens 7 und in den Einfamilienhäusern 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Insgesamt können im Plangebiet maximal 74 Wohneinheiten errichtet werden.</p> |
| Landkreis Vorpommern-Rügen - Bauleitplanung | <p>Art des Baugebietes In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden mehrere gebietstypische Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen, so dass die charakteristische Eigenart dieses Gebietstyps nicht mehr gegeben ist. Es sollte daher ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden.</p> | <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt. Ein reines Wohngebiet entspricht nicht dem beabsichtigten Gebietscharakter, da dort Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht allgemein zulässig sind. Trotz des Ausschlusses bestimmter Nutzungen und Anlagen bleibt die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes gewahrt, so dass dessen Festsetzung beibehalten wird.</p> |
| Landkreis Vorpommern-Rügen - | <p>Örtliche Bauvorschriften zum Material</p> | <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt Von der Materialbeschaffenheit geht</p> |

| Verfasser der Stellungnahme | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|-----------------------------------|---|---|
| Bauleitplanung | Der § 86 LBauO M-V ist ein Gestaltungsparagraph und somit die Vorgabe von Materialien unzulässig | eine spezifische gestalterische Wirkung aus. Die ausgewählten Materialien und Farben sind erforderlich, um hier einen landschaftsverträglichen Stadtrand gestalten zu können. Durch die Art der Oberflächen, die bestimmt werden durch Material, Struktur und Farbe wird das äußere Erscheinungsbild geprägt. |
| Stellungnahmen der Öffentlichkeit | <p>Beherbergungsbetriebe Die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe sollten ausgeschlossen werden, da durch sie das Verkehrsaufkommen erhöht und die Anwohner gestört werden.</p> | <p>Die Anregung wurde berücksichtigt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auch ausnahmsweise nicht mehr zugelassen.</p> |
| Stellungnahmen der Öffentlichkeit | <p>Erschließung des Plangebietes über die Hochschulallee Die Erschließung des geplanten Wohngebietes soll aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen von Verkehrslärmimmissionen auf das benachbarte Wohngebiet (B-Plan Nr. 15) nicht über die Hochschulallee erfolgen. Auch führt die Lage der Einmündung der Erschließungsstraße des Plangebietes in die Hochschulallee dazu, dass die Bewohner der gegenüberliegenden Bebauung durch die Scheinwerfer der ausfahrenden Fahrzeuge belästigt werden. Daher sollte von der Einmündung der Hochschulallee in die Parower Chaussee eine neue Straße zum Plangebiet geführt werden, die parallel zur Hochschulallee verläuft. Der Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee sollte als Kreisverkehr ausgebildet werden.</p> | <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die vorgeschlagene Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße, die in geringem Abstand parallel zur Hochschulallee verläuft, wird aufgrund der erhöhten Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie der Unwirtschaftlichkeit und Ineffizienz einer solchen Doppelerschließung nicht berücksichtigt. Die Hansestadt Stralsund plant, in der Hochschulallee Tempo 30 anzuordnen, wodurch im Ergebnis eines schalltechnischen Gutachtens unverträgliche Immissionsbelastungen an der bestehenden Bebauung westlich der Hochschulallee (B-Plangebiet Nr. 15) vermieden werden. Um die Einwirkungen der Lichtimmissionen durch Kfz-Scheinwerfer auf die bestehende Bebauung zu vermindern, wurde die noch im Vorentwurf vorgesehene Lage der Gebietszufahrt nach Norden verschoben. Dadurch liegt die Zufahrt nunmehr gegenüber den unbebauten Teilen von zwei Grundstücken, so dass Lichteinwirkungen nicht mehr frontal auf Gebäudefassaden treffen. Gleichwohl werden zwei Gebäude einem höheren Lichteinfall ausgesetzt sein, die jedoch nicht als so gravierend einzuschätzen sind, dass sie die Wohnsituation wesentlich beeinträchtigen. Der Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15. Nach dessen Festsetzungen sind die planungs-</p> |

| Verfasser der Stellungnahme | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|---|
| | | rechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Kreisverkehrs gegeben, so dass die Realisierung bei gegebener verkehrlicher Erforderlichkeit erfolgen kann. |
| Landkreis Vorpommern-Rügen – Naturschutz, BUND M-V, e.V., NABU M-V, Stellungnahmen der Öffentlichkeit | <p>Erhalt der Alleebäume der Hochschulallee</p> <p>Zum Schutz der nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee sollen schädigende Handlungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen, etc. ausgeschlossen werden. Die mit „B“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz der Alleebäume sollte verbreitert werden. Z.T. wird gefordert, einen Schutzstreifen als öffentliche Grünfläche festzusetzen und die geplante Bebauung weiter von der Allee abzurücken. Es wird eine Beschädigung der Alleebäume während der Baumaßnahmen befürchtet.</p> | <p>Den Anregungen wurde teilweise gefolgt.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes war bereits die den Wurzelbereich der Bäume umfassende Schutzfläche „B“ festgesetzt, in der wasser- und luftundurchlässige Bodenbefestigungen unzulässig sind. Im Ergebnis der Beteiligungsverfahren wurden darüber hinaus Aufgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen und auf der Planzeichnung auf die zu berücksichtigenden Regelungen und Verbote zum Schutz der Allee hingewiesen. Darüber hinaus wurden die überbaubaren Grundstücksflächen um weitere 2,4 m von der Allee abgerückt, so dass sie von den Kronentraufen mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind.</p> <p>Für die Zeit der Baumaßnahmen wird eine temporäre Baustraße errichtet, die auf bisherigen Landwirtschaftsflächen vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt.</p> <p>Der Schutz der Allee ist durch die genannten Festsetzungen und Maßnahmen hinreichend gesichert, so dass von der Herstellung eines verbreiterten Schutzstreifens als öffentliche Grünfläche abgesehen wird.</p> |

4. Abwägung der Planung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsflächen ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhausbaugrundstücken. So wurden in den zurückliegenden Jahren in der Hansestadt jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind weitestgehend ausgelastet; die hier noch verfügbaren Grundstücke für den Einfamilienhausbau decken nicht den Bedarf und die vielfältige Nachfrage.

Mit der am 12.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde der voraussichtliche Wohnraumbedarf in der Hansestadt Stralsund bis 2030 prognostiziert. Im Ergebnis wurde die Zielstellung formuliert, dass der künftige Wohnraumbedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnbaustandorten erfordert. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, bedarf es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Standorten, insbesondere in Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug,

die das besondere Entwicklungspotenzial von Küstenstädten wie Stralsund und damit eines ihrer Alleinstellungsmerkmale bilden.

Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung werden künftig die sogenannten „sonstigen Gebiete“ außerhalb der Städtebaufördergebietenkulisse sein, wie auch Knieper Nord. In diesen Gebieten sollen bis 2030 ca. 1.150 WE und weiterer 250 WE durch Lückenbebauung und Nachverdichtung gebaut werden. Im ISEK werden 11 Standorte mit hoher Priorität für die Wohnungsbauentwicklung bis 2030 benannt, unter denen sich auch der Standort nördlich der Studentensiedlung Holzhausen befindet, der den Änderungsbereich der 13. Flächennutzungsplan-Änderung mit den B-Plänen Nr. 64 und 65 umfasst.

Unter den 11 prioritären Wohnungsbaustandorten gemäß ISEK-Fortschreibung sind es 5 Standortpotenziale, die über eine attraktive Wasserlage bzw. einen engen Bezug zum Wasser verfügen. Nur drei dieser Standorte können als Maßnahmen der Innenentwicklung mobilisiert werden, jedoch eignen sich nur zwei dieser Standorte für den Einfamilienhausbau. Diese beiden Standorte sind das Areal der ehemaligen Bereitschaftspolizei (B-Plan Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“) und die kleine Wohnsiedlung am Boddenweg auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes (B-Plan Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“). Für beide Standorte wurden die Bebauungsplanverfahren 2014 abgeschlossen. In den Gebieten ist die Erschließung weitgehend fertiggestellt. Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in diesen Baugebieten ist erheblich. An beiden Standorten sind keine Bau-parzellen für Einfamilienhäuser mehr verfügbar. Damit sind die zwei wassernahen Standortpotenziale der Innenentwicklung für den individuellen Wohnungsbau bereits ausgeschöpft. Die zwei weiteren Standortpotenziale am Wasser bzw. mit Wasserbezug, das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 und die sogenannte „Baumeisterfläche“ im Stadtgebiet Süd am Deviner Weg, umfassen ebenfalls Flächen im Außenbereich.

Auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale außerhalb der prioritären Wohnungsbaustandorte, die sich durch die Schließung von Baulücken mobilisieren lassen, sind entlang der Küstenlinie kaum bzw. nur in wenigen Einzelfällen vorhanden. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse sind diese jedoch nicht zwingend als verfügbar anzusehen und können deshalb keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs leisten.

Eine vergleichbare hohe Lagequalität direkt am Strelasund mit Eignung für den Einfamilienhausbau wie dies Plangebiet weist nur die „Baumeisterfläche“ in Devin auf. Diese wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Für ihre Inanspruchnahme wäre demnach ebenfalls eine Umwandlung von Landwirtschaftsflächen erforderlich. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse ist die Verfügbarkeit der Fläche für eine kurzfristige Wohnungsbauentwicklung derzeit jedoch nicht gegeben.

Zusammenfassend begründet sich die Notwendigkeit für die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen im Bereich nördlich der Studentensiedlung „Holzhausen“ aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung prognostizierten Bedarf auch nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten insbesondere mit Lage am bzw. Bezug zum Strelasund, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen kann zur Umsetzung des Planungsziels, einer geplanten Wohnungsbauentwicklung am Wasser, keine tatsächliche Alternative gesehen werden.

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen, die zu Eingriffen in Boden, Natur- und Landschaft sowie zum Verlust von bedeutsamen Bodens für die Landwirtschaft (Bodenwertzahl > 50) führt. Die Eingriffe können jedoch innerhalb des Plangebietes kompensiert werden bzw. ihre Auswirkungen sind nicht als erheblich zu beurteilen. Eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung wird auf den festgesetzten Grünflächen durch die Verpachtung an einen Landwirt zur Durchführung der Mahd weiterhin ermöglicht.

Im Ergebnis der Abwägung dieser Belange mit dem gesamtstädtischen Belang ein hochwertiges Wohngebiet in attraktiver Lage zu entwickeln, wird der baulichen Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsfläche der Vorrang eingeräumt.

Der Bebauungsplan Nr. 64 mit der Begründung und dem Umweltbericht wurden am 06.10.2016 durch die Bürgerschaft beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.01.2017 im Amtsblatt Nr. 1 ortüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 18.01.2017 rechtskräftig geworden.

Stralsund, den..... 23. JAN. 2017

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER



.....
Dr.-Ing. Alexander Badrow

