

Titel: Bebauungsplan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund -Östlich der Smiterlowstraße-, Einleitbeschluss für die 1. Änderung

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	21.07.2020
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	03.08.2020	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	03.09.2020	
Bürgerschaft	01.10.2020	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“ ist seit April 2018 rechtswirksam. Es sind entlang der Smiterlowstraße drei Wohnhäuser (2- und 3-geschossig) mit einer Tiefgarage geplant.

Das Areal des ehemaligen Autohauses ist schon seit einigen Jahren beräumt. Die im Februar 2019 begonnene Beräumung und Altlastensanierung auf dem ehemaligen Wäschereigelände, welche die SES als Treuhänder der Hansestadt Stralsund durchführen lässt, wird voraussichtlich Anfang 2021 abgeschlossen.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Gebiet der 1. Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadtinsel“ um Teile der Frankenvorstadt, sie stehen in städtischem Eigentum und sind somit für Vorhaben im öffentlichen Interesse verfügbar.

Das 2001 teilweise sanierte Pflegeheim „Rosa Luxemburg“ der Wohlfahrtseinrichtungen der Hansestadt Stralsund gGmbH in der Hafenstraße 25 entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ein Umbau/Sanierung wäre mit den damit verbundenen Kapazitätseinbußen unrentabel. Das wurde von den Wohlfahrtseinrichtungen anhand einer Machbarkeitsstudie im Jahr 2015 geprüft. Ein Neubau am Standort ist nicht möglich, da ein Abriss des Einzeldenkmals nicht zulässig ist (1933 als Offizierskasino der Frankenkaserne gebaut).

Nun soll als Ersatz ein Neubau auf dem Areal des o.g. B-Plans an der Smiterlowstraße entstehen, in dem neben der vollstationären Pflege auch Tagespflegeplätze, barrierefreie Wohnungen, ein öffentliches Café und Räume für eine stadtteilbezogene Quartiersarbeit vorgesehen sind. Es sollen insgesamt ca. 72 stationäre Plätze, 17 Tagespflegeplätze, eine Praxis und drei Wohnungen entstehen. Durch diese integrative Lösung kann sich das soziale Angebot in der Frankenvorstadt nunmehr entsprechend der Bedarfe entwickeln und

verstetigen.

Im Kellergeschoss ist, zum B- Plan unverändert, eine Tiefgarage (ca. 75 Plätze) geplant, sodass über den Bedarf der Einrichtung hinaus auch Parkplätze für das benachbarte Wohngebiet angeboten werden können.

Das neue Pflege- und Bürgerzentrum soll in einem durchgehend dreigeschossigen Gebäude entlang der Smiterlowstraße entstehen, das durch Vor- und Rücksprünge gegliedert wird. Die im B-Plan festgesetzte, abweichende Bauweise und damit die Gliederung in drei eigenständige zwei- und dreigeschossige Gebäude, entsprechen nicht der nun geplanten Nutzung. Auch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen werden durch das neue Gebäude sowohl über- als auch unterschritten. Wegen des mittig angeordneten Eingangsbereiches soll die Tiefgarageneinfahrt nach Süden an die Otto-Voge-Straße an die Grundstücksgrenze verschoben werden. Da die besondere Nutzung des Gebäudes nicht mit einem Satteldach kompatibel ist, soll ein Flachdach den oberen Gebäudeabschluss bilden.

Die Wohlfahrtseinrichtungen wollen mit der Errichtung des Pflege- und Bürgerzentrums mit Investitionskosten von ca. 14 Mio. Euro spätestens 2022 beginnen.

Das Pflege- und Bürgerzentrum ist nach der Art der Nutzung in dem gemäß B-Plan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig, aber durch die genannten Abweichungen für die geplante Bebauung werden die Grundzüge dieses Bebauungsplanes berührt und es ist deshalb eine Änderung des Planes erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Dass mit der 1. Planänderung verfolgte Vorhaben eines Pflege- und Bürgerzentrums an diesem Standort ist mit den im städtebaulichen Rahmenplan Frankenvorstadt verankerten Zielen der Sanierung vereinbar.

Lösungsvorschlag:

Das Änderungsverfahren soll durch den Beschluss der Bürgerschaft eingeleitet werden. Da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge des Bebauungsplans berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nicht angewendet werden. Es wird deshalb die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB empfohlen, d.h. ohne formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB. Dieses ist das geeignete Verfahren, weil:

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Bereich Smiterlowstraße dient,
- die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch die Planung nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll auf den Bereich um das geplante Pflege- und Bürgerzentrum beschränkt werden. Die bestehende Satzung soll für den übrigen Bereich auf Dauer rechtswirksam bleiben (siehe Anlage 1).

Alternativen:

Der Bebauungsplan bleibt mit den geplanten drei Wohnhäusern unverändert. Das Pflege- und Bürgerzentrum könnte damit nicht errichtet werden. Da im Stadtteil Frankenvorstadt kein anderer Standort verfügbar ist, wird dies nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für eine Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ wird ein Änderungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 BauGB eingeleitet.

2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ liegt östlich der Smiterlowstraße. Er wird im Norden durch das Grundstück Frankendamm 31, im Osten durch das Grundstück Frankendamm 41, im Süden durch das Grundstück Otto-Voge-Straße 1 sowie die Otto-Voge-Straße und im Westen durch die Smiterlowstraße begrenzt. Das ca. 0,37 ha große Änderungsgebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 30 die Flurstücke 20/1, 22/2 (anteilig), 24/5 (anteilig), 26/1, 26/3 und 27/1.

3. Anstelle der zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung in abweichender Bauweise mit Satteldach soll nun eine durchgehend dreigeschossige Bebauung mit Flachdach entstehen. Die Tiefgarageneinfahrt soll angepasst an das Gebäude nach Süden an die Otto-Voge-Straße verschoben werden.

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Bereich Smiterlowstraße. Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m² sein, es sind keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben oder Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete zu erwarten und bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein. Damit kann das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen.

5. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Finanzierung der Planungskosten für die Erarbeitung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 61 erfolgt aus Städtebaufördermitteln.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_B 61_1 Änderung_ Einleitb
Anlage 2_B 61_1 Änderung_ Einleitb

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow