

Titel: Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße,, der Hansestadt Stralsund, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	08.02.2021
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	15.02.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	11.03.2021	

Sachverhalt:

Wesentliche Verfahrensdaten:

- Aufstellungsbeschluss: 15.09.2016
- Frühzeitige Beteiligung 03.-21.07.2017
- mit frühzeitiger Beteiligung Verfahrenswechsel von §13a auf §13b BauGB
- Eigentümer- und Erschließungsträgerwechsel 2020 (jetzt Multibau Preetz, vorher Hansestadt Stralsund und LEG)

Anlass und Ziele der Planung:

Mit dem Abriss der früheren Schulgebäude der Rosa-Luxemburg- und Olof-Palme-Schule nördlich der Herman-Burmeister-Straße steht das Gelände für eine Neubebauung zur Verfügung.

Mit der Planung soll

- das bestehende Wohngebiet durch eine Nachverdichtung gestärkt und damit der vorhandene Stadtteil Knieper West entwickelt werden,
- das Wohnbedürfnis der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen von jungen Familien sowie der Ermöglichung von Eigentumsbildung erfüllt werden (preisgünstige Eigenheime),
- ein städtebaulicher Missstand (Brachfläche) beseitigt und durch die Wiedernutzbarmachung vormals baulich genutzter Grundstücke für den Wohnungsbau ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Das Plangebiet liegt am Rande des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs, eine Bebauung scheidet derzeit an der fehlenden hochbaulichen Prägung des brachgefallenen Areals.

Räumlicher Geltungsbereich:

Das gut 1,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper West nördlich der Hermann-Burmeister-Straße bzw. westlich des Zentralfriedhofs und umfasst anteilig das Flurstück 42/3 der Flur 61, Gemarkung Stralsund einschließlich Teilflächen angrenzender Straßengrundstücke (Flurstücke 41, 42/2 der Flur 61). Für das Plangebiet ist eine Grundstückszerlegung in Vorbereitung, so dass zukünftig geänderte Flurstücksnummern entstehen werden.

Der räumliche Geltungsbereich wurde im Verfahren gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert. Ausgehend von dem zur Realisierung bestimmten städtebaulichen Entwurf (vgl. Abschnitt 5.1 der Begründung, Anlage 3) wurde der Geltungsbereich angepasst. Ebenfalls entfallen alle Flächen südlich der Sporthalle, die im Zuge des geplanten Ersatzneubaus für die Sporthalle benötigt werden.

Verfahrensänderung:

Im Aufstellungsbeschluss war eine Planung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung angestrebt worden. Um die Rechtssicherheit zu verbessern hat die Hansestadt mit der frühzeitigen Beteiligung (03.-21.07.2017) von der aktuellen Baurechtsänderung Gebrauch gemacht und ist zum Verfahren nach § 13b BauGB, ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gewechselt.

Es handelt sich um eine durch die Umgebungsbebauung vorgeprägte Fläche am Rande der bestehenden Bebauung, die sich an bebaute Ortsteile anschließt. Die Planung dient der Entwicklung von Wohngebäuden und damit der Ergänzung des angrenzenden bestehenden Wohngebiets auf einem bereits früher baulich genutzten Grundstück. Der Grenzwert des § 13b BauGB (weniger als 10.000 qm zulässige Grundfläche) wird mit einer zulässigen Grundfläche von 2.630 qm bei weitem nicht erreicht.

Städtebauliches Konzept:

Das ehemalige Schulgelände soll entsprechend des Charakters der Umgebung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Errichtung von 20 zwei- bzw. dreigeschossigen Einfamilienhäusern in einseitiger Grenzbebauung (abweichende Bauweise). Die abweichende Bauweise verbindet die Vorteile freistehender Eigenheime (d.h. seitliche Garage mit Durchgang zum Garten, dreiseitige Belichtung des Wohnhauses) mit vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen (Regelgrundstück mit ca. 220 qm) und entsprechend hoher Dichte.

Die Gebäude sollen einheitlich durch einen Bauträger errichtet werden.

Lösungsvorschlag:

Als nächster Verfahrensschritt sollte die nun vorliegende Entwurfsplanung von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden. Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung (Anlage 1) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) zu entnehmen. Der Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das gesamte Plangebiet wird einheitlich als allgemeines Wohngebiet gefasst. Der Gebietscharakter wird vorwiegend durch das Wohnen bestimmt.

Gewerbliche Nutzungen werden weitgehend ausgeschlossen. Dies betrifft vor allem Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe, die alle ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie vor allem gewerbliche Versorgungsverkehre durch Lkw nach sich ziehen und damit die angestrebte Qualität als familienfreundliches Wohngebiet, in dem Kinder weitgehend gefahrlos auf der Straße spielen können, durch letztlich gebietsfremden Verkehr gefährden würden. Gleiches gilt auch für die nach dem Nutzungsartenkatalog der BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie Anlagen für

Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Zulässig sind somit Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen. Ferienwohnungen sowie alle weiteren in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Darüber hinaus sind Räume für die Ausübung der freien Berufe zulässig, auch ohne dass diese ausdrücklich festgesetzt wird (vgl. § 13 BauNVO).

Angesichts der verdichtenden Bebauung werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 ausgeschöpft. Bei einer Grundstücksgröße von rund 220 qm ergibt sich für die Hauptanlage (Gebäude incl. Terrasse) eine zulässige Grundfläche von 90 qm. Gleichzeitig sichert ein unversiegelter Freiflächenanteil von mind. 40% nicht nur eine hohe Nutzungsqualität im Sinne der Zielgruppen (familienorientiertes Wohnen mit guter Ausstattung an wohnungsnahen Freiflächen), sondern dämpft die sommerliche Aufheizung und verbessert damit das Kleinklima im Siedlungsbereich.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sind vor dem Hintergrund der allseitig umgebenden fünfgeschossigen Wohngebäude zu sehen, wobei deren Höhe bewusst nicht übernommen wird. Im gesamten Plangebiet wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen, womit das Prinzip einer Abstufung zum Siedlungsrand hin weitergeführt wird. Durch den Wechsel zwischen zwei- und dreigeschossigen Gebäuden wird eine aufgelockerte Anordnung ermöglicht. Es werden mind. 2 Geschosse vorgegeben. Das dritte Geschoss kann von den Bewohnern auch später noch im Sinne einer Ausbaureserve errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als durchgehende Baufenster ausgewiesen. Dabei werden allgemein ein einheitlicher Abstand von 3,0 m zur inneren Erschließungsstraße (Kante Verkehrsfläche) sowie eine Tiefe des Baufelds von 13,5 m zugrunde gelegt.

Die Gebäude sollen als Einzelhäuser in sog. Kettenbauweise, d.h. mit jeweils einseitiger Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze, errichtet werden. Zwischen den Gebäuden verbleiben damit mindestens 3 m breite Fugen, die erdgeschossig durch Nebenanlagen oder Garagen geschlossen werden können. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (mit einseitigem Anbauen an der nördlichen Grundstücksgrenze) festgesetzt.

Abweichend von § 23 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebengebäuden, Garagen sowie überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stark eingeschränkt. Mit besagten Anlagen darf die Baugrenze rückwärtig nur um 2,0 m überschritten werden, ansonsten bleiben diese Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Diese Beschränkung gilt nicht für sonstige Nebenanlagen, Terrassen sowie für Anlagen, die nach § 6 LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind. Mit dieser Festlegung sollen die Vorgärten ebenso wie der rückwärtige Gärten grundsätzlich von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden, jedoch eine Möglichkeit eröffnet werden, durch eine Verschiebung von Garage/Nebengebäude gegenüber dem Hauptbaukörper die Abschirmung einer gebäudenahen Terrasse zu erreichen.

Örtliche Bauvorschriften:

Auch wenn aufgrund der Umsetzung durch einen Bauträger eine einheitliche Gestaltung anfänglich sichergestellt ist, sollen mit Örtlichen Bauvorschriften die Eckpunkte der Gestaltung auch für die weitere zukünftige Entwicklung festgelegt werden. Das gestalterische Bild zielt auf zweigeschossige, durch kubische Gebäude mit einer geringen Dachneigung oder Flachdächern, die durch ein drittes Geschoss erweitert werden können, das durch die Fassadengestaltung (mittels Absatz oder Rücksprung) abgesetzt bleibt.

Grünflächen

Nördlich der Zufahrt im Waldabstand wird die Anlage einer öffentlichen Parkanlage

vorgesehen.

Alternativen:

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung dieses Standortes. Zum Bebauungsplan gibt es unter der Voraussetzung, dass diese Fläche für den Bau von Kettenhäusern genutzt werden soll, keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße“ umfasst ein ehemaliges Schulgrundstück. Er wird begrenzt im Süden durch die Hermann-Burmeister-Straße, im Westen durch den Kurt-Tucholsky-Weg, im Norden durch eine Waldfläche (Schulwald) und im Osten durch die Rosa-Luxemburg-Sporthalle und Sportplatz. Das ca. 1,25 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 61 das Flurstück 42/3 anteilig.
2. Da es sich um eine kleine Baumaßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (Grundfläche unter 10.000 m², Wohnnutzung, an im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließend) handelt, soll der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
3. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße“ gelegen im Stadtgebiet Knieper Stadtteil Knieper West, in der vorliegenden Fassung vom März 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung mit dem Umweltbericht werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Es wird zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen vor Abschluss des Planverfahrens zwischen dem Erschließungsträger Multibau Preetz/ Herrn Gabel, der Stadt und der REWA mbH einen Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anhang1-B21_Planzeichnung Entwurf

Anhang2-B21_textl. Festsetzungen

Anhang3-B21_Begründung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow