

Titel: Bebauungsplan Nr. 72 „Urbanes Gebiet zwischen Sackgasse und Werftstraße,, der Hansestadt Stralsund - Aufstellungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	11.02.2021
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Ante		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	22.02.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	11.03.2021	

Sachverhalt:

Das ca. 5,2 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Franken Vorstadt zwischen der Werftstraße und der Sackgasse. Es wird im Norden durch die Fritz-Reuter-Straße, Bestandsgebäude mit gewerblicher Nutzung und Garagen, im Osten durch die Festwiese und gewerblich genutzte Grundstücke an der Werftstraße, im Süden durch den Wohnmobilplatz (Werftstr. 9a) und im Westen durch den als Parkanlage genutzten Alten Frankenfriedhof begrenzt. Ein Teil der Werftstraße wird in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen. (siehe Anlage 1)

Das Areal umfasst in der Gemarkung Stralsund Flur 34 die Flurstücke 132, 133, 135 anteilig, 152/1, 153/3, 153/4, 155/2, 156, 157, 158, 159, 160/1, 161/2, 161/3, 162/1, 163/1, 163/2, 164/1 anteilig, 165 anteilig, 166/1 anteilig, 186 anteilig, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258 und Flur 37 die Flurstücke 37/3 anteilig, 38/6, 38/7 anteilig, 38/8, 38/9, 48/10 anteilig, 49 anteilig, 50/2 anteilig. Der überwiegende Teil der Flächen gehört der LEG (19 %) und der Hansestadt Stralsund (40 %). Im nördlichen und südlichen Randbereich sind auch private Flächen vorhanden (41 %). Die entspr. Eigentümer werden in die Vorüberlegungen zum B-Plan-Verfahren einbezogen, da davon auszugehen ist, dass sie an einer Entwicklung interessiert sind.

Die Fläche ist durch den ehem. Zuckergraben für die nahegelegene ehem. Zuckerfabrik sowie die ehem. Mahnesche Mühle schon historisch vorgeprägt. Gegenwärtig ist sie durch einen Plattenweg und Garagenkomplexe bebaut und stellt eine untergenutzte innenstadtnahe Brachfläche dar, welche sich aufgrund ihrer Lage hervorragend für eine urbane Entwicklung eignet. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Jonaschule und ein Nahversorger (Netto). Südwestlich wird gegenwärtig ein Altenwohnheim geplant.

Die Gesamtprägung der baulichen Umgebung ist eine Mischnutzung. In Richtung Norden schließt sich gründerzeitliche Wohnbebauung an, welche am Frankendamm auch eine ÖPNV-Anbindung hat. Südlich und östlich ist die Umgebung eher gewerblich geprägt, wobei

hier kleinteilige gewerbliche Nutzung und Wohnen miteinander korrespondieren. Der FNP stellt das Gebiet als Gemischte Baufläche dar. Die Entwicklung der Fläche als Urbanes Gebiet folgt dem Entwicklungsgebot.

Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Vergnügungstätten und Tankstellen sollen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Angestrebt wird eine soziale Mischung, welche durch die Kombination von Ein- und Mehrfamilienhäusern umgesetzt wird. Insgesamt kann innerstädtischer Wohnraum für bis zu 300 Einwohner entstehen. Um Arbeitsplätze zu schaffen sowie dem Gedanken der Stadt der kurzen Wege folgend werden auch Gewerbenutzungen integriert.

In den letzten Jahren zeichnet sich in der Hansestadt Stralsund ein Einwohnerzuwachs ab. Die Bevölkerung wuchs von 56.875 (Stand Dezember 2010) auf 59.290 (Stand Dezember 2020). Mit diesem Einwohnerzuwachs steigt neben dem Bedarf nach Wohnraum auch der Bedarf an sozialen Einrichtungen. Der Hansestadt Stralsund fehlen nach den aktuellen Ermittlungen (Abfrage der vorhandenen Einrichtungen) insgesamt ca. 300 Kinderbetreuungsplätze. In direkter Nähe zum Alten Frankenfriedhof, welcher als Parkanlage genutzt wird und einen Spielplatz enthält, wird ein Kindergarten geplant. Die zugehörige Fläche soll als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

Gestalterisch wird eine Kombination verschiedener Bauformen vorgeschlagen. Es wird eine lockere Bebauung mit Einfamilien-, villenförmigen Punkthäusern und winkelförmigen größeren Strukturen zur baulichen Fassung der Straßenränder angestrebt, die im Planverfahren weiter auszuarbeiten ist. Der der Flurteilung vorhandene ehemalige Zuckergraben soll als gliederndes, gestalterisches Element wiederhergestellt werden. Seine Ränder können durch Weiden u.ä. Bäume bepflanzt werden und so dem Gebiet eine eigene Charakteristik verleihen.

Nördlich des B-Planes grenzt die "Erste Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt um Teile der Frankenvorstadt" an - kurz als "Sanierungsgebiet Frankenvorstadt" bezeichnet. Die Satzung ist seit dem 15.07.2006 rechtswirksam. In dem 2009 aufgestellten und von der Bürgerschaft der HST am 25.02.2010 beschlossenen Rahmenplan (Beschluss-Nr. 2010-V-02-0200) ist der in den B-Plan einbezogene nördliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Mit der Entwicklung innerstädtischen Wohnungsbaus im Plangebiet werden die Ziele der Sanierung unterstützt.

Lösungsvorschlag:

Es wird vorgeschlagen einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Planverfahren sollen mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden.

Die Verkehrserschließung und technische Erschließung ist neu herzustellen und muss in die vorhandenen öffentlichen Netze eingebunden werden. Dazu sind Anbindungen an die Fritz-Reuter-Straße im Norden, die Sackgasse im Westen und die Werftstraße im Süden herzustellen. Um Durchgangsverkehr zu verhindern, wird mittig ein verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) vorgesehen.

Für das Planverfahren soll der § 13 a BauGB angewendet werden, d.h. der Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung

aufgestellt werden. Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m² betragen und mit der Überplanung einer baulich großteils vorgeprägten, allseitig umschlossenen Fläche ist hier eine Maßnahme der Innenentwicklung vorgesehen.

Zum Bebauungsplan soll ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet werden. Zum Abprüfen der artenschutzrechtlichen Belange ist ein entsprechender Fachbeitrag zu erarbeiten. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Kartierungen sollen kurzfristig beginnen.

Alternativen:

Die Fläche ist eine Brachfläche ohne prägende hochbauliche Strukturen und daher ohne Bebauungsplanverfahren nicht in der gewünschten Form bebaubar.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil Franken Mitte gelegene Gelände zwischen Sackgasse und Werftstraße soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das ca. 5,2 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund Flur 34 die Flurstücke 132, 133, 135 anteilig, 152/1, 153/3, 153/4, 155/2, 156, 157, 158, 159, 160/1, 161/2, 161/3, 162/1, 163/1, 163/2, 164/1 anteilig, 165 anteilig, 166/1 anteilig, 186 anteilig, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258 und Flur 37 die Flurstücke 37/3 anteilig, 38/6, 38/7 anteilig, 38/8, 38/9, 48/10 anteilig, 49 anteilig, 50/2 anteilig. Es wird im Norden durch die Fritz-Reuter-Straße, Bestandsgebäude mit gewerblicher Nutzung und Garagen, im Osten durch die Festwiese und gewerblich genutzte Grundstücke an der Werftstraße, im Süden den Wohnmobilplatz und im Westen durch den als Parkanlage genutzten Alten Frankenfriedhof begrenzt. Ein Teil der Werftstraße wird in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen.

2. Ziel der Planung ist ein Urbanes Gebiet mit Wohnbebauung, gewerblicher Bebauung und einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte.

3. Der Bebauungsplan Nr. 72 „Urbanes Gebiet zwischen Sackgasse und Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund soll im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung über Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung. 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.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Der Bebauungsplan wird durch die Abt. Planung- und Denkmalpflege erarbeitet. An den Kosten für externe Fachgutachten werden sich die bevorteilten Grundstückseigentümer beteiligen. Nach Abschluss des Verfahrens können die städtischen Grundstücke als Bauland verkauft werden.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 1_B72-Geltungsbereich
Anlage 2_städtebauliches Konzept

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow