

Titel: Bebauungsplan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße,, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 12.04.2021
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	19.04.2021	

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 01.10.2020 den Beschluss für die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ (Beschl.- Nr.: 2020-VII-06-0347) gefasst. Vom 27.11. bis 14.12.2020 fand die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Gelegenheit zur Erörterung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) statt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ca. 0,5 ha groß und umfasst die Flurstücke 20/1, 22/2, 24/5, 26/1, 26/3, 27/1 und 55/2 (teilweise) der Flur 30 der Gemarkung Stralsund. Die Smiterlowstraße die mit den Flurstücken 55/2 (teilweise), 61/1 (teilweise), 62/1, 63/1 sowie 65/1 Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist, wird mit einem 1,0 breiten Streifen an der östlichen Straßenseite in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen.

Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sah entlang der Smiterlowstraße die Errichtung von drei eigenständigen zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Nunmehr soll der Neubau eines Pflege- und Bürgerzentrums entstehen, in dem neben der vollstationären Pflege auch Tagespflegeplätze, barrierefreie Wohnungen, ein öffentliches Café und Räume für eine stadtteilbezogene Quartiersarbeit untergebracht werden. Es sind insgesamt ca. 73 stationäre Plätze, 17 Tagespflegeplätze, eine Praxis und drei Wohnungen geplant. Durch diese integrative Lösung kann sich das soziale Angebot in der Frankenvorstadt entsprechend der Bedarfe entwickeln und verstetigen.

Die Schaffung eines zusammenhängenden Gebäudeensembles mit Vor- und Rücksprüngen weicht von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes für drei einzelnen Baukörpern entlang der Smiterlowstraße ab. Zudem werden im rückwärtigen Bereich zur Gartenseite die ursprünglichen Baugrenzen überschritten, da die besondere Wohnform einer Pflegeeinrichtung für eine kompakte und wirtschaftliche Gestaltung eine größere Gebäudetiefe benötigt. Auch die neue Gebäudekonfiguration fügt sich in die städtebauliche Grundidee des Bebauungsplanes ein, die eine innerstädtische Verdichtung in Fortführung

der für die Frankenvorstadt charakteristischen Blockrandbebauung zum Ziel hat.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist weiterhin die Errichtung einer Tiefgarage mit 75 Stellplätzen geplant, in der über den Bedarf der Einrichtung hinaus auch Parkplätze für das benachbarte Wohngebiet angeboten werden können. Wegen des mittig angeordneten Eingangsbereiches soll die hier ursprüngliche festgesetzte Tiefgarageneinfahrt nach Süden an die Otto-Voge-Straße verschoben werden. Diese wird aber nicht festgesetzt.

Lösungsvorschlag:

Der Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

Art der baulichen Nutzung:

Das Allgemeine Wohngebiet wird auf das gesamte Plangebiet ausgeweitet, also auch auf den östlichen Gartenteil, der ursprünglich zum Mischgebiet gehörte. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die Tiefgarage sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.

Maß der baulichen Nutzung:

Der Bauraum wird an den neuen Baukörper angepasst, was bedeutet, dass für den Hochbau der Bauraum in Richtung Garten um 12 m, in Richtung Otto-Voge-Straße um 1,2 m und in Richtung Smiterlowstraße um 3 m vergrößert wird. Die GRZ wird von 0,3 auf 0,4 geändert, die GFZ von 0,9 auf 1,15, wohingegen die durch die Tiefgarage unterbaubare Fläche von GRZ 0,8 auf 0,7 reduziert wird.

2-3 Vollgeschosse (VG) mit bis zu 15,7 m NHN (bei Höhe des Geländes von ca. 5 m NHN); im rechtskräftigen B-Plan waren keine Höhen festgesetzt, sondern nur Anzahl der VG mit 2-3, für das südliche Gebäude zwingend 2. Jetzt wird der östliche Abschnitt des südlichen Gebäudeteils mit OK 12,7 m NHN festgesetzt, um die Abstandsflächen zum südöstlichen Nachbarn einhalten zu können.

Örtliche Bauvorschriften:

Die Festsetzung der Dachform fällt weg, um den gestalterischen Spielraum zu erweitern.

Grünordnerische Festsetzungen:

Die an der Ostseite der Smiterlowstraße ursprünglich festgesetzte Baumreihe entfällt. Statt dessen werden jetzt 10 Bäume zur Pflanzung im Garten festgesetzt. Diese Änderung erfolgt, um eine optimalere Gebäudeandienung im Haupteingangsbereich zu erreichen.

Die konkreten Festsetzungen **inclusive Hervorhebungen der Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan** sind dem Bebauungsplanentwurf Planzeichnung (Anlage 1), der Begründung zum Entwurf (Anlage 2) und der Übersicht der textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen.

Als nächster Verfahrensschritt sollte die nun vorliegende Entwurfsplanung von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden.

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 für einen Neubau dieser Größenordnung verfügbar ist, wird dies nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ändert sich geringfügig gegenüber dem Aufstellungsbeschluss. Er umfasst die Flurstücke 20/1, 22/2, 24/5, 26/1, 26/3, 27/1 und 55/2 (teilweise) der Flur 30 der Gemarkung Stralsund. Die Smiterlowstraße die mit den Flurstücken 55/2 (teilweise), 61/1 (teilweise), 62/1, 63/1 sowie 65/1 Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist, wird nun mit einem 1,0 breiten Streifen an der östlichen Straßenseite in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen. Ebenso wird der gesamte Gartenbereich mit in die 1. Änderung einbezogen.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“ in der vorliegenden Fassung vom April 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

3. 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 B61 1. Änd Anhang 1 Entwurf

Anlage B61 1. Änd Anhang 2 Begründung

Anlage B61 1. Änd Anhang 3 textl Festsetzungen

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow