

**Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 der Hansestadt Stralsund  
„Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße,,  
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 24.06.2021
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	19.07.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	05.08.2021	
Bürgerschaft	26.08.2021	

**Sachverhalt:**

- beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB ohne Umweltbericht
- neuer privater Eigentümer und Erschließungsträger
- Titel geändert von: „Wohn- und Pflegeheim nördlich der Werftstraße“ zu „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“
- Geltungsbereich etwas verkleinert (Gemarkung Stralsund Flur 37 Flurstücke 39/3,39/4 (westlich auskragendes Teilstück), 40/3 und eine Splitterfläche von 41/3 herausgenommen)

**Anlass und Ziele der Planung:**

Ziel der Planung ist die Errichtung einer Seniorenresidenz als Komplex mit verschiedenen Funktionen für Seniorenwohnen im Bereich nördlich der Werftstraße. Dazu gehören Servicewohnen für Senioren, Betreutes Wohnen, Pflegewohngruppen, Tagespflege sowie Dienstleister wie Physiotherapie und Friseur.

Vorhabenträger ist die Green Living Development GLD Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Möskenweg 24 in 17454 Zinnowitz. Mit dem Bau soll im Jahr 2022 begonnen werden.

**Räumlicher Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 39/4 (teilw.); 40/3; 41/3 (teilw.), 48/9 der Flur 37, Gemarkung Stralsund und umfasst eine Fläche von insgesamt knapp 0,9 ha.

**Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der seit 12.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund weist den

gesamten Bereich nördlich der Werftstraße einheitlich als gemischte Baufläche aus. Der angrenzende „Alte Frankenfriedhof“ ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage berücksichtigt. Die mit der Planung verfolgten Nutzungen (betreutes Wohnen als Wohn- und Geschäftshäuser) sind in Mischgebieten regelmäßig zulässig, so dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

#### Städtebauliches Konzept:

Auf dem brach liegenden Areal sollen straßenbegleitend an der Werftstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit vorwiegend Pflegewohngruppen sowie im rückwärtigen nördlichen Bereich eine aus mehreren Gebäuden bestehende Seniorenwohnanlage (Servicewohnen für Senioren/ betreutes Wohnen) errichtet werden (siehe Anlage 4). Das Angebot wird von betreutem Wohnen bis zur stationären Pflege reichen und soll um eine Tagespflegeeinrichtung ergänzt werden.

Das südliche dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus (Haus 1) wird die straßenbegleitende Bebauung an der Werftstraße komplettieren und die nördliche Seniorenwohnanlage gegenüber dem Verkehrslärm abschirmen. Im Erdgeschoss sind funktional ergänzende Gewerbeflächen vorgesehen (z.B. Tagespflege, Physiotherapie, Friseur, Podologe, Arztpraxis, Apothekenfiliale, Cafe o.ä.). Die beiden Obergeschosse werden jeweils eine Pflegewohngruppe mit 12 Plätzen aufnehmen. Das dritte Geschoss ist dabei gemäß textlicher Festsetzung I.6.2 farblich abgesetzt und in seiner Grundfläche umlaufend leicht zurückgesetzt, um den Baukörper optisch die Höhe zu nehmen. Im Untergeschoss ist eine große Tiefgarage mit rund 70 Stellplätzen vorgesehen, die sich nach Norden bis unter die Seniorenwohnanlage erstreckt und damit das Gros der erforderlichen Stellplätze der Anlage beinhaltet.

#### 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 (Anlagen 1) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) zu entnehmen. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

#### Art und Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig sind die Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das sind Wohngebäude (außer im EG an der Werftstraße) für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner, Dienstleistungsbetriebe, Apotheken und Läden für den medizinischen und orthopädischen Bedarf, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe.

Die Gebäudehöhe wird entlang der Werftstraße auf max. 13 m festgesetzt. Die großen rückwärtigen Gebäude dürfen bis zu 17 m hoch sein. Dem entsprechend darf das Gebäude an der Werftstraße 2-3 Vollgeschosse (VG) beinhalten, die rückwärtigen Gebäude 3 und 4 und das kleine Gebäude in der Mitte 1 VG.

#### Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen, entlang der Werftstraße als Baulinie ausgewiesen. Die Grundfläche wird auf 3.500 m<sup>2</sup> begrenzt.

Eine Tiefgarage darf die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten, wenn sie intensiv begrünt und mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mind. 30 cm versehen wird.

#### Festsetzungen zur Gestaltung nach § 12 Abs. 3 BauGB:

Festgesetzt wird die Dachform (Flachdach oder flach geneigte Satteldächer) für die großen Gebäude (Häuser 1 bis 3), eine horizontale Gliederung der Fassade an der Werftstraße

sowie ein Zurücktreten des 2. VGs um 0,3 bis 1,0 m sowie ein Zurücktreten des 3. VGs um mind. 1,0 m an mind. 80 % der Fassadenlänge für die Häuser 2 und 3.

Alternativen:

Ohne Weiterführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens kann das Bauvorhaben nicht in der geplanten Größe stattfinden. Entlang der Werftstraße dürfte in erster Reihe nach § 34 BauGB eine sich der Mischnutzung der Umgebung anpassende Bebauung geplant werden. Diese jedoch ohne die hier vorgesehene, die Tiefe der benachbarten Bebauung überschreitende Tiefgarage.

Da für betreutes Wohnen, Seniorenwohnen und eine Pflegeeinrichtung ein Bedarf gesehen wird, kann die Alternative nicht empfohlen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ umfasst die Flurstücke 39/4 (teilw.), 40/4, 41/3 (teilw.), 48/9 der Flur 37 Gemarkung Stralsund. Er wird begrenzt im Süden von der Werftstraße, im Westen vom Grundstück Werftstraße 1 und von Bebauung am Frankendamm Nr. 86 (Netto-Markt), im Norden durch den Alten Frankenfriedhof und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Urbanes Gebiet Sackgasse“ sowie im Osten durch Gewerbeflächen an der Werftstraße Nr. 9 und 9a.

2. Der Entwurf zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ gelegen im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Franken Mitte, in der vorliegenden Fassung vom März 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) incl. Festsetzungen zur Gestaltung nach § 12 Abs. 3 BauGB, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Es wird zur Sicherung der Durchführung des Vorhabens und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen vor Abschluss des Planverfahrens (vor Satzungsbeschluss) zwischen dem Erschließungsträger GLD Projektentwicklungsgesellschaft mbH, der Stadt und der REWA mbH ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 4 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 1-vB21\_Entwurf

Anlage 2-vB21\_Begründung

Anlage 3-Vorhaben- und Erschließungsplan

Protokollauszug BUKStA 05.08.2021 B 0074/2021

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow