

**Titel: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 der Hansestadt Stralsund
„Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57,, Entwurfs- und
Auslegungsbeschluss**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 06.08.2021
Bearbeiter: Dr. Raith, Frank-Bertolt Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	30.08.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.09.2021	
Bürgerschaft	23.09.2021	

Sachverhalt:

Anlass und Ziele der Planung:

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" der Hansestadt Stralsund ist die Absicht der Stadt, die Fläche im Inneren des Quartiers für eine Bebauung zu entwickeln. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohnungsbauvorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt, im Inneren des Quartiers südlich des Tribseer Damms eine mehrgeschossige Wohnhausgruppe aus sechs einzelnen Gebäuden zu errichten. Für das Vorhaben wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" aufgestellt. Dieser soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Festsetzung einer ca. 4.600 m² großen Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Errichtung von Wohngebäuden sowie für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft schaffen.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Plangebietes ist im Sinne der der Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP) festzulegen und der B-Plan somit aus dem FNP zu entwickeln.

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Tribseer, im Stadtteil Tribseer Vorstadt. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 57, die Flurstücke 60/6 und jeweils teilweise 46/9 und 46/10.

Das ca. 0,46 ha große Areal wird begrenzt

- im Norden durch die Grundstücke Tribseer Damm 54 bis 57,
- im Osten durch die Grundstücke Tribseer Damm 57a und 58/58a,
- im Süden durch die unbebauten Flurstücke 60/11 und 69/7, der Flur 16 Gem. Stralsund und
- im Westen durch das Grundstück Carl- Heydemann- Ring 128 (Toyota Autohaus Schütt & Ahrens).

Städtebauliches Konzept:

Das Gesamtvorhaben des Vorhabenträgers im Bereich Tribseer Damm - Carl-Heydemann-Ring umfasst mehrere Standorte und ist auf folgende Ziele ausgerichtet:

- Schließung der Baulücken am Tribseer Damm in diesem Abschnitt als Beitrag zur Ortsbildverbesserung in der Tribseer Vorstadt und zur funktionalen Aufwertung
- erschlossene Standorte werden genutzt
- der brach gefallene innenliegende Bereich des Quartiers wird mit einem kompakten Bauensemble wieder einer adäquaten, innerstädtischen Nutzung zugeführt, die an historische Baustrukturen in neuer Form anknüpft.
- die Errichtung von sechs Wohngebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage.

Das Ensemble aus 6 Einzelgebäuden im Plangebiet vermittelt in der differenzierten Geschossigkeit von dem Blockrand zur Bestandssituation im Inneren durch Reduzierung der Anzahl der Wohngeschosse von außen nach innen.

Der erforderliche ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Fahrradstellplätze sind in Freiaufstellung und in der Tiefgarage vorgesehen. Kurzzeitstellplätze werden im Zufahrtsbereich errichtet. Im Zufahrtsbereich ist ebenfalls ein zentraler Standort für Müllbehälter geplant, welcher vom öffentlichen Straßenraum gut erreicht werden kann. Auf der intensiv begrünten Tiefgarage sollen eine Spielfläche und ein kleiner Quartiersplatz entstehen.

Lösungsvorschlag:

Als nächster Verfahrensschritt soll der vorliegende Entwurf von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan (Anlage 2) hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

Art und Maß der baulichen Nutzung:

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

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag verpflichtet (§9 (2) BauGB).

Es sind zulässig:

- Wohngebäude
- Wohngebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner
- Anlagen für soziale Zwecke
- Räume für freie Berufe (§12 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

Der überwiegende Anteil des ruhenden Verkehrs soll in einer Tiefgarage und damit in einer kompakten Stellplatzanlage untergebracht werden. Die Zufahrt ist so angeordnet, dass ein sehr kurzer Weg vom öffentlichen Straßenraum bis zur Tiefgarage entsteht, der Fahrverkehr reduziert.

Die GRZ darf durch die mit der Tiefgarage unterbaute Fläche überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,8, wenn die Deckenkonstruktion intensiv begrünt (durchwurzelbare Aufbaudicke mind. 30 cm) ausgebildet wird.

Festsetzungen zur Gestaltung gemäß §12 (3) BauGB

Das oberste Geschoss der Häuser 1, 2, 5 und 6 ist als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei muss die Fassade allseits um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Als Ausnahme darf die Außenwand der Erschließungskerne bündig mit der aufgehenden Fassade höher ausgebildet werden. Für die Balkonbrüstungen müssen senkrechte Gitterstäbe genutzt werden.

Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu versehen. Die Flachdächer müssen außerhalb von Dachterrassen und begehbaren Dachflächen sowie außerhalb von Flächen, die mit Photovoltaikanlagen bestellt werden, eine Begrünung erhalten. Auf den Dächern sichtbare Energieanlagen/ Photovoltaikanlagen müssen in einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Traufkante bzw. zur Fassade installiert werden.

Grünflächen

Die unbefestigte Fläche auf der Tiefgaragendecke ist mit 30 cm Dachbegrünungssubstrat zu versehen. Es ist Gebrauchsrasenansaat vorzunehmen. Weiterhin sind Zwerg- und Kleinsträucher laut Artenlisten des Grünordnerischen Fachbeitrages (GFB) zu pflanzen.

Alternativen:

Ohne Weiterführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens kann das Bauvorhaben innerhalb des Quartiers nicht realisiert werden. Zulässig wäre nur die Lückenbebauung am Tribseer Damm in erster Reihe nach § 34 BauGB. Der B-Plan sichert die Nachnutzung einer langjährigen Gewerbebrache durch bauliche Verdichtung und ermöglicht zudem eine Tiefgarage für den Stellplatzbedarf. Da für das geplante betreute Wohnen, Seniorenwohnen und eine Pflegeeinrichtung ein Bedarf gesehen wird, kann die Alternative nicht empfohlen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Entwurf zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 der Hansestadt Stralsund „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“, gelegen im Stadtgebiet Tribseer, im Stadtteil Tribseer Vorstadt, in der vorliegenden Fassung vom Juli 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.

Finanzierung:

Der Vorhabenträger finanziert die Kosten des Bebauungsplanverfahrens. Vor Satzungsbeschluss wird die Stadt mit dem Vorhabenträger, der Behn & Langhoff Projektentwicklung UG aus Stralsund, einen Durchführungsvertrag abschließen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens, der Erschließung und der grünordnerischen Maßnahmen auf seine Kosten innerhalb einer festgelegten Frist.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 4 Wochen nach Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 1 VE22_Planzeichnung

Anlage 2 vB22_Planzeichnung Entwurf

Anlage 3 vB22_Begründung

Protokollauszug BUKStA 02.09.2021 B 0152/2021

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow