

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

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	07.10.2021
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung		

Sachverhalt:

Planverfahren:

Die Bürgerschaft hat am 15.09.2016 für Areal nördlich der Hermann-Burmeister-Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (ohne Umweltprüfung) beschlossen. Im Juli 2017 fand die frühzeitige Beteiligung statt. Um die Rechtssicherheit zu verbessern hat die Hansestadt mit der frühzeitigen Beteiligung 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 als Schulstandort 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.

2020 fand nach Ausschreibung der städtischen Fläche ein Wechsel des Eigentümers und Erschließungsträgers statt. Neuer Vorhabenträger ist die Multi Bau GmbH Preetz/ Herr Gabel. Das städtebauliche Konzept aus dem Vorentwurf wurde weitestgehend übernommen. Lediglich die Erschließung wurde von der zu schmalen Hermann-Burmeister-Straße nach Norden verlegt und die Bebauung etwas nach Westen geschoben, da die Hansestadt Stralsund eine Pufferfläche für einen möglichen Ersatzbau der vorhanden östlich benachbarten Turnhalle vorhalten möchte.

Am 22.04.2021 hat die Bürgerschaft den Entwurf gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung und parallel die Trägerbeteiligung wurde im Juni bis Juli 2021 durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren ist nun inhaltlich abgeschlossen und soll durch den Abwägungs- und Satzungsbeschluss beendet werden, um nach Rechtskraft Baurecht für die vorgesehene Bebauung herzustellen.

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,
- 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 scheitert derzeit an der fehlenden hochbaulichen Prägung des brachgefallenen Areals.

Räumlicher Geltungsbereich:

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper West nördlich der Hermann-Burmeister-Straße bzw. westlich des Zentralfriedhofs und umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 61 die Flurstücke 42/6; 42/7; 42/8; 42/9; 42/10; 42/11; 42/12; 42/13; 42/14; 42/15; 42/16; 42/17; 42/18; 42/19; 42/20; 42/21; 42/22; 42/23; 42/24; 42/25; 42/26; 42/27; 42/28; 42/29 sowie teilweise 42/4 und 42/30.

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

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:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie vom Vorhabenträger eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 3).

Die Hinweise der beteiligten Ämter wurden, soweit sie für den Bebauungsplan relevant waren, berücksichtigt.

Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1) 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.

Zulässig sind 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.

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 einheitlichen 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, 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 und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Nördlich der Zufahrt im Waldabstand wird die Anlage einer öffentlichen Parkanlage vorgesehen. Deren Randbereich nach Norden enthält ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der vorhandenen Fernwärmeleitung (SWS und Rechtsnachfolger).

Der Bereich zwischen der südlich angrenzenden Hermann-Burmeister-Straße und den Wohnbauflächen wird als private Gärten festgesetzt. Dieser Bereich wird von einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der SWS und der REWA und deren Rechtsnachfolgern überlagert, da hier verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen im Boden vorhanden sind.

Alternativen:

Der Bebauungsplan Nr. 21 schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Baustandortes mit 20 Kettenhäusern. Um das Planverfahren abzuschließen bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße“ der Hansestadt Stralsund abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 3 abgewogen.

2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939) sowie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033) wird der Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße“ gelegen im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper West bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) in der Fassung vom September 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom September 2021 wird gebilligt.

Finanzierung:

Zwischen dem Erschließungsträger Multi Bau GmbH Preetz/ Herrn Gabel, der Stadt und der REWA mbH wird vor Satzungsbeschluss der Bürgerschaft ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, die nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwartenden Erschließungskosten zu übernehmen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_B21 Planzeichnung und Text
Anlage 2_B21 Begründung
Anlage 3_B21 Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow