

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

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 30.11.2021
Bearbeiter: Dr. Raith, Frank-Bertolt Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	23.05.2022	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	16.06.2022	
Bürgerschaft	25.08.2022	

Sachverhalt:

Planverfahren:

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. Am 20.05.2021 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss von der Bürgerschaft gefasst (Beschluss-Nr.: 2021-VII-04-0525). Vom 22. Juni bis 23. Juli 2021 fand die öffentliche Auslegung statt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die hierfür gemäß § 13a Abs. 1 erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Franken Vorstadt. Die Entfernung zur Altstadt und zum Strelasund beträgt etwa 1 km. Zur Parkanlage am Wulflamufer und zum Frankenteich sind es nur 200 m.

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 lediglich mit einem 1,0 m breiten Streifen an der östlichen Straßenseite in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen.

Anlass und Ziele der Planung:

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.

Städtebauliches Konzept:

Das baulichen Konzeptes für das Pflege- und Bürgerzentrum sieht eine dreigeschossige straßenbegleitende Randbebauung entlang der Smiterlowstraße vor. Diese setzt sich aus drei miteinander verbundenen Baukörpern zusammen, die durch Vor- und Rücksprünge gegliedert sind.

Der mittlere Baukörper tritt am weitesten von der Straße zurück, so dass hier eine kleine Platzsituation entsteht, an der die Eingänge zu den unterschiedlichen Einrichtungen gebündelt werden.

Auch wenn sich dadurch eine modifizierte Gebäudekonfiguration ergibt, fügt sich die neue Planung in die städtebauliche Grundidee des Bebauungsplanes ein, die die Fortführung der für die Frankenvorstadt charakteristischen Blockrandbebauung zum Ziel hat.

Lösungsvorschlag:

Zum Entwurf der 1. Änderung 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans relevant waren, berücksichtigt.

Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1) zu entnehmen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird das für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits festgesetzte allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Zudem wird das allgemeine Wohngebiet auch auf die bislang als Mischgebiet festgesetzte Fläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ausgedehnt.

Da mit der geplanten Einrichtung ein größerer Flächenbedarf verbunden ist, werden die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 auf 1,15 erhöht. Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 zu berücksichtigenden Obergrenzen (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) werden eingehalten bzw. unterschritten.

Es wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur noch bis zu einer GRZ von 0,7 statt bisher 0,8 überschritten werden darf (siehe geänderte textliche Festsetzung 2.1). Einschließlich dieser Überschreitung ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt 3.480 m².

Örtliche Bauvorschriften:

Die örtliche Bauvorschrift (textliche Festsetzung 7.1), nach der die Dächer als Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35° bis 50° auszubilden sind wird gestrichen, da diese Dachform mit der besonderen Nutzung des Gebäudes als Pflegeeinrichtung nicht kompatibel ist. Durch die Streichung der örtlichen Bauvorschrift ist die Zulässigkeit des geplanten Flachdachs gegeben.

Ruhender Verkehr:

Gemäß der im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen textlichen Festsetzung 4.2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig, so dass sämtliche Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen wären. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass Behinderten- und Kurzzeitstellplätze von dieser Maßgabe ausgenommen werden und somit auch oberirdisch errichtet werden können.

Zum Entwurf der 1. Änderung 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.

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 verfügbar ist, wird dies nicht empfohlen.

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 zur 1. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 die 1. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“ gelegen im Stadtteil Franken Vorstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom September 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom September 2021 wird gebilligt.

Finanzierung:

Die Finanzierung der Planungskosten für die Erarbeitung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 61 erfolgt aus dem Treuhandsondervermögen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anhang 1_B61 1.Ä_Planz_Satzfass

Anhang 2_B61 1.Ä_Begründung_Satzfass

Anhang 3_B61 1.Ä_Abwägungstabelle

Protokollauszug BÜKStA 16.06.2022 B 0192/2021

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow