

**Titel: Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich Brandshäger Straße,,
Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 14.12.2021
Bearbeiter: Dr. Raith, Frank-Bertolt Gessert, Kirstin Elfeld, Stephanie	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	20.12.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	06.01.2022	
Bürgerschaft	27.01.2022	

Sachverhalt:

Im Rahmen der laufenden 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund wurden Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und daraus abgeleitet zum Wohnraumbedarf bis 2035 erstellt. Zur Bedarfsabsicherung ist mittelfristig auch weiterhin eine kontinuierliche Entwicklung von Wohnbauflächen erforderlich.

Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, ist dabei ein vielfältiges und für verschiedenste Nutzergruppen geeignetes Wohnraumangebot an unterschiedlichen Standorten vorzuhalten. Denn nur ein effektiver und attraktiver Wohnungsmarkt kann weiteren Zuzug befördern. Es gibt eine anhaltend hohe Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen in der Nähe zum Strelasund aus den unterschiedlichsten Angebotssegmenten (freistehendes Einfamilienhaus, Doppel- und Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau).

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 26.09.2019 (Beschluss-Nr. 2019-VII-03-0113) wurde das Planverfahren des o. g. Bebauungsplans für eine zurzeit größtenteils als Acker genutzten Fläche und einer Splittersiedlung im Außenbereich eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund (Nr. 12 /Jahrgang 29) am 13.11.2019 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (2) Baugesetzbauch (BauGB) fand im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 3. bis zum 18. Juni 2021 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26. Mai 2021 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 30. Juni 2021. Die Hinweise und Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf wurden dokumentiert, geprüft und einer Abwägung unterzogen Die relevanten Belange sind Grundlage des nun vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplan.

Für das im Stadtteil Andershof östlich der Greifswalder Chaussee neben dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Weges“ und südlich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 „Hanse-Einkaufspark“ gelegene 9,8 ha große Areal, soll entsprechend der Abgrenzung des Geltungsbereiches (mit den Flurstücken 4 ; 5 ; 6 ; 10 ; 11 ; 12 und Randstreifen von 53/3 (Brandshäger Straße) der Gemarkung Andershof, Flur 4) ein Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau durch einen privaten Vorhabenträger entwickelt werden

Die Flächen des Plangebiets sind mit Ausnahme des bebauten Flurstücks 11 im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 11 wurde kürzlich vom Land Mecklenburg-Vorpommern an Privat verkauft. Ein Gebäudeteil der Brandshäger Straße Nr. 5 direkt an der Straße gelegen (Gemarkung Andershof, Flur 4, Flurstück 11) befindet sich in Teilen auf dem städtischen Flurstück 53/3). Die beiden Wohngebäude der Liegenschaft haben Bestandsschutz. Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten sind zulässig.

Das Plangebiet wird:

- im Westen durch die Brandshäger Straße,
- im Nordwesten durch Gehölzflächen,
- im Nordosten durch den Deviner Weg,
- im Osten durch Wald- und Gehölzflächen,
- im Süden durch das Betriebsgelände eines Fachmarktes begrenzt.

Das Plangebiet befindet sich bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB und schließt sich an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet an. Die Fläche wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Gegenwärtig wird der Flächennutzungsplan geändert, so dass dem Entwicklungsgebot des B-Plans gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen werden kann. Die geänderte Darstellung des Plangebiets ist überwiegend als Wohnbaufläche vorgesehen.

Lösungsvorschlag:

Im Plangebiet sollen künftig ca. 76 Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser als Einfamilienhaus und ca. 10 Einzelhäuser als Mehrfamilienhaus, auch mit ergänzenden Nutzungen für insgesamt ca. 150 Haushalte entstehen.

Die nun vollständig in die Planung einzubeziehende Bebauung Brandshäger Straße 5, 7 und 9 in der Gemarkung Andershof, Flur 4, Flurstück 11 sind als Wohnbebauung genehmigt und genießen Bestandsschutz. Werden die Nutzungen aufgegeben, ist zukünftig eine Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. In Vorbereitung bodenordnender Maßnahmen zu Gunsten der Eigentümer:Innen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in dem Bereich angepasst und minimal erweitert.

Als nächster B-Plan-Verfahrensschritt soll die nun vorliegende Planung zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden.

Zur Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 29.07.2021 vor. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Wesentliche Planinhalte:

Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung ist durch eine als Grünzug ausgebildete Senke in einen südlichen und einen nördlichen Bereich gegliedert. Die Senke soll gleichzeitig als naturnahe Fläche zur Rückhaltung bzw. Retention von Niederschlagswasser ausgebildet werden. Über eine an die Brandshäger Straße angebundene parallele Erschließungsachse werden beide Teilgebiete erschlossen. Die entlang der Brandshäger Straße vororteten Solitärbauten mit der Bestandsbebauung definieren den Stadteingang und bilden durch ihre

maximale IV-Geschossigkeit eine wahrnehmbare Siedlungskante aus. Innerhalb des Plangebiets werden die Gebäudehöhen durch abnehmende Geschossezahlen in Richtung Osten abgestuft.

Der Gebietscharakter des Plangebiets wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung bestimmt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – 9 sind Wohngebäude, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Zusätzlich sind in den WA 1 & WA 2 an der Brandshäger Straße Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie ausnahmsweise nicht störende sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe (wenn für Betriebsabläufe und Lagerstellen keine Nebenanlagen erforderlich sind) zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Die Größe der Baugrundstücke für Reihenhäuser ist mit mindestens 260 qm festgesetzt. Für eine Festsetzung von Höchstmaßen gibt es nach bisherigen Erfahrungen kein Erfordernis.

Längs der Brandshäger Straße werden Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Carports zeichnerisch festgesetzt. Hier kann zusätzlich der Bedarf des ruhenden Verkehrs gedeckt werden, da sonst in denen als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.

Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung

Das Plangebiet ist Immissionen der angrenzenden Greifswalder Chaussee (L 222), der ca. 450 m westlich des Gebiets verlaufenden Bahnstrecke Angermünde-Stralsund sowie eines südlich angrenzenden Möbel-Fachmarktes ausgesetzt. Um die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu reduzieren, wurden die Bauflächen von Immissionsquellen des angrenzenden Fachmarktes und der Greifswalder Chaussee weitestgehend abgerückt. Auf den öffentlichen Grünflächen am südlichen Plangebietsrand ist die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen. Bei Wohngebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 und mit mehr als einem Vollgeschoss im WA 6, könnten die schalltechnischen Orientierungswerte für schutzbedürftige Räume zum Teil nicht eingehalten werden. Hierdurch werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden entsprechend den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln gem. DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich.

Eine energetisch effiziente Wärmeversorgung wird durch die mögliche Einrichtung eines Nahwärmenetzes angestrebt. Dies wird zurzeit durch die Stadtwerk Stralsund (SWS) Energie GmbH geprüft. Die Planung sieht insbesondere mit den festgesetzten Hausformen und zulässigen Vollgeschossen eine kompakte Bebauung vor. Die Planung steht dem Einsatz regenerativer Energien, einschließlich der aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie nicht entgegen.

Grünordnung und Artenschutz

Der Grünordnungsplan enthält eine umfassende Bestands- und Konfliktanalyse, bilanziert die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, ermittelt den erforderlichen Ausgleich und beschreibt mögliche Kompensationsflächen bzw. Grün- und Kompensationsmaßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Der Kompensationsbedarf kann nur zum Teil innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Im Umweltbericht erfolgt eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung auf Basis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, in der die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) behandelt wird.

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, welche zum Teil gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen sind. Südlich des Allgemeinen Wohngebiets WA 8 ist im Bereich des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

Dem Bebauungsplan Nr. 68 werden intern als Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Ausgleichsflächen (AF) 1 & 2, Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen sowie Gehölzpflanzungen als Straßenbegleitgrün und in den Bauflächen zugeordnet, die insgesamt insgesamt ca. 11.000 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) erbringen. Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Auf der mit AF2 gekennzeichneten Fläche ist eine parkartige Grünfläche mit einer extensiven Wiese und der Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Der externe Ausgleich in Höhe von ca. 72.000 KFÄ kann durch Aufforstung einer städtischen Fläche sichergestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine geschützten Biotop nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG MV).

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind Maßnahmen des besonderen Artenschutzes erforderlich und bedürfen keiner planerischen Festsetzung. Die Vermeidungsmaßnahmen (VM) 2 & 5 werden über einen Erschließungsvertrag sichergestellt. Gesonderte Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht einzuplanen.

Auf einer ca. 100 qm großen Fläche im Osten des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche eines Waldes. Diese Fläche ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen, um die dort festgestellte Waldeigenschaft gem. § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG MV) abzubilden.

Technische und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist für motorisierte Fahrzeuge von der L 222 - Greifswalder Chaussee - erreichbar und wird im Südwesten des Plangebiets an die Brandshäger Straße angeschlossen. Der südlich gelegene Möbelfachmarkt erhält einen eigen neu zu schaffenden Anschlusspunkt. Die öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebiets sind als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen bzw. Geh- und Radwege) festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch 2 Buslinien und eine Nachtbuslinie und entsprechende Haltestellen an das hiesige ÖPNV-Netz angeschlossen.

Etwa 800 m nordwestlich an der Andershofer Dorfstraße soll mittelfristig ein Bahnhaltepunkt entstehen.

Das bestehende Radverkehrsnetz der Hansestadt Stralsund liegt direkt am Plangebiet an. Die geplanten Geh- und Radwege sollen für Radfahrer einen guten Anschluss zu weiteren Stadtgebieten gewährleisten.

Im Zuge der Verkehrserschließung werden ausreichende Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und der Abfallentsorgung zu schaffen.

Eine stillgelegte Erdgasleitung, die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert wird zurückgebaut. Die brüchige Haupttrinkwasserleitung (Nennweite 300 mm, Asbestzement), die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert, wird ersetzt.

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Löschwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers soll über die auszubauenden Netze der REWA GmbH erfolgen.

Der Boden des Plangebiets ist für die Versickerung des Niederschlagswassers von den geplanten befestigten Flächen nicht geeignet. Niederschlagswasser ist daher nach Vorliegen

einer wasserrechtlichen Genehmigung in eine Vorflut bzw. ein Gewässer abzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser soll künftig im Bereich der Senke rückgehalten und zum Teil in das temporär trocken gefallene Soll geleitet werden. Dabei sind die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sicherzustellen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität soll über die auszubauenden Netze der SWS Energie GmbH erfolgen. Eine mögliche Versorgung mit Nah- bzw. Fernwärme wird im Zuge der Planung berücksichtigt, diese könnte ebenfalls durch die SWS Energie GmbH erfolgen. Gegenwärtig wird die zweite Änderung der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund beraten. Diese Änderung könnte die Ausdehnung der Fernwärmeversorgung auf das Plangebiet befördern. Für die mögliche Verlegung von Nah- bzw. Fernwärmeleitungen auf privaten Grundstücken ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der SWS Energie GmbH durch den Eigentümer zu bewilligen.

Durch die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird der Flächenbedarf für eine erforderliche Trafostation planungsrechtlich gesichert.

Der Standort für Wertstoffsammelbehälter wurde zentral an der an der Planstraße A.2 in Höhe des geplanten Spielplatzes angeordnet.

Alternativen:

Ohne Öffentlichkeitsbeteiligung wäre die Abwägungsgrundlage für den Bebauungsplan unvollständig und es könnte kein Baurecht auf der Fläche geschaffen werden. Deshalb gibt es keine Alternative zur Durchführung dieses Verfahrensschrittes in der verbindlichen Bauleitplanung gem. BauGB.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses Beschluss-Nr. 2019-VII-03-0113 vom 26.09.2019 umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.68 (mit den Flurstücken 4 ; 5 ; 6 ; 10 ; 11 ; 12 der Gemarkung Andershof, Flur 4) nun auch einen ca. 600 qm großen Randstreifen des Flurstücks 53/3 (Brandshäger Straße) der Gemarkung Andershof, Flur 4.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 „Wohngebiet östlich Brandshäger Straße“ (ANLAGE 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (ANLAGE 2) werden in den vorliegenden Fassungen vom Dezember 2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Die Kosten für die Planung, erforderliche Fachgutachten und für die technische und verkehrliche Erschließung sowie zum Ausgleich und Ersatz werden durch einen Investor getragen. Vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wird dazu ein städtebaulicher und ein Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und dem Vorhabenträger geschlossen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Auslegung des Entwurfs: für die Dauer eines Monats,

Auslegungsbeginn: ca. 4 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

ANLAGE 1 B-Plan 68, Entwurf Planzeichnung + textliche Festsetzungen
ANLAGE 2 B-Plan 68, Entwurf Begründung + Umweltbericht

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow