Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0009/2022
öffentlich

Titel: einfacher Bebauungsplan Nr. 82 der Hansestadt Stralsund „An der Dänholmstraße„- Aufstellungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	27.01.2022
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung		

Sachverhalt:

Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 82 befindet sich im Stadtgebiet Franken im Schnittbereich von Franken Vorstadt und Franken Mitte. Nordöstlich wird das Plangebiet vom Uferbereich des Strelasunds, in diesem Abschnitt der Hafenkante vor der ehemaligen Strahlwerft und Gewerbeflächen begrenzt. Es verbleibt ein mindestens 15 m breiter Streifen bis zur Kaikante außerhalb des B-Plangebietes, um bauliche Veränderungen der Wasserkante unabhängig vom B-Plan vornehmen zu können. Östlich begrenzen benachbarte Gewerbegrundstücke das Plangebiet, südöstlich die Rügenbrücke mit den darunterliegenden bebauten Grundstücken. Südlich reicht das Plangebiet bis an die Ziegelstraße. Im Westen bildet der Fußweg neben der Straße An der Hafenbahn die Grenze. Westlich wird die Dänholmstraße an der Einfahrt von An der Hafenbahn gequert. Nordwestlich grenzen weitere Gewerbeflächen an das Plangebiet an.
Im Wesentlichen werden somit die Flurstücke erfasst, welche beidseits der Dänholmstraße liegen incl. Dänholmstraße selbst, die ehemalige Strahlwerft und südlich angrenzende Gewerbeflächen bis zur Ziegelstraße.
Der Geltungsbereich ist ca. 4,65 ha groß und umfasst folgende Flurstücke:
Gem. Stralsund, Flur 31, Flurstücke 20/18, 20/19, 20/20, 20/21, 21/3, 21/5, 22/6, 24/2, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 44/1, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 58/1, 58/2, 60/3, 63/1, 63/5, 63/8, 63/9, 64/1, 69/1, 70/1, 127/10, 244, 245 ganz und anteilig 19/2, 21/8, 22/4, 127/20, 193.
Ein großer Teil der Flächen ist im Eigentum der Hansestadt Stralsund, der LEG und dem Seehafen.
Das gesamte Areal ist geprägt durch Gebäudeleerstand, untergenutzte und brach gefallene Flächen und stellt damit einen innenstadt- und wassernahen städtebaulichen Missstand mit hohem Entwicklungspotential dar.
Der Standort liegt städtebaulich und infrastrukturell günstig, so dass eine zügige Umsetzung zu erwarten ist. Im 400 m Radius befinden sich der Rügendammbahnhof mit einem Bahnhalt der Regionalbahn sowie Bushaltestellen für den ÖPNV. Über die Rügenbrücke / die B 96 gibt es eine gute KFZ-Anbindung. Die ca. 800 m entfernte Altstadt ist auch fußläufig zu erreichen.

Lösungsvorschlag:

Planungsziel ist die Förderung des Strukturwandels nach Aufgabe des produzierenden und maritimen Gewerbes durch Ansiedlung hochwertiger Büro-/ Forschungs-/ Dienstleistungsnutzungen an diesem Standort. Hierzu ist das Areal neu zu erschließen durch die Weiterführung der Dänholmstraße mit Anbindung an Ziegelstraße und durch eine nutzungsangepasste, bezüglich Geschossigkeit und überbaubaren Grundstücksflächen angemessene Bebauung baulich zu verdichten. Mit der Neuordnung sollen städtebauliche Missstände beseitigt werden.

Der Standort ist einerseits für die angestrebten Nutzungen attraktiv, da er Wasserblick hat und sich in Altstadtnähe befindet. Andererseits wird die gewerbliche Entwicklung dieses Standortes den gesamten Bereich der südlichen Frankenvorstadt beleben und diesen Abschnitt der Wasserkante stärker an die Altstadt anbinden.

Die geplante Entwicklung des Standortes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Angesichts des schon bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB sowie vor dem Hintergrund der Planungsziele soll gemäß dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung ein sog. einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der sich auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Gebäudehöhe), zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den Verkehrsflächen / Erschließung beschränkt. Zur Sicherung einer hochwertigen Gestaltung sollen ergänzend Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung getroffen werden. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll auch weiterhin § 34 (2) BauGB gelten, da der gesamte Geltungsbereich als faktisches Gewerbegenbiet nach § 8 BauNVO anzusprechen ist. Das geplante Nutzungsspektrum ist hier zulässig.

Die zulässige Grundfläche bleibt unter 20.000 m², so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Alternativen:

An diesem Standort besteht für die geplante Gebietsentwicklung in der vorgesehenen baulichen Dichte und Höhe bisher kein Baurecht nach § 34 BauGB. Wenn das Plangebiet zu einem hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtgebiet Franken gelegene Gebiet, welches im Norden durch einen mind. 15 m breiten Streifen zur Hafenkante des Strelasundes, im Osten durch Gewerbeflächen, im Süden durch die Ziegelstraße und im Westen durch Gewerbeflächen und den Randbereich der Straße An der Hafenbahn begrenzt wird, soll ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das ca. 4,65 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund Flur 31 folgende Flurstücke: 20/18, 20/19, 20/20, 20/21, 21/3, 21/5, 22/6, 24/2, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 44/1, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 58/1, 58/2, 60/3, 63/1, 63/5, 63/8, 63/9, 64/1, 69/1, 70/1, 127/10, 244, 245 ganz und anteilig 19/2, 21/8, 22/4, 127/20, 193.

2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Standortes für nicht produzierendes, hochwertiges Gewerbe. Die neu zu ordnende Verkehrserschließung des Gebietes soll durch eine Verbindung von Dänholmstraße und Ziegelstraße gesichert werden.

3. Der einfache Bebauungsplan Nr. 82 der Hansestadt Stralsund "An der Dänholmstraße" der Hansestadt Stralsund soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung. Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m² betragen, es sind keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben geplant und keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein.

4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die erforderlichen Planungsleistungen werden durch die Verwaltung erbracht.

Termine/ Zuständigkeiten:

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

Anhang 1_B82 Geltungsbereich

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow