

Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57,, der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 07.04.2022
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung		

Sachverhalt:

Planverfahren:

Die Bürgerschaft hat am 20.06.2019 für das Areal des ehemaligen Fleischverarbeitungsbetriebes die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (ohne Umweltprüfung) beschlossen. Im März bis April 2021 fand die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit statt.

Am 23.09.2021 hat die Bürgerschaft den Entwurf gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung und parallel die Trägerbeteiligung wurde im November bis Dezember 2021 durchgeführt. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ist nun inhaltlich abgeschlossen und soll durch den Abwägungs- und Satzungsbeschluss beendet werden, um mit Rechtskraft Baurecht für die vorgesehene Bebauung herzustellen.

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.

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 Nordwesten durch die Grundstücke Tribseer Damm 54 bis 57,
- im Nordosten durch die Grundstücke Tribseer Damm 57a und 58/58a sowie das

- Straßenflurstück 59/2 der Flur 57 Gem. Stralsund und
- im Südosten durch das Flurstücke 60/3 der Flur 57 Gem. Stralsund und
- im Südwesten durch das Grundstück Carl- Heydemann- Ring 128 (Toyota Autohaus Schütt & Ahrens).

Städtebauliches Konzept:

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. 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 Zufahrtbereich errichtet. Im Zufahrtbereich 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:

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 4).

Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1) sowie dem zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Balkongeländer 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:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes in der vorgesehenen Dimension und Tiefe. Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht bei Satzungsbeschluss die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ 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 4 abgewogen.
2. Auf der Grundlage des § 10 und des § 12 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) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ gelegen im Stadtgebiet Tribseer, Stadtteil Tribseer Vorstadt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom April 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom März 2022 wird gebilligt.
3. Der Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Zwischen dem Vorhabenträger der Behn & Langhoff Projektentwicklung UG aus Stralsund, der Stadt und der REWA mbH wird vor Satzungsbeschluss der Bürgerschaft ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, das

Bauvorhaben zu realisieren.

Termine/ Zuständigkeiten:

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

Anlage 1_vB 22_Planzeichnung und Text
Anlage 2_vB 22_Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 3_vB 22_Begründung
Anlage 4_vB 22_Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow