

Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße,, der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	12.04.2022
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	02.05.2022	

Sachverhalt:

Planverfahren:

Die Bürgerschaft hat am 15.09.2016 für Areal nördlich der Werftstraße die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (ohne Umweltprüfung) beschlossen. Im Juni 2017 fand die frühzeitige Beteiligung statt.

Am 26.08.2021 hat die Bürgerschaft den Entwurf gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung und parallel die Trägerbeteiligung wurde im Oktober bis November 2021 durchgeführt. Das vorhabenbezogene 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:

Ziel der Planung ist die Errichtung einer Seniorenresidenz als Komplex mit verschiedenen Funktionen für Seniorenwohnen. Dazu gehören Servicewohnen für Senioren, Betreutes Wohnen, Pflegewohngruppen, Tagespflege sowie Dienstleister wie Physiotherapie und Friseur.

Vorhabenträger ist die Green Living Development GLD Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Möskenweg 24 in 17454 Zinnowitz. Mit dem Bau soll im Jahr 2022 begonnen werden.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 39/4 (teilw.); 40/4; 41/3 (teilw.), 48/9 der Flur 37, Gemarkung Stralsund und umfasst eine Fläche von insgesamt knapp 0,9 ha.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der seit 12.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund weist den gesamten Bereich nördlich der Werftstraße einheitlich als gemischte Baufläche aus. Der angrenzende „Alte Frankenfriedhof“ ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage berücksichtigt.

Die mit der Planung verfolgten Nutzungen (betreutes Wohnen als Wohn- und Geschäftshäuser) sind in Mischgebieten regelmäßig zulässig, so dass die Planung aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Städtebauliches Konzept:

Auf dem brach liegenden Areal sollen straßenbegleitend an der Werftstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit vorwiegend Pflegewohngruppen sowie im rückwärtigen nördlichen Bereich eine aus mehreren Gebäuden bestehende Seniorenwohnanlage (Servicewohnen für Senioren/ betreutes Wohnen) errichtet werden (siehe Anlage 2). Das Angebot wird von betreutem Wohnen bis zur stationären Pflege reichen und soll um eine Tagespflegeeinrichtung ergänzt werden.

Das südliche dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus (Haus 1) wird die straßenbegleitende Bebauung an der Werftstraße komplettieren und die nördliche Seniorenwohnanlage gegenüber dem Verkehrslärm abschirmen. Im Erdgeschoss sind funktional ergänzende Gewerbeflächen vorgesehen (z.B. Tagespflege, Physiotherapie, Friseur, Podologe, Arztpraxis, Apothekenfiliale, Cafe o.ä.). Die beiden Obergeschosse werden jeweils eine Pflegewohngruppe mit 12 Plätzen aufnehmen. Das dritte Geschoss ist dabei gemäß textlicher Festsetzung I.6.2 farblich abgesetzt und in seiner Grundfläche umlaufend leicht zurückgesetzt, um dem Baukörper optisch die Höhe zu nehmen. Im Untergeschoss ist eine große Tiefgarage mit rund 70 Stellplätzen vorgesehen, die sich nach Norden bis unter die Seniorenwohnanlage erstreckt und damit das Gros der erforderlichen Stellplätze der Anlage beinhaltet.

Lösungsvorschlag:

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Stellungnahmen 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 (Anlage 2) zu entnehmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig sind die Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das sind Wohngebäude (außer im EG an der Werftstraße) für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner, Dienstleistungsbetriebe, Apotheken und Läden für den medizinischen und orthopädischen Bedarf, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe.

Die Gebäudehöhe wird entlang der Werftstraße auf max. 13 m festgesetzt. Die großen rückwärtigen Gebäude dürfen bis zu 17 m hoch sein. Dem entsprechend darf das Gebäude an der Werftstraße 2-3 Vollgeschosse (VG) beinhalten, die rückwärtigen Gebäude 3 und 4 und das kleine Gebäude in der Mitte 1 VG.

Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen, entlang der Werftstraße als Baulinie ausgewiesen. Die Grundfläche wird auf 3.500 m² begrenzt.

Eine Tiefgarage darf die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten, wenn sie intensiv begrünt und mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mind. 30 cm versehen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung nach § 12 Abs. 3 BauGB:

Festgesetzt wird die Dachform (Flachdach oder flach geneigte Satteldächer) für die großen Gebäude (Häuser 1 bis 3), eine horizontale Gliederung der Fassade an der Werftstraße sowie ein Zurücktreten des 2. VGs um 0,3 bis 1,0 m sowie ein Zurücktreten des 3. VGs um mind. 1,0 m an mind. 80 % der Fassadenlänge für die Häuser 2 und 3.

Alternativen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Baustandortes in der vorgesehenen Dimension und Tiefe. Entlang der Werftstraße dürfte in erster Reihe nach § 34 BauGB eine sich der Mischnutzung der Umgebung anpassende Bebauung geplant werden. Diese jedoch ohne die hier vorgesehene, die Tiefe der benachbarten Bebauung überschreitende Tiefgarage.

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. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ 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. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ gelegen im Stadtgebiet Franken Stadtteil Frankenvorstadt 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 April 2022 wird gebilligt.

3. Der Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Zwischen dem Vorhabenträger GLD Projektentwicklungsgesellschaft mbH/ Herrn Behn, der Stadt und der REWA mbH wird vor Satzungsbeschluss der Bürgerschaft ein abgestimmter Durchführungsvertrag beschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur baulichen Realisierung des Vorhabens.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 1-vB21_Bebauungsplan und Text

Anlage 2-vB21_Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3-vB21_Begründung

Anlage 4-vB21_Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow