

Titel: Bebauungsplan Nr. 62 "Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof"
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	Senator und 1. Stellvertreter des OB und Leiter Amt 60	Datum:	10.01.2014
Bearbeiter:	Herr Dieter Hartlieb Herr Ekkehard Wohlgemuth Frau Swanhild Kluge		

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport Bürgerschaft	23.01.2014	

Sachverhalt:

a) Problem

Das ca. 5,6 ha große Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei im Stadtteil Andershof liegt nordöstlich der Greifswalder Chaussee zwischen dem Wasser- und Schifffahrtsamt und dem Straßenbauamt. Das Gelände ist seit Aufgabe der Polizeieinutzung vor ca. 20 Jahren brach gefallen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat im letzten Jahr die Fläche an die Vorhabensträger, Herrn Fred Muhsal und Frau Manuela Muhsal aus Waren, verkauft. Das Areal grenzt an den grünen Hochuferstreifen am Strelasund, der sich im städtischen Eigentum befindet. Der Ostseeküstenradweg wird in diesem Teilabschnitt bis Ende 2013 im Wesentlichen fertiggestellt sein.

Das Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei soll wiedergenutzt und überwiegend als Wohnstandort entwickelt werden. Durch Erhalt und Integration eines Teils der Altbebauung sowie durch unterschiedliche Wohn- und Gebäudeformen wird eine abwechslungsreiche Bebauung entstehen. Mit dem Abriss, der Altlastensanierung sowie den Sicherheits- und Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden ist bereits begonnen worden. Insgesamt können auf dem Areal ca. 20 Einfamilienhäuser und bis zu 160 Wohnungen entstehen.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom März 2013 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet. Im Juni 2013 sind die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit frühzeitig zur Planung gehört worden. Die relevanten Anregungen und Hinweise werden im Entwurf berücksichtigt. Insbesondere hier zu benennen ist die Stellungnahme des zuständigen Forstamtes zu Eingriffen in vorhandene Waldflächen. Neben dem Altbaumbestand an Pappeln konnten sich in den Jahren nach der Nutzungsaufgabe im Plangebiet Junggehölze entwickeln. Vom Forstamt sind nun Teilflächen aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes als Wald eingestuft worden. Da einer baulichen Wiedernutzung dieser im Siedlungsbereich liegenden Fläche der Vorrang gegeben werden soll, muss der Eingriff in den Wald an anderer Stelle gemäß

Landeswaldgesetz ausgeglichen werden.

b) Lösungsvorschlag

Den Belangen der Forst folgend, ist der Geltungsbereich in nordöstliche Richtung bis an die Trasse des Ostseeküstenradwegs heran erweitert worden. Damit können die Flächen und ihre Nutzungen bis zum Ostseeküstenradweg im Plan abschließend dargestellt und darauf grün-/artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgesetzt werden.

An der Greifswalder Chaussee wird auf einer kleinen Fläche der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Molkerei an der Greifswalder Chaussee" ersetzend überplant. Die im Bebauungsplan Nr. 26 dargestellte Kreuzung mit einer in das Areal der ehemaligen Bereitschaftspolizei hinein führenden Straße, wird nicht weiter verfolgt, weil die Anbindung an anderer Stelle erfolgt. Auf diese ursprünglich vorgesehene Verkehrsfläche kann verzichtet werden.

Das Areal liegt etwa zur Hälfte im 150 m breiten Gewässerschutzstreifen nach Naturschutzausführungsgesetz M-V. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot bei der zuständigen Fachbehörde gestellt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan liegt nun vor. Er sollte gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden. Zusammenfassend werden nachfolgend die wesentlichen Planinhalte des Bebauungsplans benannt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) und nur der zur Greifswalder Chaussee gelegene Teil als Mischgebiet (MI) entwickelt werden. Die Wohngebietsflächen gliedern sich in die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3. Für den Einfamilienhausbau (WA 1) sind ein- bis zweigeschossige Gebäude vorgesehen. In den stadtgestalterisch prägenden Bereichen WA 2 und WA 3 sind Stadtvillen und mehrgeschossige Wohnhäuser geplant (2 bis 4 geschossig). Die Gebäude im WA dürfen die festgesetzten Firsthöhen von 12 bis 17 m nicht überschreiten. Für die Wohngebietsflächen gilt die offene Bauweise. Die Wohnnutzung prägt den Charakter des Baugebietes (WA). Zulässig sind im WA weitere Nutzungen wie: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 oder 0,4. Um einer zu hohen Versiegelung entgegenzuwirken ist außerdem eine Mindestgröße der Grundstücke vorgesehen. Die Größe der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser ist mit mindestens 550 m² und für Doppelhaushälften mit mindestens 350 m² festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI 1) sind 2 bis 3 geschossige Gebäude geplant. Die Höhe der Gebäude darf maximal 16 m betragen. Auch im Mischgebiet gilt die offene Bauweise. Das Mischgebiet dient neben dem Wohnen auch der Gewerbeansiedlung, soweit diese Nutzungen mit dem Wohnen verträglich sind. Zulässig sind neben dem Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Läden zur Gebietsversorgung, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll wie im Wohngebiet maximal 0,4 betragen.

2. Erschließung

Das Plangebiet ist über das vorhandene Stadtstraßennetz und auch mit dem Stadtbus (Linie 3) gut erreichbar. Mit zwei Zufahrten wird das Areal an die Greifswalder Chaussee und mit einem Anschluss an den Boddenweg angebunden. Die Hauptzufahrt liegt südlich vom Wasserwerk und soll entsprechend ausgebildet werden. Neben der Fahrbahn sind Parkplätze und ein Gehweg vorgesehen. Alle übrigen Straßen werden als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) gestaltet. Im Plangebiet sind für das

Besucherparken ca. 50 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Über zwei kurze Rad/-Fußwege soll die Verbindung mit dem öffentlichen Grün entlang des Strelasundufers hergestellt werden. Nach Fertigstellung des dort verlaufenden Ostseeküstenradweges verfügt das Gebiet dann über einen guten Anschluss auch an das regionale Radwegenetz.

3. Grünflächen/Ausgleichsmaßnahmen/Waldausgleich

Im Plangebiet sind Grünflächen und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft vorgesehen. In Verlängerung der Hauptzufahrt (Wasserwerk) und der zweiten Zufahrt (Eichamt) sind öffentliche Grünflächen mit Spielangeboten geplant. Die Sicht- und Grünachse zum Uferstreifen wird an der Hauptzufahrt durch eine Baumreihe räumlich gefasst.

Im Plangebiet kann der Baumbestand nur in Teilbereichen erhalten werden. Zum Ausgleich sollen auf den öffentlichen Flächen ca. 30 Laubbäume und auf den privaten Baugrundstücken insgesamt 70 bis 80 Bäume gepflanzt werden. Außerdem sind Gehölz-/Heckenpflanzungen als Abgrenzung zum Schifffahrtsamt und zur Greifswalder Chaussee vorgesehen. Der im Zuge der Planung entstehende Waldverlust wird unter Berücksichtigung der vom Forstamt festzulegenden Ausgleichsfaktoren auszugleichen sein. Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung vom Waldkonto Prosnitz. Die bereits umgesetzte Aufforstung des Waldkontos liegt küstennah auf der Nordseite des Strelasunds und ist damit eine gleichwertige Ausgleichsmaßnahme.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen in die Natur (Artenschutz) sind gezielte Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. So soll u.a. ein Keller als Fledermausquartier baulich ergänzt und gesichert werden.

4. Altlasten/Immissionen

Vom Munitionsbergungsdienst liegt der Hinweis auf eine mögliche Kampfmittelbelastung vor, da das Areal bis zum Ende des 2. Weltkrieges zur Kasernenanlage Stralsund-Andershof gehörte.

Es sind mehrere Altlasten-/ sowie Altlastenverdachtsflächen bekannt. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und müssen im Zuge des Abbruchs bzw. der Erschließung fachgerecht entsorgt werden.

Durch die direkte Lage an der Greifswalder Chaussee ist das Gebiet vorrangig durch den Straßenverkehrslärm belastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 werden überschritten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden zur Greifswalder Chaussee städtebaulich unverträglich sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgeschlagen.

5. Klimaschutz/Umweltbelange

Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da die brachgefallenen Flächen der Bereitschaftspolizei wiedergenutzt werden sollen. Er leistet bezüglich der Wahl des Standortes im bestehenden Siedlungsbereich einen Beitrag zum Klimaschutz.

Aufgrund der Vielzahl der abzuprüfenden Belange ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden (Begründung, Teil 2 Umweltbericht). Die einzelnen Umweltbelange wurden geprüft und bewertet. Unter Beachtung der Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zu erwarten sind.

Das Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) dargestellt. Der FNP wird für die Teilfläche (11. Änderung des FNP) parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (siehe B 0145/2013).

c) Alternativen

Für die geplante bauliche Nutzung besteht z. Zt. kein Baurecht. Zum Entwurf und zur Auslegung des Bebauungsplans gibt es keine Alternative, wenn eine Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Kasernengeländes angestrebt wird.

d) Kosten

Zur Finanzierung der Planungsleistungen für den Bebauungsplan ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Vorhabensträgern und der Stadt geschlossen worden. Für die Erschließung soll vor Abschluss des Planverfahrens ein Erschließungsvertrag vereinbart werden.

e) Beschlussempfehlung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“ gelegen im Stadtteil Andershof, in der Fassung vom November 2013 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), den gestalterischen Festsetzungen sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und Anlagen wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 "Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof" wird im Nordwesten durch die Flächen des Wasser-und Schifffahrtsamtes sowie die Flurstücke 19/12 und 19/18 der Flur 1 Gemarkung Andershof, im Nordosten durch die Trasse des Ostseeküstenradweges, im Südosten durch die Flächen des Eichamtes und des Straßenbauamtes und im Südwesten durch die Greifswalder Chaussee und das Wasserwerk Andershof begrenzt und umfasst nachfolgende Flurstücke 19/35 teilw., 19/36, 21/3, 21/4 teilw., 21/ 6 teilw., 21/7, 22/1, 22/3 teilw., 22/4, 24/6 teilw. 24/7, 24/8, 24/9 teilw, 24/10 teilw., 25, 26, 27 der Flur 1, Gemarkung Andershof.

f) Terminstellung/Zuständigkeit

Termin: Öffentliche Bekanntmachung der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung ca. ein Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

g) Anlage

Auszug Bebauungsplanentwurf, Planzeichnung (Verkleinerung ohne Maßstab)

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow