

Titel: Bebauungsplan Nr. 22 "Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk" - Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	09.09.2022
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	19.09.2022	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	06.10.2022	
Bürgerschaft	20.10.2022	

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 20.05.2021 (Beschluss-Nr. 2021-VII-04-0523) wurde das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 22 "Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk" eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 10. bis 24.01.2022 statt.

Das ca. 7,35 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Knieper West. Es handelt sich hierbei um eine zentrale Fläche innerhalb des Stadtteils, welche baulich vorgeprägt ist durch die im Rahmen des Stadtumbaus abgerissenen Gebäude des ehemaligen Plattenwerkes und des ehemaligen Heizwerkes.

Um die gegenwärtige Sanierung des Radweges am Heinrich-Heine-Ring vollständig mit erfassen und im Planverfahren auf deren Baumkompensation verweisen zu können, wurde das Plangebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erweitert. Ebenso gab es kleinere Korrekturen der Gebietsabgrenzung im Westen, um den bestehenden öffentlichen Fußweg entlang der Hans-Fallada-Straße aus dem Plangebiet auszugrenzen, und im Norden, um vorhandenen Gehölzbestand mit aufzunehmen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 22 der Hansestadt Stralsund „Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk“, gelegen im Stadtgebiet Knieper, im Stadtteil Knieper West, liegt in der Fassung vom September 2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung und der Umweltbericht nun vor.

Lösungsvorschlag:

Der B-Plan dient der funktionalen Aufwertung von Knieper West und ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, mit der eine bereits früher bebaute Fläche wiedergenutzt und eine innerhalb des Siedlungsraums liegende Lücke geschlossen wird. Damit wird der erstmaligen

Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für eine bauliche Entwicklung entgegengewirkt.

Mit der vorliegenden Planung wird ein robustes Gerüst für eine stadtteilverträgliche und stadtteilstärkende bauliche Nutzung gelegt. Die zusätzlichen Infrastrukturangebote (Gemeindezentrum, Kita, Schulcampus) werden sich positiv auch auf das Umfeld auswirken (Erhalt und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile) und unterstützen auch die Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen.

Die hochbauliche Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Objektplanung. Angesichts des städtischen Grundstückseigentums können auch weitergehende Ziele (z.B. architektonische Gestaltungsqualität, energetische Standards, soziale Ausrichtung u.a.) bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt werden.

Die beabsichtigten Nutzungen (Wohnen, soziale Einrichtungen, gewerbliche Nutzungen) ergänzen die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass im Gebiet keine Nutzungskonflikte entstehen werden. Die vorgesehene Nutzung entspricht der Umgebungsnutzung, mögliche durch die zusätzliche Nutzung verursachte Geräusche sind daher von der Nachbarschaft als baugebietstypisch hinzunehmen.

Das Plangebiet ist durch den südlich angrenzenden Heinrich-Heine Ring randlich stark durch Verkehrslärm belastet. Daher werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Die nördliche, in der Nähe des Heizwerkes und des Friedhofs liegende Waldfläche wird fast vollständig erhalten und dauerhaft in die Siedlungsstruktur integriert. Der kleine Bereich, der formal umgewandelt werden soll, enthält drei sehr schöne Schwarzkiefern, die als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt werden. Damit wird das Ziel des Walderhalts (ökologische, klimatische Wohlfahrtwirkung des Waldes) mit dem Anspruch eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (Primat der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung) vereint.

Die Planung hat sich gegenüber dem Vorentwurf leicht geändert. So ist auf die neue Waldfeststellung des Forstamtes Schuenhagen eingegangen und der Wald am nördlichen Rand des Plangebietes in Richtung Heizwerk weitestgehend erhalten. Dadurch haben sich die Baufenster und auch die Größen des Urbanen Gebietes, des Allgemeinen Wohngebietes und der Grünfläche leicht geändert.

Um die geplante städtebauliche Entwicklung mit Ansiedlung von Gemeindezentrum, Schulcampus, Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan nun ausgelegt werden.

Alternativen:

Die Fläche ist eine innerstädtische Brachfläche. Ohne Bebauungsplanverfahren ist eine Entwicklung in der angestrebten Form nicht möglich.

Der nächste Schritt im Verfahren ist die Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Ohne diesen Schritt kann der Bebauungsplan nicht weitergeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 der Hansestadt Stralsund „Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk“ wird nach Süden bis ca. zur Straßenmitte des Heinrich-Heine-Rings und im Norden um kleinere Grünflächen in den Randbereichen erweitert und im Westen bis zum vorhandenen öffentlichen Fußweg verkleinert. Damit umfasst er jetzt in der Gemarkung Stralsund Flur 61 die Flurstücke 6, 7/1, 10/1, 10/2, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12 und 12/6 ganz, sowie 5, 11/13, 12/1, 12/2, 12/4, 12/5, 12/7, 13 und 16/3 anteilig.

2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 22 der Hansestadt Stralsund „Urbanes Gebiet

ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk“, gelegen im Stadtgebiet Knieper, im Stadtteil Knieper West, in der vorliegenden Fassung vom September 2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung und der Umweltbericht werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Der Bebauungsplan wird durch die Abt. Planung und Denkmalpflege erarbeitet, wobei auch eine Finanzierung der Kosten für Gutachten aus Städtebaufördermitteln erfolgt.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 4 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 1_B 22 Entwurf Plan und Text

Anlage 2_B 22 Entwurf Begründung

Protokollauszug BUKStA 06.10.2022 B 0068/2022

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow