

Titel: Bebauungsplan Nr. 22 "Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk" der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 11.01.2023
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	13.02.2023	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.03.2023	
Bürgerschaft	16.03.2023	

Sachverhalt:

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.

Das Plangebiet umfasst 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. Es wird begrenzt durch Wohnbebauung (Hermann-Burmeister-Straße 31 bis 35) sowie das Gelände des Blockheizkraftwerkes der SWS Energie GmbH im Norden, den Zentralfriedhof im Osten, den Heinrich-Heine-Ring im Süden und die Hans-Fallada-Straße im Westen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Urbanen Gebietes, einer Gemeinbedarfsfläche und eines Wohngebietes für verschiedene einander ergänzende und das Zentrum von Knieper West stärkende Funktionen.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Das Bebauungsplanverfahren wurde regulär mit Umweltprüfung durchgeführt.

Mit Beschluss vom 20.05.2021 wurde das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 22 eingeleitet. Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Januar 2022 durchgeführt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 22 wurde am 20.10.2022 durch Beschluss der

Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Vom 22.11. - 23.12.2022 lagen die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 im Amt für Planung und Bau, Badenstraße 17, Abt. Planung und Denkmalpflege öffentlich aus.

Jetzt liegt die Satzungsfassung mit Stand Januar 2023 in Plan, Text und zugehörige Begründung incl. Umweltbericht vor. (siehe Anlagen 1 und 2)

Die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden inhaltlich eingehend geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 3).

Lösungsvorschlag:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie vom Vorhabenträger eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 3).

Die Hinweise der beteiligten Ämter wurden, soweit sie für den Bebauungsplan relevant waren, berücksichtigt. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) merkte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf an, dass die Dachbegrünung anteilig nach GRZ berechnet wurde, sich aber nicht alle zugelassenen Dachformen für eine Dachbegrünung eignen würden. Laut ausgelegtem Entwurf hätten verpflichtend nur Flachdächer begrünt werden müssen, es wären aber (s. örtliche Bauvorschriften) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig gewesen. Diese Regelungen wurden zur Satzungsfassung angeglichen, so dass nun flachgeneigte Dächer bis 7° zulässig sind und diese verpflichtend ebenfalls zu begrünen sind. Da der Hinweis berücksichtigt und die Stellungnahme so umgesetzt wird, wie es die Intention der Hansestadt Stralsund war und die UNB es fordert, keine Betroffenheit zu erkennen ist, alle Grundstücke der Hansestadt Stralsund selbst gehören und die Festsetzungen nur redaktionell korrigiert werden, kann auf eine erneute Beteiligung verzichtet werden.

Auf Grundlage der Abwägung wurde die Satzungsfassung zum B-Plan erarbeitet. Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1) zu entnehmen. Der Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Urbane Gebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt (und damit die nach § 17 BauNVO mögliche Obergrenze von 0,8 bewusst nicht erreicht), da die geplanten sozialen Einrichtungen einen relativ hohen Freiflächenbedarf haben. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Eine Nutzungsmischung auch innerhalb von einzelnen Gebäuden ist zulässig, aber nicht erforderlich.

Vergnügungsstätten und bordellartige Betriebe (als Teilmenge der sonstigen Gewerbebetriebe) werden aufgrund der Nähe zu Schule, Kindergärten und Kirche auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

Im Anschluss an die im Nordwesten bestehende reine Wohnbebauung werden einzelne Teilbereiche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freiberuflich Tätige, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen können

ausnahmsweise zugelassen werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 bei einer GFZ von 1,2 ausgeschöpft. Bei mehrgeschossigem Wohnungsbau wird angesichts der einschränkenden Wirkung der GFZ die zugelassene GRZ nicht mit der Gebäudegrundfläche ausgeschöpft werden können, so dass mit zunehmender Höhe mehr Freifläche verbleibt.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sind generell vor dem Hintergrund der allseitig umgebenden fünfgeschossigen Wohngebäude zu sehen. Zum Heinrich-Heine-Ring und dem benachbarten Friedhof hin soll die Höhe abschnittsweise etwas abgestaffelt werden.

Da auch die angrenzende Wohnbebauung 5 Etagen besitzt, wird im Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls eine bis zu 5-geschossige Bebauung zugelassen.

Auf der im Westen festgesetzten Gemeinbedarfsfläche dürfen nach § 9 BauGB nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden, die der Allgemeinheit dienen. Das sind hier soziale und religiöse Nutzungen, Kindergarten und Kirche. Angesichts des besonderen Charakters dieser Nutzungen wird hier auf ergänzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (sowie auch zur überbaubaren Grundstücksfläche) verzichtet.

Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindungen sollen an die Straßen Heinrich-Heine-Ring und Am Heizwerk erfolgen. Die Erschließung über die Hans-Fallada-Straße wird auf eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer und die direkte Erschließung der Gemeinbedarfsfläche begrenzt. Damit kann störender Durchgangsverkehr über die innere Erschließung verhindert werden.

Die Zufahrt vom Heinrich-Heine-Ring auf Höhe der Tankstelle (Planstraße B) dient vor allem zur Erschließung der östlichen Baufelder und hat eine Verkehrsraumbreite von 14 m. Über die Anbindung an die querende Hauptachse entsteht eine Durchfahrt über die Planstraße A zur Straße Am Heizwerk, so dass keine flächenintensiven Wendeanlagen insb. für die Versorgungsfahrzeuge vorgehalten werden müssen.

Am Heinrich-Heine-Ring auf Höhe des geplanten Schulcampus wird eine kleine Erschließungsschleife für einen Parkplatz mit Kiss-and-Go-Zone und der Möglichkeit, dass sich auch Stellplätze für das Nikolai-Gemeinde-Zentrum hier andocken können, geschaffen.

Anlage von Grünflächen

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert (Grünfläche G1). Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung G1 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten, zu pflegen und fortzuentwickeln. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind als Wiesenflächen extensiv zu pflegen. Vegetationsfreie Flächen sind zuvor mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaat als Wiesenflächen herzustellen.

Anlage von Wald

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine Pflanzung im Weitverband mit standortgerechten Laubholzarten aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunftsgebieten geplant. Der Leitungsschutzbereich innerhalb der Fläche ist von der Bepflanzung auszunehmen und als Nichtholzboden extensiv zu pflegen.

Kompensation

Der Kompensationsbedarf von 71.946 m² Flächenäquivalenten für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird zu 82 % (58.844 Kompensationsflächenäquivalente) aus einer Kombination von internen und externen Maßnahmen gedeckt.

Innerhalb des B-Plangebiets werden insgesamt 125 Bäume entlang der Erschließungsstraßen, des Rad- und Fußweges, auf der Gemeinbedarfsfläche und auf der Fläche MU1 gepflanzt. Davon dienen 99 Bäume der Deckung des Kompensations-

erfordernisses durch Baumfällungen und 26 Bäume werden auf die Kompensation gemäß Eingriffsregelung (HzE) angerechnet (650 Kompensationsflächenäquivalente). Weiterhin wird im B-Plangebiet auf einer Fläche von 995 m² (1.194 Kompensationsflächenäquivalente) Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung angelegt.

Der größte Teil der Kompensation (57.000 Kompensationsflächenäquivalente) erfolgt über eine externe Kompensationsmaßnahme in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Auf einer Fläche von 19.000 m² wird mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut auf Teilen der Flurstücke 123/2, 124/2 und 125/2, Flur 1, Gemarkung Zitterpenningshagen, eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche angelegt. Die Maßnahmenfläche befindet sich im östlichen Anschluss an das Naturschutzgebiet NSG „Försterhofer Heide“.

Zur Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 11.02.2022 vor. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das Bebauungsplanverfahren ist inhaltlich abgeschlossen und soll nun auch formell zum Abschluss gebracht werden durch den Satzungsbeschluss.

Alternativen:

An diesem Standort besteht kein Baurecht für eine bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB. Wenn hier ein Urbanes Gebiet, ein Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfseinrichtungen entstehen sollen, gibt es zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes keine Alternative.

Um das Planverfahren abzuschließen bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 der Hansestadt Stralsund „Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk“ umfasst 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. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk“ der Hansestadt Stralsund abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 3 abgewogen.
3. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), sowie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033), wird der Bebauungsplan Nr. 22 „Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom Januar 2023 als Satzung

beschlossen. Die Begründung vom Januar 2023 wird gebilligt.

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

Finanzierung:

Die Erschließung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Hansestadt Stralsund selbst, welche diese Kosten aus den Verkäufen und Pachteinnahmen der zu entwickelnden Flächen refinanziert.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 4 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_B 22 Satzung_Plan+Text
Anlage 2_B 22 Satzung_Begründung
Anlage 3_B 22 Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow