Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0019/2023
öffentlich

Titel: Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe„ der Hansestadt Stralsund - Aufstellungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	15.02.2023
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	20.02.2023	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.03.2023	
Bürgerschaft	16.03.2023	

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ wird ein baulicher Auftakt geschaffen, der von der Umgehungsstraße kommend den Kreuzungsbereich markiert an der Stelle, wo die Lindenallee westlich des Grünhufer Bogens in das Wohngebiet und Stadtteilzentrum von Grünhufe führt und östlich das Gewerbegebiet „Stadtkoppel“ angrenzt. Die neue Bebauung wird dem Stadtgebiet Grünhufe am Grünhufer Bogen ein Gesicht geben. Der Standort eignet sich angesichts der guten Sichtbarkeit für kundenstarke Dienstleistungsangebote, so dass zusätzlich die Angebotsvielfalt und damit die Nutzungsmischung in Grünhufe gestärkt werden. Die neuen Bauflächen sind verkehrs- und medientechnisch erschlossen, aus dem Stadtteil fußläufig erreichbar und gut an das örtliche ÖPNV-Netz angeschlossen.

Die Entwicklung stellt als Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden befördert.

Das 9.096 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Grünhufe im Schnittbereich der Stadtteile Grünthal-Viermorgen, Vogelsang und Stadtkoppel beidseits des Grünhufer Bogens und gliedert sich in 3 Teilgebiete (siehe Anlage 1). Der westliche Teil überlagert einen kleinen Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 „Grünanlagen Vogelsang am Grünhufer Bogen“ aus dem Jahr 1997. Die östlichen zwei Teile überlagern den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Stadtkoppel“ aus dem Jahr 1994.
Das Areal umfasst in der Gemarkung Grünhufe Flur 1 die Flurstücke 133/100, 133/183 und anteilig die Flurstücke 133/118, 140/7, 140/10, 143/49, 143/50. Alle Flächen gehören der Hansestadt Stralsund.

<u>Geplante Festsetzungen für den B 27 überlagernden westlichen Teilbereich</u>

Der als Urbanes Gebiet neu auszuweisende westliche Teil ist gem. B 27 jetzt in seiner westlichen Hälfte als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit der Zulässigkeit von maximal 3 Vollgeschossen. Das Nutzungsspektrum soll aufgrund der prädestinierten Lage am Stadtteilzentrum auf Gewerbe und Dienstleistungen konzentriert und das Maß ähnlich der Umgebungsbebauung auf 5 Vollgeschosse erhöht werden. Eine Wohnnutzung bleibt in den Obergeschossen ergänzend zulässig.

Die östliche Hälfte dieses Teilbereichs ist bisher als eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Allerdings hat diese Grünfläche aufgrund der unmittelbaren Nähe zum stark verlärmten Kreuzungsbereich Lindenallee – Grünhufer Bogen kaum Aufenthaltsqualität. Die ökologische Bedeutung ist aus demselben Grund stark eingeschränkt - es handelt sich letztlich nur um eine immissionsschutzrechtlich begründete Abstandsfläche. Die angestrebte bauliche Nutzung der Fläche führt die angrenzende Bebauung fort und ergänzt das Gebiet um stadtteilbelebende Funktionen, wie z.B. ein Ärztehaus mit zugehörigen Dienstleistungsunternehmen, kleineren Gewerbebetrieben und ebenfalls ergänzendes Wohnen in den Obergeschossen.

Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

<u>Geplante Festsetzungen für die den B 8 überlagernden östlichen Teilbereiche</u>
Die beiden östlichen Teilbereiche des Bebauungsplan Nr. 83 sind gem. B 8 als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Sie befinden sich in den Ecken zwischen der Erschließungsstraße Handwerkerring um das Gewerbegebiet „Stadtkoppel“ und den Grünhufer Bogen. Das nördliche der beiden Eckgrundstücke bildet mit der westlichen Fläche den Auftakt ins Stadtgebiet von Süden kommend. Das südliche Teilstück schließt eine Lücke zwischen baulich genutzten Grundstücken und ist daher als baulicher Lückenschluss zu verstehen.

Die angestrebte Nutzung auf diesen Teilflächen ist ähnlich des vorhandenen angrenzenden Gewerbegebietes eine gewerbliche Nutzung.

Möglicherweise sind aufgrund von Wildaufwuchs auf Teilen der öffentlichen Parkanlage Waldflächen entstanden. Das ist im Zuge der Bauleitplanung zu prüfen und ggf. ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

Lösungsvorschlag:

Es wird vorgeschlagen einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Planverfahren soll mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden.

Die Verkehrserschließung und technische Erschließung ist über die bestehenden Straßen Grünhufer Bogen, Lindenallee und Handwerkerring gegeben.

Für das Planverfahren soll § 13 a BauGB angewendet werden, d.h. der Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m² betragen und mit der Überplanung einer baulich großteils vorgeprägten, allseitig umschlossenen Fläche ist hier eine Maßnahme der Innenentwicklung vorgesehen.

Zum Abprüfen der artenschutzrechtlichen Belange ist ein entsprechender Fachbeitrag zu erarbeiten. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Kartierungen sollen kurzfristig beginnen.

Alternativen:

Die Flächen sind jetzt Grünflächen und daher ohne Bebauungsplanverfahren nicht in der gewünschten Form bebaubar.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtgebiet Grünhufe gelegene Areal, bestehend aus 3 Teilbereichen, gelegen in den Kreuzungsbereichen Lindenallee, Grünhufer Bogen und Handwerkerring soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das 9.096 m² große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Grünhufe Flur 1 die Flurstücke 133/100, 133/183 und anteilig die Flurstücke 133/118, 140/7, 140/10, 143/49, 143/50.

2. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes und 2 kleiner Gewerbegebiete.

3. Der Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ der Hansestadt Stralsund soll im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung über Nachverdichtung. Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m² sein, es sind keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben oder Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete zu erwarten und bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Der Bebauungsplan wird durch die Abt. Planung- und Denkmalpflege erarbeitet. Kosten für externe Fachgutachten werden durch die Hansestadt Stralsund finanziert und desses Kosten bei derm Verkauf der Grundstücke auf die neuen Eigentümer umgelegt. Nach Abschluss des Verfahrens können die städtischen Grundstücke als Bauland verkauft werden.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_Geltungsbereich
Anlage 2_städtebauliches Konzept

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow