

Titel: Einfacher Bebauungsplan Nr. 82 "An der Dänholmstraße" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	21.08.2023
Bearbeiter:	Dr. Raith, Frank-Bertolt Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	11.09.2023	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	28.09.2023	
Bürgerschaft	19.10.2023	

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 10.03.2022 (Beschluss-Nr. 2022-V11-03-0832) wurde das Planverfahren für den einfachen Bebauungsplan Nr. 82 " An der Dänholmstraße" eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 16. bis 31.05.2023 statt.

Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 82 befindet sich im Stadtgebiet Franken im Stadtteil Franken-Vorstadt. Im Wesentlichen werden die Flurstücke erfasst, welche nördlich der Dänholmstraße liegen incl. Teile der Dänholmstraße selbst, Teile der ehemaligen Strahlwerft und südlich angrenzende Gewerbeflächen bis zur Ziegelstraße.

Der Geltungsbereich ist ca. 3,4 ha groß und umfasst folgende Flurstücke:

Gem. Stralsund, Flur 31, Flurstücke 19/2, 20/18, 20/19, 20/20, 20/21, 21/5, 22/6, 24/2, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 44/1, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 58/1, 58/2, 59, 60/3, 63/1, 63/5, 63/8, 64/1, 69/1, 70/1 und 127/10 ganz und anteilig 21/3, 21/8, 63/7, 127/20 und 244. Gem. Stralsund, Flur 34, Flurstück 193 anteilig.

Ein Teil der Flächen ist im Eigentum der Hansestadt Stralsund, der LEG und des Seehafens. Die übrigen Flächen gehören der Projektentwicklung Stralsund GmbH.

Der Geltungsbereich wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung um ein Grundstück im Nordwesten (Flurstück 63/9) reduziert. Das Grundstück ist bebaut und genutzt; bauliche Missstände liegen nach Aussagen des Eigentümers nicht vor. Damit bleibt für diesen Bereich das bestehende Baurecht unverändert bestehen.

Planungsziel ist die Förderung des Strukturwandels nach Aufgabe des produzierenden und maritimen Gewerbes durch die Ermöglichung der Ansiedlung von Büro-/ Forschungs-/ Dienstleistungsnutzungen für (hoch-)qualifizierte Arbeitsplätze an diesem Standort. Hierzu ist für das Areal die Erschließung auszubauen und durch eine nutzungsangepasste, bezüglich Geschossigkeit und überbaubaren Grundstücksflächen angemessene Bebauung baulich zu

verdichten. Mit der Neuordnung sollen städtebauliche Missstände beseitigt werden.

Die geplante Entwicklung des Standortes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Angesichts des schon bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB sowie vor dem Hintergrund der Planungsziele soll gemäß dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung ein sog. einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, der sich auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Gebäudehöhe), zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den Verkehrsflächen / Erschließung konzentriert.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll auch weiterhin § 34 Abs. 2 BauGB gelten, da der gesamte Geltungsbereich als faktisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO anzusprechen ist. Das Nutzungsspektrum gewerblicher Nutzungen ist hier zulässig.

Die zulässige Grundfläche bleibt unter 20.000 m², so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt wird. Die Information der Öffentlichkeit wurde als frühzeitige Unterrichtung und Gelegenheit zur Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und fand vom 16. - 31.05.2023 statt.

Lösungsvorschlag:

Städtebauliches Konzept:

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass ausgehend von den haftentypischen Dimensionen der vorhandenen Gebäude der Strahlwerft und dem denkmalgeschützten Schalthausturm des ehemaligen Elektrizitätswerkes gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die sich gut einfügen. Die gegenwärtig zwischen diesen Gebäuden befindlichen Garagen und Lagerhallen sowie kleinteilige Strukturen an historisch gewachsenem Gebäudebestand ohne baulichen Zusammenhang werden in Formen gebracht, die sinnvolle Räume und Nutzungseinheiten bilden und insgesamt die Nutzungsdichte höherwertiger gewerblicher und Dienstleistungsnutzungen ermöglichen.

Die Dänholmstraße und Ziegelstraße dienen als Rückgrat der Erschließung incl. PKW-Verkehr, Stellplätzen und Mediierschließung. Die mit der Eigentümerstruktur einhergehende Parzellierung und gegenwärtige Trennung in durch Zäune und Mauern stark voneinander isolierte Räume soll zugunsten einer durchgängigen Erschließung und offenen Raumnutzung geändert werden. Es wird darauf geachtet, dass ein 15 m breiter Streifen entlang der Wasserkante öffentlich zugänglich bleibt. Dieser Streifen wird nicht durch den Bebauungsplan überplant.

Die Gebäudekubaturen werden durch den Plan nicht vorgegeben. Die Baufelder werden großzügig gehalten, so dass sich je nach Nachfrage und Interessenlage der Eigentümer die Baufelder architektonisch entwickeln lassen. Der prozesshaften Projektentwicklung wird damit die Chance gegeben, sich den Bedürfnissen des Marktes anzupassen.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Es gilt somit weiterhin § 34 Abs. 2 BauGB, da der gesamte Geltungsbereich als faktisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO anzusprechen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird so definiert, dass Spielräume möglich sind, die entweder eine großflächige aber vergleichsweise flache Bebauung oder auch punktförmige höhere Gebäude ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt, so dass bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO für die Gesamtversiegelung die Kappungsgrenze von 80 % der Grundstücksfläche greift.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster definiert. Die überbaubare Grundfläche wird durch Baugrenzen und in städtebauliche bedeutsamen Abschnitten ergänzend durch Baulinien definiert. Abweichungen von der Baugrenze sind möglich, wenn

Bestandsgebäude genutzt werden. Das schließt auch Überschreitungen für Umnutzung und Erweiterungen ein, z.B. für Anbauten zur Erschließung des denkmalgeschützten Turmes. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass durch Festsetzung des Leitungsschutzbereiches und des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFLR) der Leitungsbestand, der der technischen Erschließung des Gebietes dient, erhalten wird. In städtebaulich bedeutsamen Bereichen und entlang der Ziegelstraße werden Baulinien festgesetzt. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass auch bei einer offenen Bebauung Baulängen über 50 m möglich sind.

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt bei ca. NHN +2,35 mm NHN, so dass gem. bis 2020 gültigem BHW im Plangebiet im Hochwasserfall eines 200-jährigen Hochwassers rechnerische Überflutungen bis ca. 25 cm nicht ausgeschlossen waren. Durch die Erhöhung des Bemessungshochwasserstandes um 50 cm wird das gesamte Areal im Bemessungs-Hochwasserfall (200-jähriges Hochwasser + Klimazuschlag) 75 cm unter Wasser stehen.

Die Situation ist entlang der gesamten Hafenkante analog und daher baulich in dem begrenzten Abschnitt des B 82 nicht zu lösen, weshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf die Ebene der Objektplanung verwiesen wird.

Jedes im Plangebiet entstehende Gebäude hat die Hochwasserproblematik im Rahmen des Objektschutzes separat zu lösen. Auf Projektebene sind gemeinsame Lösungen, wie gemeinsame Rettungswege über Stege, Brücken oder einen erhöhten Wall anzustreben.

Grünordnung:

Um das Klima in der Stadt zu verbessern, Feinstaub zu binden, Regenwasser zurückzuhalten und Sauerstoff zu produzieren sowie um Dachflächen und Gebäude zu kühlen werden für alle Gebäude grundsätzlich Gründächer außerhalb begehbare Dachterrassen und Photovoltaikanlagen festgesetzt.

Eine Kombination von Photovoltaik und Gründächern ist möglich und zu begrüßen.

Zudem sind im Bereich der Baugebiete insgesamt mindestens 15 Bäume zu pflanzen.

Alternativen:

An diesem Standort besteht für die geplante Gebietsentwicklung in der vorgesehenen baulichen Dichte und Höhe bisher kein Baurecht nach § 34 BauGB. Wenn das Plangebiet zu einem hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden soll, ist dafür ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Auslegung ist der nächste notwendige Planungsschritt, für den es keine Alternative gibt.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich ist ca. 3,4 ha groß und umfasst folgende Flurstücke:

Gem. Stralsund, Flur 31, Flurstücke 19/2, 20/18, 20/19, 20/20, 20/21, 21/5, 22/6, 24/2, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 44/1, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 58/1, 58/2, 59, 60/3, 63/1, 63/5, 63/8, 64/1, 69/1, 70/1 und 127/10 ganz und anteilig 21/3, 21/8, 63/7, 127/20 und 244. Gem. Stralsund, Flur 34, Flurstück 193 anteilig.

2. Der Entwurf zum Einfachen Bebauungsplan Nr. 82 der Hansestadt Stralsund „An der Dänholmstraße“, gelegen im Stadtgebiet Franken, im Stadtteil Franken Vorstadt, in der vorliegenden Fassung vom August 2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Der Bebauungsplan wird durch die Abt. Planung und Denkmalpflege erarbeitet. Erschließungsmaßnahmen erfolgen im Zuge der Baumaßnahmen durch die LEG und/oder die Hansestadt Stralsund unter Kostenbeteiligung durch die privaten Investoren, welche von der Erschließung profitieren.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 4 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage Anhang1-B82_Entwurf_Plan

Anlage Anhang2-B82_Entwurf_Begründung

Protokollauszug BUKStA 28.09.2023 B 0072/2023

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow