

Titel: Einfacher Bebauungsplan Nr. 82 "An der Dänholmstraße" der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	08.01.2024
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	15.01.2024	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	25.01.2024	
Bürgerschaft	01.02.2024	

Sachverhalt:

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 Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) und der SWS Seehafen Stralsund GmbH. Die übrigen Flächen gehören privaten Eigentümern.

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.

Das Bebauungsplanverfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Der gesamte Bereich ist Teil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs nach § 34 BauGB.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom

10.03.2022 wurde das Planverfahren für den einfachen Bebauungsplan Nr. 82 " An der Dänholmstraße" eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 16. bis 31.05.2023 statt. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 82 wurde am 19.10.2023 durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Vom 20.11. - 21.12.2023 lagen die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82 durch Einstellen der Planunterlagen im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> und auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und zusätzlich im Amt für Planung und Bau, Badenstraße 17, Abt. Planung und Denkmalpflege öffentlich aus.

Jetzt liegt die Satzungsfassung mit Stand Januar 2024 in Plan, Text und zugehörige Begründung 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 von Privaten eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 3).

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Planänderungen, die eine erneute Beteiligung erfordern. Die Hinweise der beteiligten Ämter wurden, soweit sie sachlich begründet und für den Bebauungsplan relevant waren, berücksichtigt. Die Privaten machen als zentralen Punkt einen Verstoß gegen ihre Rechte durch Festsetzung von Verkehrsflächen auf ihren Grundstücken geltend, was allerdings auf einem Missverständnis beruht. Dargestellt werden mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (SWS, REWA) zu belastende Flächen im Bereich der bestehenden Leitungstrasse. Diese öffentlichen Bestandsleitungen sind sowohl für die Ver- / Entsorgung angrenzender Siedlungsbereiche als auch der Flurstücke des Einwandgebers erforderlich und müssen daher gesichert werden. Der Schutz durch Leitungsrecht ist die mildeste Variante, da damit keine öffentliche Widmung und folglich kein Betretungsrecht für eine größere Öffentlichkeit verbunden ist.

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:

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. Überschreitungen der Baugrenze sind möglich, wenn Bestandsgebäude genutzt werden.

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, so dass bei einem 200-jährigen Hochwasser zzgl. Klimazuschlag von 3,10 m NHN (Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.), Regelwerks „Küstenschutz M-V“, Richtlinie 2-5/2022 Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand, Schwerin 2022) Überflutungen bis ca. 75 cm möglich sind. 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 eigenverantwortlich zu lösen. Der Hochwasserschutz wurde als Nachrichtliche Übernahme (überflutungsgefährdeter Bereich (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG)) und textliche Festsetzung (Maßnahmen zum Hochwasserschutz auf Objektebene) festgesetzt.

Grünordnung:

Um das Klima in der Stadt zu verbessern, Feinstaub zu binden und Regenwasser zurückzuhalten werden für alle Gebäude grundsätzlich Gründächer außerhalb begehbarer 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. Die Pflanzfestsetzungen beschränken sich auf Grundstücke im Verantwortungsbereich der Hansestadt, da nach § 1a BauGB kein formelles Kompensationserfordernis besteht.

Zur Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 25.07.2023 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 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 entstehen soll, 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 einfachen Bebauungsplans Nr. 82 der Hansestadt Stralsund „An der Dänholmstraße“ 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. Die zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 82 „An der Dänholmstraße“ 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 einfache Bebauungsplan Nr. 82 der Hansestadt Stralsund „An der Dänholmstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom Januar 2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom Januar 2024 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 und Ihre Tochtergesellschaft (LEG).

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 4 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 1_B 82_Satzungsfassung_Plan

Anlage 2_B 82_Satzungsfassung_Begründung

Anlage 3_B 82_Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow