Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0034/2024
öffentlich

Titel: Bebauungsplan Nr. 83 "Stadteingang Grünhufe" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	08.04.2024
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Dittmer, Alina-Sophie		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	15.04.2024	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.05.2024	
Bürgerschaft	23.05.2024	

Sachverhalt:
Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 16.03.2023 (Beschluss-Nr. 2023-VII-03-1079) wurde das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 04.03.2024 bis 20.03.2024 statt.
Das Areal des Bebauungsplanes liegt im Stadtgebiet Grünhufe. Der Geltungsbereich ist ca. 9000 m² groß und umfasst in der Gemarkung Grünhufe Flur 1 die Flurstücke 133/10 und 133/183 vollständig, sowie die Flurstücke 133/118, 140/7, 140/10, 143/49 und 143/50 anteilig.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes und zwei kleiner Gewerbegebiete. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Er dient als Maßnahme der Nachverdichtung auf derzeit als Grünflächen genutzten Grundstücken innerhalb des Siedlungsbereiches und befördert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Der Standort eignet sich angesichts der guten Sichtbarkeit für kundenstarke Dienstleistungsangebote, sodass die Angebotsvielfalt und damit die Nutzungsmischung in Grünhufe gestärkt werden. Die neue Bebauung wird dem Stadteingang einen qualitativ hochwertigen Charakter verleihen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Vorhaben nicht erforderlich, da sich keine Anhaltspunkte für eine relevante Beeinträchtigung der Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) ergeben.
Die Information der Öffentlichkeit wurde als frühzeitige Unterrichtung und Gelegenheit zur Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und fand vom 04.03.2024 – 20.03.2024 statt.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach den Maßgaben des § 30 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet bis auf den westlichsten Bereich als Grünfläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Da das Gebiet kleiner als 1 ha ist, kann angesichts der Kleinteiligkeit auf eine Berichtigung des Flächennutzungsplans verzichtet werden.

Lösungsvorschlag:
<u>Städtebauliches Konzept:</u>
Das Plangebiet markiert von der überörtlichen B 96 / B 105 kommend den Stadteingang der Hansestadt Stralsund. Das Gesamterscheinungsbild Grünhufes, vor allem aber die Präsenz am Grünhufer Bogen, soll durch die ergänzende Bebauung aufgewertet und gefestigt werden. Die Ausweitung des Freizeitangebotes und zentraler Angebote hat gesamtstädtische Bedeutung und soll durch seine öffentliche Wirkung für mehr Publikumsverkehr sorgen. Damit werden die langjährigen Planungen zur Stabilisierung von Grünhufe konsequent fortgesetzt.
Das Areal befindet sich im Schnittbereich der Stadtteile Grünthal – Viermorgen, Vogelsang und Stadtkoppel. Der Bebauungsplan ist in drei Teilbereiche gegliedert, wobei die unterschiedlichen Hauptnutzungen vorwiegend durch den „Grünhufer Bogen“ voneinander getrennt werden. Im westlichen Urbanen Gebiet soll das Nutzungsspektrum auf Gewerbe und Dienstleistungen, in Verbindung mit untergeordnetem Wohnen konzentriert werden. Der östliche Teilbereich orientiert sind an den bestehenden Nutzungen und weist daher ein Gewerbegebiet aus.
Die verkehrliche und technische Erschließung ist sowohl über den „Grünhufer Bogen“, als auch über die „Lindenallee“ und den „Handwerkerring“ gegeben.

<u>Art und Maß der baulichen Nutzung:</u>
Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, in Anknüpfung an die geplante Nutzungsstruktur und die konzeptionelle Ausrichtung der neuen Baugebiete, die Art der baulichen Nutzung fest.
In den östlichen Teilbereichen wird das eingeschränkte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im vorliegenden Fall sollen die Gewerbebetriebe immissionsrechtlich auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören, begrenzt bleiben. Zur Sicherung eines hochwertigen Gewerbestandortes ist zudem ein Nutzungsauschluss für Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, sowie Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung vorgesehen. Beiden Nutzungsarten würden der funktionalen Aufwertung zuwiderlaufen.
Im westlichen Teilbereich wird ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen, sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Unterschied zum Mischgebiet ist im Urbanen Gebiet ein Gleichgewicht der unterschiedlichen Nutzungen ausdrücklich nicht erforderlich. Allerdings ist das Vorhandensein einer Nutzungsmischung ein charakteristisches Merkmal des Urbanen Gebietes. Damit soll durch Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen bzw. verschiedener Nutzungstypologien eine stärkere Durchmischung etabliert werden. Ein gemischt genutztes Quartier erhöht die Attraktivität des Standorts für Einwohner, Beschäftigte und Besucher.

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung über Festsetzungen zur maximal überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Geschossflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Traufhöhe für die einzelnen Baufelder bestimmt.

In den festgesetzten Baugebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur sogenannten Kappungsgrenze von 0,8 zugelassen. Damit wird eine optimale wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.
Im Hinblick auf die Höhenentwicklung soll der neu zu planende Stadteingang ein relativ einheitliches Erscheinungsbild schaffen, um der angrenzenden Bebauung und dem Ortsbild städtebaulich angemessen Rechnung zu tragen. Die neuen Baukörper werden sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen und keine zu großen Höhenunterschiede hervorrufen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Damit wird die räumliche Einordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Die genauen Gebäudekubaturen können variabel im Zuge der Objektplanung darin positioniert werden und räumen den künftigen Bauherrn Spielraum für die Grundstücksnutzung ein.
Für das östliche Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Anlehnend an die offene Bauweise sollen die einzelnen Baukörper die erforderlichen Grenzabstände zu seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten, entgegen der offenen Bauweise eine Länge von mehr als 50 Metern haben dürfen.

Grünordnung:
Die im Urbanen Gebiet enthaltenen Alleebäume werden zum Erhalt festgesetzt. Weitere Grünordnungsmaßnahmen im Urbanen Gebiet sind nicht vorgesehen. Die erforderlichen Straßen sind bereits im Zuge der Erschließung des bestehenden Gewerbestandorts, sowie der Wohnbebauung im Stadtgebiet Grünhufe erstellt.
Innerhalb des nordöstlichen Teilbereichs hat sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbestandort Stadtkoppel“ der Hansestadt Stralsund auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Waldfläche von ca. 0,4 ha entwickelt. Für den gesamten Waldbestand ist die Waldumwandlung beantragt. Der entsprechende erforderliche Waldausgleich soll auf Grundlage von § 15 Abs. 5 LWaldG M – V über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto erfolgen.

Die Auslegung der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 83 ist der nächste notwendige Verfahrensschritt.

Alternativen:
In diesem Gebiet ist ohne Bebauungsplanverfahren eine Umsetzung des Vorhabens in der vorgesehenen Art und Weise nicht möglich. Wenn das Plangebiet zu einem qualitativ hochwertigen und dienstleistungsstarken Standort entwickelt werden soll, ist dafür ein entsprechender Bebauungsplan aufzustellen. Eine Alternative kann deshalb nicht empfohlen werden.

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich ist ca. 9000 m² groß und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Grünhufe, Flur 1, Flurstücke 133/100 und 133/183 vollständig, sowie die Flurstücke 133/118, 140/7, 140/10, 143/49 und 143/50 anteilig.

2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ der Hansestadt Stralsund, gelegen im Stadtgebiet Grünhufe, in der vorliegenden Fassung vom April 2024, 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.
3. Der Beschluss, sowie Auslegungsort und Zeitraum sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:
Der Bebauungsplan wird durch die Abteilung Planung und Denkmalpflege erarbeitet. Kosten für externe Fachgutachten werden durch die Hansestadt Stralsund finanziert. (Kartierungskosten 4.998,00 € brutto (4.200,00 € netto), HH-Stelle: Stadtplanung 51.1.01.01.1, Sachkonto 56251003 Rahmen- und Programmplanung, Untersachkonto 61000.65501 Rahmen- und Programmplanung; Kartierungskosten 2.449,00 € brutto (2.1000,00 € netto), HH-Stelle: Stadtplanung 51.1.01.01.1, Sachkonto 56255001 Grünordnungspläne, Untersachkonto 61000.65529 Grünordnungspläne)
Nach Abschluss des Verfahrens können die städtischen Grundstücke als Bauland verkauft werden.

Termine/ Zuständigkeiten:
Öffentliche Bekanntmachung: ca. 4 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_B83_Entwurf_Planzeichnung
Anlage 2_B83_Entwurf_Begründung

Anlage 1 B_83_Begründung_Entwurf
Anlage 2 BP-83_Entwurf - verkleinert
STN_Behindertenbeauftragte

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow