

**Titel: Bebauungsplan Nr. 32 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet
Gärtnergelände Andershof"
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

| | | | |
|---------------|--|--------|------------|
| Federführung: | Senator und 1. Stellvertreter des OB und Leiter Amt 60 | Datum: | 14.09.2015 |
| Bearbeiter: | Herr Dieter Hartlieb Herr Ekkehard Wohlgemuth Frau Kirstin Gessert | | |

| Beratungsfolge | Termin | |
|---|------------|--|
| OB-Beratung | 21.09.2015 | |
| Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung | 08.10.2015 | |

Sachverhalt:

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 32 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 18.11.1993 (Beschl.-Nr. 469-09/93) eingeleitet mit dem Planungsziel, das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Andershof zu einem Wohnungsbaustandort zu entwickeln. Nachdem sich der damalige Investor 1996 zurückzog, wurde 2012 mit der Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH (LGE) ein neuer verlässlicher Partner für die Fortführung des Projektes gefunden. In Vorbereitung auf die geplante Umsetzung des Projektes erwarb die LGE das Grundstück aus privater Hand.

Das Plangebiet umfasst die seit 1991 aufgelassene, ca. 8 ha große Gewerbebrache der ehemaligen Gärtnerei Andershof im Stadtteil Andershof südlich des Andershofer Teichs, zwischen der Greifswalder Chaussee und der Bahnstrecke Stralsund – Greifswald. Im Geltungsbereich liegen außerdem die bebauten Einfamilienhausgrundstücke Andershofer Ufer Nr. 28 und 30 sowie die Straße Alte Gärtnerei bis zur Einmündung in die Straße Zum alten Gutshof.

Die Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit der Entwicklung eines Wohngebietes an diesem Standort wird die Siedlungsentwicklung auf den baulich vorgeprägten Flächen in diesem Bereich westlich der Greifswalder Chaussee abgeschlossen. Damit sind die hier verfügbaren Baupotenziale ausgeschöpft.

Das Plangebiet soll vorrangig als Standort für den Einfamilienhausbau entwickelt werden und wird dafür ca. 75 Bauparzellen bereithalten. Von den geplanten ca. 100 Wohneinheiten (WE) sollen ca. 25 WE in vier Stadtvillen entstehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf erfolgte im Mai 2013. Die geäußerten relevanten Anregungen und Hinweise zum notwendigen Schutz vor Bahnlärm, zu

artenschutzrechtlichen Untersuchungen, zu den naturschutzrechtlichen Belangen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Baumschutz und 50 m-Gewässerschutzstreifen, zu den Bodenverunreinigungen mit Glasbruch sowie zu den forstrechtlichen Belangen werden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt bzw. wurden bereits im Vorgriff auf die spätere Realisierung durchgeführt.

So erfolgte in enger Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen inzwischen die Beräumung der mit Glasbruch kontaminierten Flächen. Da der verunreinigte Boden nicht für einen Wiedereinbau im Gebiet geeignet war, musste er einer geordneten Entsorgung zugeführt werden. Diese wurde im Mai 2015 abgeschlossen.

Aus technischen und topografischen Gründen kann die für die Regenwasserentsorgung aus dem Gebiet erforderliche Regenwasserreinigungsanlage nur im nördlichen Bereich in der Uferzone des Andershofer Teichs angelegt werden. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen stellte dafür die Ausnahme vom Bauverbot im 50 m-Gewässerschutzstreifen gemäß Naturschutzrecht in Aussicht.

Die zuständige Forstbehörde stufte auch eine ca. 0,7 ha große Gehölzfläche in zentraler Lage am Westrand des Plangebietes als Wald i.S. Landeswaldgesetz M-V ein. Da der baulichen Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache jedoch der Vorrang vor dem Erhalt der Waldfläche ohne besondere Waldfunktionen gegeben werden soll, muss der Eingriff in den Wald an anderer Stelle ausgeglichen werden. Seitens der Forstbehörde steht die Genehmigungsfähigkeit der Waldumwandlung in Aussicht.

Der Beschluss des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 9. September 2015, der die Verwaltung beauftragt, im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 32 zu prüfen, inwieweit die Errichtung eines Angelsteiges am Andershofer Teich im Bereich der ehemaligen Bühnenpfähle und eine Förderung für die Anlage möglich ist, findet im vorliegenden B-Planentwurf noch keine Berücksichtigung, da dieser zum Zeitpunkt des Beschlusses bereits fertig gestellt war. Der Andershofer Teich liegt nicht im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 32. Der zu prüfende Bau einer Steganlage und die Klärung der erforderlichen Zuwegung können unabhängig von der geplanten Wohngebietsentwicklung erfolgen. Nach der unerwartet zeitaufwändigen Klärung zu den von der Planung betroffenen naturschutzfachlichen und forstrechtlichen Belangen möchte die LGE nunmehr mit dem B-Planverfahren schnellstmöglich vorankommen, um im nächsten Jahr mit der Erschließung beginnen zu können. Da die Steganlage unabhängig vom B-Plan gebaut werden kann, der Bau einer Steganlage an diesem Standort jedoch wichtige naturschutzfachliche und forstrechtliche Belange berührt, sollten die notwendigen Abstimmungen dazu parallel zum weiteren Verfahrensablauf erfolgen.

Da für die bereits mit Einfamilienhäusern bebauten Bestandsgrundstücke Alte Gärtnerei 11, 13 und 15 kein Planungserfordernis besteht, können diese aus dem Geltungsbereich des B-Plans ausgegliedert werden.

Lösungsvorschlag:

Der Bebauungsplanentwurf liegt nun vor. Er berücksichtigt auch die Anpassung des Geltungsbereiches durch die Herausnahme der bebauten Einfamilienhausgrundstücke an der Alten Gärtnerei.

Der Bebauungsplanentwurf sollte gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll überwiegend als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Es gliedert sich in 9 Teilbereiche. Zulässig sind hier Wohngebäude, Anlagen für kirchliche,

kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freiberuflich Tätige. Der Versorgung des Gebietes dienende gastronomische Einrichtungen, nicht störende Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nur an der Hauptzufahrt (Planstraße A) in zentraler Lage zugelassen. Ausgeschlossen bleiben Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.

Für den Einfamilienhausbau sind ein- und zweigeschossige Gebäude mit verschiedenen Dachformen vorgesehen. In dem zentralen Bereich des WA 1 an der Hauptzufahrtsstraße sollen dreigeschossige Stadtvillen das Zentrum des Gebietes bilden.

Im gesamten Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Während im WA 2 Reihenhäuser errichtet werden können, sind die WA 3-9 Einzel- und Doppelhäuser vorbehalten. In den Einzel- und Doppelhäusern dürfen maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude untergebracht werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40, so dass damit höchstens 40% der Baugrundstücksflächen überbaut werden dürfen. In den WA 2, 5,7 und 9 darf die GRZ für den Bau von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen usw. um 50% überschritten werden.

Um entlang der Erschließungsstraßen eine grüne Vorgartenzone zu sichern, sind hier Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.

2. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die Ahornstraße, die die Verbindung zur Greifswalder Chaussee und zum städtischen Hauptstraßennetz herstellt. Der Querschnitt der Ahornstraße berücksichtigt bereits diese Erschließungsfunktion. Aus Richtung Südosten ist das Plangebiet über die Alte Gärtnerei an die Ortslage Andershof angeschlossen. Diese Anliegerstraße soll im Bestand saniert werden.

Die Planstraße A, eine Stichstraße in Verlängerung der Ahornstraße mit einer abschließenden Platzfläche, und die umlaufende Planstraße B dienen der inneren Erschließung des Gebietes. Die Baugrundstücke im Hinterland sind über kurze private Stichstraßen zu erreichen. Jedes Grundstück erhält eine 3 m breite Zufahrt. Besucherparkplätze konzentrieren sich im Hauptzufahrtsbereich und befinden sich innerhalb der Planstraße B.

Fuß- und Radwegeverbindungen führen zum Westrand des Wohngebietes und zur südlichen Einfamilienhaussiedlung am Tannenhain (B-Plan Nr. 19). Um die grünen Uferzone des Andershofer Teichs auch für Aufenthalt und Naherholung zu erschließen, sollen hier unbefestigte Wege angelegt werden, die auch zum Andershofer Ufer führen.

Die Regenreinigungsanlage im nordwestlichen Bereich in der Uferzone des Andershofer Teichs ist über eine kurze Zufahrt an die Planstraße B angebunden. Diese Anlage wird als Erdbecken ausgebildet und nutzt dabei das vorhandene Geländegefälle; die Böschungen sind naturnah zu gestalten.

3. Grünflächen/ Ausgleichsmaßnahmen/ Wald

Der 50 m-Gewässerschutzstreifen des Andershofer Teichs im Plangebiet wird als Grünzug gesichert. Die Gehölzflächen am Teichufer sind als gesetzlich geschützte Biotope und gleichzeitig auch als Wald nachrichtlich gekennzeichnet. Die von der ehemaligen Gärtnerei angelegte Streuobstwiese ist zum Erhalt festgesetzt.

Am Südrand des Plangebietes soll eine Grünfläche mit einem Spielplatz entwickelt werden. Der hier vorhandene Baumbestand ist zu erhalten ebenso wie die markante attraktive Eichenreihe entlang der Südostgrenze des Plangebietes.

An der Nordseite der Planstraße A sind eine Baumreihe und in der Planstraße B einzelne Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Entwicklung des Wohngebietes führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Da die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet als Kompensation nicht ausreichen und weitere

Standorte dafür in der Stadt derzeit nicht zur Verfügung stehen, sollen die externen Ausgleichsmaßnahmen in dem von der Naturschutzbehörde anerkannten Ökokonto „Rossiner Wiese“ in der Gemeinde Rossin bei Anklam herangezogen werden. Für die Umwandlung der ca. 0,7 ha großen Gehölzfläche mit Waldstatus steht die Genehmigung der Forstbehörde in Aussicht. Die Ersatzaufforstung wird nach den Vorgaben des Landeswaldgesetzes an anderer Stelle erfolgen.

4. Altlasten/Immissionen

Durch die inzwischen abgeschlossene Entsorgung des mit Glasbruch kontaminierten Bodens sind keine Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung zu erwarten. Im Rahmen der Baufeldfreimachung und Beräumung sind auch die mit Altlasten verunreinigten Böden im Bereich der ehemaligen Schlosserei zu entsorgen.

Um den erforderlichen Schutz der Wohnnutzung vor Bahnlärm zu sichern, sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich: oberhalb der Bahntrasse eine durchgehende, 3,60-4,00 m hohe Lärmschutzwand, auf den angrenzenden Baufeldern nur eingeschossige Gebäude, eine lärmgünstige Grundrissgestaltung und Schallschutz an den Außenbauteilen der Gebäude.

5. Klimaschutz/Umweltbelange

Der B-Plan folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da eine Gewerbebrache wiedergenutzt werden soll. Dieses ist ein Beitrag zum Klimaschutz durch Verkehrsvermeidung und Minderung des CO₂-Ausstoßes, aber auch durch das Sichern und Anlegen von Grünflächen sowie Gebäudestellungen zur optimalen Ausnutzung von Solarenergie.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III, so dass hier besondere Bau- und Schutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Die Umweltbelange wurden geprüft und bewertet. Unter Beachtung der geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Planung und Realisierung des geplanten Wohngebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten lässt.

Das Areal ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund als Wohnbaufläche dargestellt, die Uferzone als Grünfläche. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs folgen dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Alternativen:

Für die geplante Wohnungsbauentwicklung besteht zurzeit kein Baurecht. Dieses kann nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Wenn die geplante Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbebrache erfolgen soll, kann eine Alternative zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nicht empfohlen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Wohngebiet Gärtneriegelände Andershof“ für das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Andershof, gelegen im Stadtteil Andershof südlich des Andershofer Teichs und östlich der Bahnstrecke Stralsund – Greifswald, in der Fassung vom September 2015, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohngebiet Gärtnerigelände Andershof“ wird im südöstlichen Bereich durch die Herausnahme der Wohngrundstücke Alte Gärtnerei 11, 13 und 15 (Flurstücke 107/5, 107/6, 107/7, 107/11, 107/12, 107/14, 107/17) verkleinert. Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke 70/9, 71/2, 72, 73/1 (teilw.), 105/4, 107/13, 107/14, 107/15, 107/16, 107/18, 108, 109, 110, 194 und 195 (teilw.) der Flur 1 Gemarkung Andershof.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Gemäß städtebaulichem Vertrag vom 16.01.2012 trägt die Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH die Kosten des Planverfahrens.

Termine/ Zuständigkeiten:

| | |
|-------------------------|---|
| Öffentlichen Auslegung: | ca. 6 bis 8 Wochen nach Entwurfs- und Auslegungsbeschluss |
| Zuständig: | Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege |

B-Plan_Nr_32_Stralsund_Entwurf_Anlage-Auslegung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow