

Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 der Hansestadt Stralsund
"Wohnbebauung Kleine Parower Straße"
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 25.11.2015
Bearbeiter: Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Zech, Karin	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	14.12.2015	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	14.01.2016	

Sachverhalt:

Herr Matthias Klenke, Inhaber der Fa. MKL Bauplanung & Betreuung, hat ein Grundstück in der Kniepervorstadt erworben, welches sich zwischen der Kleinen Parower Straße und der Carl-Ludwig-Schleich-Straße befindet. Das Stadtgebiet ist vom Wohnen geprägt und infrastrukturell gut erschlossen. Das Plangebiet besteht aus dem rückwärtigen Bereich des bebauten Grundstücks Kleine Parower Straße 9 und wurde im Zuge der vorbereitenden Baufeldfreimachung von alten Nebenanlagen und dem verwilderten Gehölzbestand mit vorwiegend Obstbäumen und Brombeersträuchern im Jahr 2014 beräumt. Das Grundstück, auf dem der Vorhabenträger die Errichtung eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses plant, ist eine Teilfläche des Flurstückes 229 und umfasst eine Größe von 1.665 m².

Da das Vorhaben an diesem Standort aufgrund seiner rückwärtigen Lage nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht zulässig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom Juli 2015 wurde das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet. Im August/September 2015 sind die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit frühzeitig zur Planung gehört worden. Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Anregungen/Hinweise zur Planung eingegangen, so dass nur Ergänzungen u.a. zur verwendeten Plangrundlage und zur stadttechnischen Erschließung erforderlich waren.

Lösungsvorschlag:

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt nun vor. Er soll gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden. Zusammenfassend werden nachfolgend die wesentlichen Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes benannt:

1. Bauliche Nutzung

Im Plangebiet zulässig sind Wohngebäude, wobei hier aufgrund der Grundstückgröße nur ein Wohngebäude als Einzelhaus errichtet werden soll und unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung als Mindest- und Höchstmaß 2 bis 3 Vollgeschosse festgesetzt sind. Weiterhin werden die erforderlichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich der Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

2. Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine private Zuwegung von der Kleinen Parower Straße aus erschlossen und ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage im Siedlungsgebiet an das städtische Ver- und Versorgungsnetz angeschlossen.

3. Grünmaßnahmen

Als Maßnahmen zur Grünordnung sind eine Hecken- und Baumpflanzung an der westlichen Grundstücksgrenze, sowie der Erhalt des prägenden Walnussbaumes an der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Heckenpflanzung dient der optischen Abgrenzung der geplanten Stellplätze zur bestehenden Nutzung (Vorderhaus an der Kleinen Parower Straße). Der zu pflanzende Baum an der Einfahrt gliedert das Grundstück und markiert die Schwelle zur rückwärtigen Bebauung.

4. Klimaschutz/Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da es ein Standort im bestehenden Siedlungsbereich ist und die rückwärtige Fläche einer Nutzung zugeführt werden soll.

Für den Bebauungsplan kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung zur Anwendung, da das Areal im bebauten Stadtbereich liegt, die Größe der geplanten Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und das Vorhaben selbst nicht der Prüfpflicht nach UVPG unterliegt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund entwickelt, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt.

Alternativen:

Für die geplante bauliche Nutzung besteht z.Zt. kein Baurecht. Zum Entwurf und zur Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gibt es keine Alternative, wenn einer Nachverdichtung des Gebietes durch die vom Vorhabenträger beabsichtigte Errichtung eines Mehrfamilienhauses gefolgt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Wohnbebauung Kleine Parower Straße“, gelegen im Stadtteil Kniepervorstadt, in der Fassung vom November 2015 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

2. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Wohnbebauung Kleine Parower Straße“ wird durch die Wohnbaugrundstücke der Kleinen Parower Straße im Westen, der Tessinstraße im Norden und der Carl-Ludwig-Schleich-Straße im Südosten begrenzt und umfasst das Flurstück 229 (anteilig) der Flur 6, Gemarkung Stralsund.

Finanzierung:

Zur Finanzierung der Planungsleistungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geschlossen worden. Die Kosten für die Realisierung des Vorhabens werden vom Investor übernommen, was die Stadt in einem Durchführungsvertrag vor Abschluss des Planverfahrens mit dem Investor regeln wird.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: amtliche Bekanntmachung der 2. Öffentlichkeitbeteiligung ca. ein Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Bauamt, Abteilung Planung und Denkmalpflege

vorh.B20_Kl.ParowerStraße_Entwurfsbeschluss_Anlage

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow