

Titel: Bebauungsplan Nr. 64 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen,, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 25.01.2016
Bearbeiter: Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	08.02.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	17.03.2016	
Bürgerschaft	07.04.2016	

Sachverhalt

:

Die Bürgerschaft hat am 15.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans für das Areal nördlich der Studentensiedlung „Holzhausen“ beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Knieper Nord am nördlichen Stadtrand. Anlass für die Planaufstellung ist die unverändert hohe Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen, bevorzugt nach Eigenheimgrundstücken in Wassernähe. Bei dem Plangebiet handelt es sich um bisher intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen. Für die geplante Wohnbebauung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Aufgrund seiner exponierten Lage am Strelasund ist das Gebiet als hochwertiger Wohnstandort zu entwickeln. Um die angestrebte städtebaulich-architektonische Qualität für das geplante Gebiet zu sichern, wurde zunächst an Hand mehrerer Varianten und in Arbeitsstufen ein städtebauliches Gesamtkonzept für die bauliche Entwicklung herausgearbeitet. Dieses sieht neben einem südlichen Baufeld (BA 1/ B-Plan Nr. 64) auch ein weiteres nördliches Baufeld (BA 2) vor. Beide werden durch eine grüne „Landschaftsfuge“ voneinander getrennt sein.

Auf der Grundlage des o.g. Gesamtkonzeptes ist für den B- Plan Nr. 64 der städtebauliche Entwurf und ein Gestaltungshandbuch erarbeitet worden. Bezugnehmend auf die geraden Linien und Grenzen in der Landschaft soll das Baugebiet ebenfalls lineare Konturen aufweisen. Dies erfolgt durch die gewählte Straßenführung, die Grundstücks- sowie die Gebäudeanordnung.

In den Geltungsbereich wurden die das Baugebiet umgebenden Freiflächen einbezogen. Es sind extensive Wiesen geplant, die dem Grünausgleich dienen. Blickbeziehungen von der Hochschulallee und aus dem Gebiet zum Strelasund werden durch freie Korridore, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, gewahrt. Die Baukörper der geplanten Einfamilienhäuser und Stadtvillen sollen in einer anspruchsvollen und zeitgemäßen

Architektursprache gestaltet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs im Juli 2015 durchgeführt, parallel dazu erfolgte auch die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Neben der grundsätzlichen Ablehnung einer Wohnbebauung an diesem Standort, die von Bürgern aus dem benachbarten Wohngebiet (Kubitzer Ring) geäußert wurde, gingen zum Vorentwurf zahlreiche Stellungnahmen und Anregungen ein, die im Entwurf z.T. berücksichtigt werden sollen (siehe Lösungsvorschlag). Es wurde auf Bodendenkmale aufmerksam gemacht und dass eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen ist. Gegen die Lage der Straßenzufahrt und die geplanten Stadtvillen an der Hochschulallee haben Nachbarn Bedenken geäußert. Um eine zu hohen Verdichtung der Bebauung ausschließen zu können, wurde eine Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen pro Gebäude vom Landkreis empfohlen.

Im Verlauf des Verfahrens ist der Geltungsbereich entsprechend der konkretisierten Planung angepasst worden. Er umfasst nun eine Fläche von ca. 6,8 ha, davon 3,3 ha Baugebiet und 3,5 ha öffentliche Grünfläche. Damit hat sich der Geltungsbereich gegenüber der im Aufstellungsbeschluss aufgeführten Fläche von ca. 4,4 ha aufgrund der geplanten Grünflächen vergrößert.

Lösungsvorschlag

:

Als nächster Verfahrensschritt sollte die nun vorliegende Planung von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden. Der Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Wohngebietsflächen gliedern sich in die Bereiche WA 1 bis WA 6.

Die Wohnnutzung prägt den Charakter des allgemeinen Wohngebiets (WA). Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen zulässig wie: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nur im Bereich der Stadtvillen (WA 1 und WA 2) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen sind nicht zulässig.

Entlang der Hochschulallee sollen zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen (max. 10,5 m) errichtet werden, die sowohl die Allee baulich fassen als auch über die angrenzenden geplanten Bauflächen und das abfallende Gelände den Wasserblick zum Strelasund ermöglichen. Da die 12 bis 14 m hohen Alleebäume bereits höher als die geplanten Stadtvillen sind, werden die Gebäude die Baumkronen nicht überragen. Auf den übrigen Bauflächen sollen zweigeschossige Einfamilienhäuser (max. 7,5 m) gebaut werden. In Abhängigkeit von der geplanten Straßenhöhe und dem gewachsenen Gelände, soll für jedes Baufeld die maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden.

Um die gewünschten Freiräume zu sichern, soll die offene Bauweise gelten. Für jedes der geplanten Grundstücke wurde durch entsprechende Baugrenzen ein Baufeld bestimmt. Für die konkreten Bauvorhaben bleibt somit noch ein individueller Gestaltungsspielraum. Durch die festgesetzten Freihaltekorridore, die von jeglicher Bebauung und hohen Bepflanzungen freizuhalten sind, sollen die Blickbeziehungen zum Strelasund bzw. in die offene Landschaft erhalten bleiben. Die Anzahl der geplanten Stadtvillen ist gegenüber dem Vorentwurf von 5 auf 4 Baufelder reduziert worden. Damit konnten die Freihaltekorridore in diesem Bereich verbreitert werden.

Um einer hohen Versiegelung entgegenzuwirken ist die Grundflächenzahl auf maximal 0,2 bis 0,35 bei einer Mindestgröße der Grundstücke von 750 m² festgesetzt. Auch die maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude soll für die Einfamilienhäuser auf zwei und für die Stadtvillen auf sieben begrenzt werden, um eine zu hohe Verdichtung der Nutzung zu unterbinden. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der o.g. Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (GFZ 0,4 bis maximal 1,05).

2. Gestalterische Festsetzungen/Gestaltungshandbuch

Gemäß Aufstellungsbeschluss ist für das Wohngebiet ein Leitbild in Form eines Gestaltungshandbuchs entwickelt worden, mit dem eine Gesamtqualität in Bezug auf Städtebau, Architektur und Freiraum angestrebt wird. Diese Regelungen sollen nicht im Sinne einer Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit, sondern vielmehr einer baukulturellen Konsensbildung zum Wohle der Siedlungsgemeinschaft in diesem Gebiet verstanden werden.

Der überwiegende Teil der Gestaltungsregeln aus dem Handbuch ist als gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Dies sind insbesondere Regelungen zur Kubatur der Baukörper (u.a. Außenwände, Fenster, Türen), den zu verwendenden Baumaterialien sowie der Dachausbildung, um diesbezüglich auf eine visuelle Harmonisierung hinzuwirken. Als Fassadenmaterialien sind überwiegend Ziegel oder Holz in gedeckten Farbtönen zu verwenden und es sind nur Flachdächer mit Attika zulässig. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Gestaltung der Außenanlagen und der Freiflächen getroffen, die unter anderem zum Ziel haben, die benannten Sichtachsen freizuhalten. So sollen u.a. Hecken auf eine Höhe von 1,2 m bzw. 1,5 m begrenzt werden.

3. Erschließung/Bodendenkmale

Das Plangebiet ist über das städtische Straßennetz gut erreichbar (Prohner Straße, Parower Chaussee). Straßenseitig wird das neue Wohngebiet an die Hochschulallee angeschlossen. Der Anschlusspunkt ist auf Höhe der jetzigen Bushaltestelle geplant. Teilweise berücksichtigt wurden damit die Anregungen von Nachbarn, für die Zufahrt eine größere und weiter nördlich gelegene Lücke in der geschützten Allee auszuwählen, um Beeinträchtigungen bestehender Gebäude durch ausfahrende Fahrzeuge zu vermindern. Gemäß der Erschließungsplanung ist zum Schutz der Allee für die Bauzeit eine Baustraße parallel zur Hochschulallee vorgesehen. Die innere Erschließung wird über eine Ringstraße erfolgen. Es soll eine Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Die stadttechnische Versorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene, öffentliche Leitungen außerhalb des Plangebiets (Gas-, Elektro-, Telekommunikation- und Trinkwasser). Das Schmutzwasser wird über ein neu zu verlegendes Leitungsnetz einer zentralen Pumpstation zugeführt und von dort in die vorhandene Kanalisation geleitet. Der Anschlusspunkt liegt außerhalb der geschützten Baumallee. Das Niederschlagswasser wird über eine neue Regenwasserkanalisation in den Strelasund eingeleitet.

Im September 2015 erfolgten archäologische Voruntersuchungen. Es wurden Befunde für einen Siedlungsplatz aus der Jungsteinzeit freigelegt. Die angetroffenen Bodendenkmale sind vor Baubeginn zu bergen und zu dokumentieren. Im Bebauungsplan werden die Bodendenkmale als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

4. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Planverfahren erfolgte die Bestandserfassung und Bewertung des Grünbestandes. Für den vorhandenen Baum am Plattenweg und die außerhalb des Plangebiets befindliche Allee werden Festsetzungen zum Erhalt bzw. Schutz vorgesehen. So ist u. a. der Abstand der geplanten Stadtvillen zur vorhandenen Allee vergrößert worden.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen 25 Bäume vorgesehen. Darüber hinaus ist je Baugrundstück ein Laubbaum zu pflanzen (ca. 27 Bäume).

Die Baufläche umgebend, sind öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz von

Natur und Landschaft vorgesehen. Um die Blickbeziehung zum Strelasund auf ausgewählten Achsen auch zukünftig zu sichern, sollen die Grünflächen als naturnahe Wiesen mit einzelnen landschaftstypischen Gehölzpflanzungen gestaltet werden.

Die aufgrund der Bebauung vorgesehenen, unvermeidbaren Eingriffe werden durch die geplanten Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches im vollen Umfang ausgeglichen.

5. Immissionsschutz

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Für die Ermittlung des Verkehrslärms wurde das vereinfachte Schätzverfahren nach der o. g. DIN verwendet, welches aber von einem hohen Schwerlastverkehrsanteil ausgeht (10 %), der an diesem Standort nicht zu erwarten ist. Die Anregung des Landkreises, eine größere Wohnungsanzahl (74 WE) im Plangebiet für die Berechnung des Verkehrslärms anzusetzen, wurde berücksichtigt. Die Schallemissionen werden durch den Eigenverkehr der vorhandenen Nachbarbebauung und durch das neue Gebiet hervorgerufen. Nach den vorliegenden Ermittlungen sind an der Hochschulallee (B-Plan Nr. 15) die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht geringfügig überschritten. Die um 4 dB (A) höher liegenden Grenzwerte der 16. BImSchV werden aber eingehalten. Unter der Berücksichtigung des tatsächlich zu erwartenden, geringen Anteils des Schwerlastverkehrs ist kein schädlicher Verkehrslärm zu erwarten.

6. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan erfolgte eine Umweltprüfung. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht erläutert, der Teil der Begründung ist. Konfliktpunkte des Vorhabens sind die unvermeidbare Neuversiegelung des Bodens und die teilweise Verbauung von attraktiven Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund. Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv zu pflegende Grünflächen. Für die Erholungsnutzung steht der Landschaftsraum durch die geplanten Wege in der Grünanlage und den bereits fertiggestellten Ostseeküstenradweg zur Verfügung. In den naturnahen Ufer- bzw. Küstenabschnitt wird nicht eingegriffen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

Das Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Fläche für die Landwirtschaft“ und überlagernd als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Der FNP soll parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden (13. Änderung des FNP). Dieser Bereich wird nun teilweise als Wohnbaufläche sowie als umliegende Grünfläche und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (siehe Beschluss-Nr. 2013-V-06-0999 vom 15.08.2013 und Vorlage Nr. B0071/2015).

Alternativen

:

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung dieses hochwertigen Baustandortes. Zum Bebauungsplan gibt es unter der Voraussetzung, dass die Fläche für den Wohnungsbau genutzt werden soll keine Alternative.

Beschlussvorschlag

:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 wird im Norden durch

Landwirtschaftsflächen, im Osten durch den Ostseeküstenradweg, im Süden durch den bestehenden Plattenweg und im Westen durch die Hochschulallee begrenzt und umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 2 jeweils anteilig die Flurstücke 18/2, 19/2 und 20/5.

2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“, gelegen im Stadtteil Knieper Nord, in der vorliegenden Fassung vom Januar 2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung mit dem Umweltbericht werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) getragen. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde am 14.10.2014 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Z. Zt. wird der städtebauliche Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorbereitet, der zwischen der LEG, der REWA und der Stadt vor Abschluss des Planverfahrens zu schließen ist. In diesem verpflichtet sich die LEG, die Erschließungskosten einschließlich Landschaftsbau in Höhe von ca. 1 Million € zu tragen.

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nach der Fertigstellung kostenlos und lastenfrei an die Stadt zu übergeben.

Termine/ Zuständigkeiten

:

Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs ca. einen Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

B64_Entwurfsbeschluss_Anlage_Jan 2016

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow