

Titel: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Wohn- und Pflegeheim mit Tagespflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße,, der Hansestadt Stralsund, Aufstellungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 22.06.2016
Bearbeiter: Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Bülow, Stefanie	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	04.07.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	20.07.2016	
Bürgerschaft	15.09.2016	

Sachverhalt:

Das Plangebiet, welches sich im Bereich nördlich der Werftstraße/Ecke Frankendamm befindet, umfasst die im Eigentum der Firma AIR 41 GmbH stehende ca. 9.200 m² große Brachfläche (s. Anlage 1). Die Firma AIR 41 GmbH mit Vorsitz vom Herrn Marcos Rossello ist Systemdienstleister im Bereich Luftfahrt und hat das Grundstück im Jahre 2014 von der REWENA GmbH in der Frankenvorstadt erworben. Die ehemals vorhandenen gewerblich genutzten Baracken wurden um 1997 zurückgebaut.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 01.06.2016 einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Er plant die Errichtung eines Wohn- und Pflegeheimes mit Tagespflegeeinrichtung. Die Seniorenwohnanlage mit ergänzender Tagespflegeeinrichtung soll in zwei Baukörper gegliedert werden. Die zwei- bzw. dreigeschossigen Baukörper (zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses) werden durch einen eingeschossigen, transparenten Verbindungsriegel mit zentralen Funktionen zusammengefasst. Die Bebauung soll auf einer Geschossfläche von rund 5.500 m² Raum für 70 bis 80 Einheiten bieten, die sich auf kleine 1-2 Zimmer Apartments und klassische Einzelzimmer verteilen. Die Erschließung erfolgt von der Werftstraße. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind die notwendigen Stellplätze für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher vorgesehen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes, an der Werftstraße, sollen zwei zweigeschossige, gewerblich genutzte Gebäude entstehen. (s. Anlage 2)

Die vorgesehene Nutzung ist auf der Gewerbebranche planungsrechtlich derzeit nicht zulässig. Baurecht für die angestrebte Nutzung als Wohn- und Pflegeheim mit Tagespflegeeinrichtung und vorgelagerten gewerblichen Nutzung kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Hierzu hat der Vorhabenträger bei der Stadt die

Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Lösungsvorschlag:

Mit der geplanten Nachverdichtung kann ein weiterer Wohn- und Pflegestandort geschaffen werden, der durch eine Gewerbezeile zur Werftstraße abgeschirmt wird. Dies erfolgt in einem von Wohnen und Gewerbe gemischten Gebiet, welches infrastrukturell gut erschlossen ist.

Die Entwicklung eines Wohn- und Pflegeheimes mit Tagespflegeeinrichtung soll die Nachfrage an betreuten Wohnformen für Senioren, sowie für jüngere pflegebedürftige Menschen gerecht werden. Zudem kann der Bereich optisch und qualitativ aufgewertet werden. Das grüne Umfeld und die Nähe zum Frankendamm als Nahversorgungszentrum der Frankenvorstadt bieten eine gute Wohnqualität.

Mit der geplanten Gewerbebebauung südlich des Planquartieres soll die in den letzten Jahren entlang der Werftstraße entstandene Einzelhausbebauung maßstäblich fortgesetzt werden, die gleichzeitig als Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm für das Wohn- und Pflegeheim dienen soll.

Das Plangebiet umfasst die Flächen der Gemarkung Stralsund, Flur 37, der Flurstücke 40/1, 41/2, 39/1 und 48/3 teilweise. Es wird im Süden durch die Werftstraße, im Westen durch den Frankendamm, den Netto-Markt und den Baustoffhof vom Garten- und Landschaftsbaubetrieb Galant GmbH, im Norden durch den Alten Frankenfriedhof und im Osten durch die Bau- und Möbeltischlerei Bluhm, den Caravanstellplatz „An der Rügenbrücke“ und einer privat genutzten Fläche begrenzt (s. Anlage 1).

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, sollte dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt und der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist für das Vorhaben das geeignete Verfahren, da es auf die zügige Umsetzung eines konkreten vom Grundstückseigentümer beabsichtigten Vorhabens ausgerichtet ist.

Der vorhandene Baumbestand und der ggf. Waldbestand gemäß Landeswaldgesetz M-V zum Alten Frankenfriedhof ist zu berücksichtigen bzw. auszugleichen. Zum Bebauungsplan wird ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, der den Eingriff in den geschützten Gehölzbestand erfasst und beurteilt.

Es wird die vorhandene Fläche eines ehemaligen Gewerbegrundstückes mit unterschiedlichen Nutzungen wiedergenutzt. Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m² sein. Die geplante Bebauung unterliegt daher nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Deshalb kann bei dem vorliegenden Plangebiet der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die geplante Nutzung wird aus dem FNP entwickelt.

Die Durchführung des Vorhabens wird die Hansestadt Stralsund in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger regeln. In diesem wird er sich zur Realisierung des Gesamtvorhabens in einem Zeitraum von 2 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung verpflichten.

Alternativen:

Für die geplante Wohnnutzung in zweiter Reihe besteht z. Zt. kein Baurecht, da es sich um den rückwärtigen Bereich um eine Außenbereichsfläche im Innenbereich handelt. Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gibt es keine Alternative, wenn das Vorhaben realisiert werden soll.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für die im Stadtteil Frankenvorstadt gelegene Fläche nördlich der Werftstraße soll gemäß § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Das ca. 9.200 m² große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 37, der Flurstücke 40/1, 41/2, 39/1 und 48/3 teilweise. Es wird im Süden durch die Werftstraße, im Westen durch den Frankendamm, den Netto-Markt und den Baustoffhof vom Garten- und Landschaftsbaubetrieb Galant GmbH, im Norden durch den Alten Frankenfriedhof und im Osten durch die Bau- und Möbeltischlerei Bluhm, den Caravanstellplatz „An der Rügenbrücke“ und das Flurstück 50 begrenzt.
2. Als Planungsziel wird die Entwicklung eines Wohn- und Pflegeheimes für Senioren und angrenzend an die Werftstraße mit einer Gewerbebebauung angestrebt.
3. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der dafür erforderlichen Fachplanungsleistungen. Der städtebauliche Vertrag zur Finanzierung der Planungsleistungen ist vorbereitet und wird in Kürze geschlossen.

Die Kosten für die Realisierung des Vorhabens werden vom Vorhabenträger übernommen, was die Hansestadt Stralsund in einem Durchführungsvertrag vor Abschluss des Planverfahrens mit dem Vorhabenträger regeln wird.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: frühestens 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1 - Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21
Anlage 2 - Lageplan städtebaulicher Entwurf
Anlage 3 - Projektdaten zum Lageplan
Protokollauszug BUSTa 20.07.2016 B 0034/2016

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow