

Titel: Bebauungsplan Nr. 64 der Hansestadt Stralsund- Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen-, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 17.08.2016
Bearbeiter: Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard, Kluge, Swanhild	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	05.09.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	22.09.2016	

Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Knieper Nord am nördlichen Stadtrand. Anlass für die Planaufstellung ist die unverändert hohe Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen, insbesondere nach Eigenheimgrundstücken in Wassernähe. Bei dem Plangebiet handelt es sich um bisher intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen. Aufgrund seiner herausragenden Lage mit unverbautem Blick auf den Strelasund soll das Gebiet als städtebaulich hochwertiger Wohnstandort entwickelt werden. Dementsprechend sollen Baukörper mit einem hohen baukulturellen Anspruch entstehen, die dem Wohngebiet und damit dem nördlichen Stadtrand ein unverwechselbares, anspruchsvolles Erscheinungsbild verleihen. Blickbeziehungen von der Hochschulallee und aus dem Gebiet zum Strelasund werden durch freie Korridore, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, gewahrt. In den Geltungsbereich wurden die das Baugebiet umgebenden öffentlichen Grünflächen einbezogen.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 15. August 2013 wurde das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 64 eingeleitet. Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange konnte im Juli 2015 durchgeführt werden. Dabei sind Anregungen zur Begrenzung der Wohnungsanzahl, den notwendigen archäologischen Grabungen, zur Lage der Straßenzufahrt und den geplanten Stadtvillen an der Hochschulallee, aber auch grundsätzliche Einwände gegen eine Wohnbebauung an diesem Standort eingegangen. Nach dem Bürgerschaftsbeschluss über die Auslegung im April 2016, lag der Bebauungsplanentwurf vom 10. Mai bis 14. Juni 2016 öffentlich aus. Parallel hatten die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Planung von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange überwiegend zugestimmt wird. Die Bürger, insbesondere die Anwohner aus dem benachbarten Wohngebiet (B- Plan Nr. 15), sprechen sich unverändert gegen eine Baulandentwicklung aus.

Lösungsvorschlag:

Die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden inhaltlich eingehend geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 2).

Die **Hinweise** vom

Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern,
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kiel,
Bergamt Stralsund,
Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V, Geschäftsbereich Greifswald,
Hauptzollamt Stralsund,
Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen,
Deutsche Telekom Technik GmbH, Dresden,
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz,
Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Jugend,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Gesundheitsamt,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Wasserwirtschaft,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft,
SWS Energie GmbH, Stralsund,
E.DIS AG, Regionalbereich M-V, Betrieb Verteilnetze, Bergen,
REWA GmbH, Stralsund,
Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“

werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Es wurde auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regeln hingewiesen, insbesondere solche die bei der Erschließung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind, oder es wurden sonstige Informationen gegeben.

Es wird vorgeschlagen, den Anregungen nachfolgender Behörden, der Öffentlichkeit und der sonstigen Beteiligten (siehe Anlage 2)

teilweise zu folgen:

Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Bauleitplanung,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Naturschutz,
Cornelia Böhme und Sven Koenig,
Isolde und Andreas Drechsler,
Ulli Drechsler,
Diana Hoffmann,
Marlis und Heinz-Christian Marshall,
Stefan Siebert,
Claas Wiese,
Harald Wilde,

nicht zu folgen:

Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Kataster und Vermessung,
Gemeinde Kramerhof, Amt Altenpleen
NABU Nordvorpommern e. V., Barth,
BUND Landesverband M-V, Schwerin,
Silvia Falk,
Ines Feikert,
Gabi und Christian Hanke,
Silyia Herfurth,

Edeltraud und Adolf Hoffmann,
Thomas Jahn,
Sylvia und Eckart Jonas,
Claudia Lorenz,
Peter Mühle,
Birkhild Neumann,
Herbert Paul,
Beate Pudack,
Frank Schiller,
Andrea und Andree Schreiber,
Kristin Weidemann.

Die Anregungen der beteiligten städtischen Ämter wurden, soweit sie für die Planung relevant waren, berücksichtigt.

Die nun vorliegende Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 64 hat nachfolgenden wesentlichen Inhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Wohnnutzung prägt den Charakter des allgemeinen Wohngebiets (WA). Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen allgemein zulässig wie: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden und Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen.

Entlang der Hochschulallee sind zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude (max. 10,5 m) zulässig. Da die 12 bis 14 m hohen Alleebäume bereits höher als die geplanten Wohnhäuser sind, werden die Gebäude die Baumkronen nicht überragen. Der Anregung der Nachbarn hier nur zweigeschossige Gebäude zuzulassen wird nicht gefolgt. Die breiten Freihaltekorridore zwischen den geplanten Gebäuden und die Grünflächen ermöglichen den Blick in Richtung Strelasund. Eine Reduzierung der Geschossigkeit würde dagegen nicht zu Verbesserungen der Blickbeziehungen führen. Die übrigen Bauflächen sind für zweigeschossige Einzelhäuser (max. 7,5 m) vorgesehen. In Abhängigkeit von dem gewachsenen Gelände und der geplanten Straßenhöhe, wird für jedes Baufeld die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Um die gewünschten Freiräume und Blickbeziehungen zu sichern, gilt die offene Bauweise. Für jedes der geplanten Grundstücke wurde durch entsprechende Baugrenzen ein Baufeld bestimmt. Die Anzahl der parallel zur Hochschulallee geplanten Wohngebäude ist im Verfahren 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. Die maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude ist für die Einzelhäuser auf zwei und für die Stadtvillen auf sieben begrenzt, um eine zu hohe Verdichtung der Nutzung zu unterbinden.

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. Mit diesem Regelwerk soll an diesem hochwertigen Standort einerseits eine überdurchschnittliche baukulturelle Qualität sichergestellt, andererseits ein angemessenes Maß an individueller Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden.

Der überwiegende Teil der Gestaltungsregeln aus dem Handbuch wurde als gestalterische

Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) in den Bebauungsplan übernommen. Dies betrifft insbesondere Regelungen zur Kubatur der Baukörper (u.a. Außenwände, Fenster, Türen), die zu verwendenden Baumaterialien sowie die 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 getroffen, die zum Ziel haben, die benannten Sichtachsen freizuhalten. So werden u.a. Hecken auf eine Höhe von 1,2 m bzw. 1,5 m begrenzt.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über das städtische Straßennetz gut erreichbar (Prohner Straße, Parower Chaussee). Der von den Nachbarn geforderte Kreisell an der Parower Chaussee/Einmündung Hochschulallee liegt im Geltungsbereich des B- Plans Nr. 15 und ist nach den geltenden Festsetzungen zulässig. Der Ausbau des Kreisells kann erfolgen, wenn aufgrund der Verkehrsdichte/Unfallhäufigkeit ein entsprechendes Erfordernis besteht. Dies wird nach dem heutigen Kenntnisstand mit der Erschließung des B- Plans Nr. 64 noch nicht erwartet. Für die Hochschulallee ist künftig eine Tempo-30-Zone vorgesehen.

Straßenseitig wird das neue Wohngebiet an die Hochschulallee angeschlossen. Der Anschlusspunkt ist auf Höhe der jetzigen Bushaltestelle geplant. Für die Zufahrt wurde die größere, nördlich gelegene Lücke in der geschützten Allee ausgewählt. Die innere Erschließung wird über eine Ringstraße erfolgen, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist. Zum Schutz der Baumallee ist für die Bauzeit eine Baustraße östlich, parallel zur Hochschulallee vorgesehen.

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.

4. Bodendenkmalpflege

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.

5. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Für die Alleebäume der Hochschulallee und den vorhandenen Baum am Plattenweg sind im Plangebiet Festsetzungen zum Schutz und Erhalt getroffen worden. Gegenüber dem Entwurf konnte der Abstand der geplanten Stadtvillen zur vorhandenen Allee verbreitert werden, so dass sie von den Kronentraufen nun mindestens 5 m entfernt sind. 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 Boden, 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 Wiesenflächen sind 2 x jährlich zu mähen und somit für eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung geeignet. Da die Verpachtung an einen Landwirt vorgesehen ist, entfällt eine laufende Pflege und Unterhaltung durch die Stadt.

Die aufgrund der Planung vorgesehenen, unvermeidbaren Eingriffe werden durch die

festgesetzten Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches im vollen Umfang ausgeglichen.

6. Immissionsschutz

Für die Bewertung des Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung im Juli 2016 durchgeführt. Bei der z.Zt. zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Hochschulallee ist die Lärmbelastung im Bestand ermittelt worden. Die Orientierungswert für den Tag von 55 dB(A) und die Nacht von 45 dB(A) der DIN 18005 werden im Bestand an einzelnen Gebäuden (B- Plan Nr. 15) um max. 3,4 dB (A) überschritten. Die Hauptursache ist das Befahren der Pflasterstraße bei 50 km/h.

Zukünftig soll die Hochschulallee nur noch mit 30 km/h befahren werden. Damit nehmen die Rollgeräusche spürbar ab. Neben dem Bestand wurden in der Prognose die geplanten neuen Gebieten (B- Plan Nr. 64 und B- Plan Nr. 65) berücksichtigt. Trotz der Zunahme des Verkehrs kommt es durch die Geschwindigkeitsreduzierung zu einer deutlichen Verbesserung der Immissionssituation. Nach den vorliegenden Ermittlungen wird angrenzend an die Hochschulallee (B- Plan Nr. 15) der Orientierungswert der DIN 18005 nur noch an einem Immissionsort geringfügig überschritten (0,6 dB(A)). Unter den o. g. Bedingungen sind somit keine unzumutbaren Verkehrslärmbelastungen zu erwarten.

7. 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. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ und überlagernd als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Der FNP wird zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren geändert (13. Änderung des FNP). Es werden nun teilweise Wohnbaufläche sowie umliegend Grünfläche und überlagernd Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt (siehe Beschluss-Nr. 2016-VI-03-0389 vom 07.04.2016). Im B- Planverfahren ist die Raumordnung und Landesplanung (AfRL Vorpommern) sowie das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung als oberste Landesplanungsbehörde gehört worden. Die positive landesplanerische Stellungnahme wurde auch vor dem Hintergrund des im Juni 2016 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) mit der Sperrklausel für Böden ab Wertzahl 50 bestätigt.

Alternativen:

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Wohngebietsentwicklung. Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

geäußerten Anregungen werden gemäß der Anlage 2 abgewogen.

2. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches gemäß der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V 2016, Nr. 2, S. 28 u. 29) wird der Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ gelegen im Stadtteil Knieper Nord, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom August 2016 als Satzung beschlossen. Die beiliegende Begründung mit Umweltbericht vom August 2016 wird gebilligt.

Finanzierung:

Gemäß Vertrag vom 14. Oktober 2014 hatte sich die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) dazu verpflichtet die Kosten zur Finanzierung der Planungsleistungen zu tragen. Der städtebauliche Vertrag über die Herstellung der Erschließungsanlagen ist inhaltlich vorbereitet und wird in Kürze geschlossen. Die LEG übernimmt die Kosten für die innere und äußere Erschließung, für die Grünausgleichsmaßnahmen und die Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale. Die öffentlichen Flächen werden nach der Fertigstellung kostenlos und lastenfrei an die Stadt übergeben. Die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Beleuchtung wird der Stadt ca. 7.300 €/Jahr kosten.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. vier Monate nach dem Bürgerschaftsbeschluss
(nach Genehmigung der FNP-Änderung)

Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_B64 Planz_Satzfassung_August2016

Anlage 2_B64 Abwägungsvorschlag_August2016

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow