

Titel: Bebauungsplan Nr. 58 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	23.08.2016
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Zech, Karin		

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

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat am 08.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Areal der ehemaligen ELBO-Bau AG beschlossen. Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord zwischen dem Heinrich-Heine-Ring, der Heinrich-von-Stephan-Straße, der Lion-Feuchtwanger-Straße und der Kedingshäger Straße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 10/9 und 109/25 der Flur 7, Gemarkung Stralsund. Nach Insolvenz der ELBO-Bau AG lag das Grundstück, welches als Betriebshof und Lagefläche genutzt wurde, viele Jahre brach und wurde in der jüngeren Vergangenheit zum Teil beräumt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf im Jahr 2008 nicht weitergeführt. Seit Oktober 2015 gibt es für dieses Areal mit der WEGAS Projekt GmbH einen neuen Eigentümer und eine geänderte Planung. Neben der geänderten Erschließung sollen nun Geschosswohnungsbauten statt Einfamilienhäuser entstehen, die sich städtebaulich besser in die Umgebung, in Nachbarschaft zu den vorhandenen fünfgeschossigen Wohnhäusern, einfügen.

Mit der Planung soll das bestehende Wohngebiet durch eine Nachverdichtung gestärkt, das Wohnbedürfnis der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Anforderungen alter und behinderter Menschen erfüllt und ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da es ein Standort im bestehenden Siedlungsbereich ist. Für die Wiedernutzbarmachung brachgefallener, vormals gewerblich genutzter Grundstücke für den Wohnungsbau ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Für den Bebauungsplan kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB (ohne Umweltprüfung) zu Anwendung.

Lösungsvorschlag:

Die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes aus dem Jahr 2008 ist abgeschlossen, so dass nun der vorliegende 2. Entwurf von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden kann.

Der 2. Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden und gliedern sich in die Bereiche WA 1 und WA 2.

Im Inneren Bereich soll ein Wohngebiet (WA 2) mit insgesamt neun kleineren Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Lt. städtebaulichem Konzept beinhalten die Mehrfamilienhäuser jeweils 7 Wohneinheiten und das größere Baufeld am westlichen Rand (WA 1) soll dem altersgerechten, betreuten Wohnen dienen.

In Anlehnung an die umgebende fünfgeschossige Wohnbebauung wird für das gesamte Plangebiet eine viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 13,5 m vorgesehen, wobei im WA 2 das oberste Geschoss nur als Staffelgeschoss zugelassen wird. Zur Sicherung der Freiräume werden im WA 2 die Baufelder auf das notwendige Maß begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das WA 1 0,4 und wird um einer hohen Versiegelung entgegenzuwirken im WA 2 mit 0,3 festgesetzt.

Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen zulässig wie: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Im WA 1 sind darüber hinaus zulässig: die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften und ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine bestehende Zufahrtsstraße, die zwischen den Verbrauchermärkten NORMA und LIDL verläuft, von der Heinrich-von-Stephan-Straße aus erschlossen. Die neu herzustellende, öffentliche Erschließungsstraße mit einer Breite von 7,50 m einschließlich einseitigem Parkstreifen wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Am Ende der inneren Erschließungsstraße befindet sich eine Wendeanlage.

Um das Gebiet mit der Umgebung zu vernetzen wird eine Geh- und Radwegeanbindung im südöstlichen Bereich, zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Kedingshäger Straße bzw. Vogelwiese, vorgesehen.

Das Plangebiet kann aufgrund seiner innerstädtischen Lage im Siedlungsgebiet an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

3. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach einer Teilberäumung des Areals konnte sich in den vergangenen Jahren durch anhaltende Sukzession eine fast flächendeckende Gehölzschicht entwickeln, die im Jahr 2015 vom zuständigen Forstamt als Wald eingestuft wurde. Im gleichen Jahr wurde in Vorbereitung der Neubebauung ein Großteil dieses jungen Gehölzbestandes auf einer Fläche von 1,45 ha gerodet. Zur Kompensation soll ein externer Ausgleich durch Abbuchung vom Waldkompensationskonto Prosnitz, die eine von der Landesforst M-V anerkannte Kompensationsmaßnahme darstellt, in Höhe von 1,45 ha festgesetzt werden.

Als Grünmaßnahmen sind auf den privaten Grundstücksflächen Einzelbaumpflanzungen, vorrangig entlang der inneren Erschließungsstraße, vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 25 Laubbäume (je angefangene 700 m² Grundstücksfläche 1 Baum) zu pflanzen, was eine angemessene Durchgrünung mit Großgrün sicherstellt. Weiterhin ist zur Abgrenzung des neuen Baugebietes (WA 1) und dem LIDL-Markt eine zweireihige Heckenpflanzung vorgesehen.

4. Immissionsschutz

Zur Ermittlung möglicher Belastungen auf das Vorhaben im Sinne der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse wurde im August 2016 eine Geräuschimmissionsprognose erstellt, unter

Berücksichtigung des Gewerbelärms (Verbrauchermärkte NORMA und LIDL, einschließlich Parkplätze und Garagenkomplex) und des Verkehrslärms der benachbarten Straßen. Fazit der Prognose ist, dass sowohl durch den Gewerbelärm als auch durch den Straßenverkehrslärm es zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt. Die Wohngebiete WA 1 und WA 2 liegen vollständig in den niedrigsten Lärmpegelbereichen (LPB) I und II. D.h. es sind keine erhöhten Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude zu stellen.

Der 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. Es gibt keine Alternative, wenn eine Nachverdichtung dieses Gebietes folgen soll. Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung dieses innerstädtischen Wohnungsbaustandortes.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße“ wird im Norden durch den Verbrauchermarkt NORMA und ein Bürogebäude am Heinrich-Heine-Ring, im Osten durch die Wohnbebauung der Kedingshäger Straße Nr. 86 – 114, im Süden durch die Garagen der Lion-Feuchtwanger-Straße und im Westen durch den Verbrauchermarkt LIDL und Großgaragen begrenzt und umfasst die Flurstücke 10/9 und 109/25 der Flur 7, Gemarkung Stralsund.

2. Der 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 58 „Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße“, gelegen im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord, in der vorliegenden Fassung vom August 2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von WEGAS Projekt GmbH getragen. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde im Dezember 2015 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 WEGA Projekt GmbH, der REWA und der Stadt vor Abschluss des Planverfahrens zu schließen ist. In diesem wird der Vorhabenträger verpflichtet die Erschließungskosten und die Kosten für den erforderlichen Ausgleich zu tragen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach der Fertigstellung kostenlos und lastenfrei an die Stadt zu übergeben.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes ca. einen Monat nach Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

B58_Entwurfsbeschluss_Anlage

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow