

Titel: Bebauungsplan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund- Östlich der Smiterlowstraße-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 14.10.2016
Bearbeiter: Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Kluge, Swanhild	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	07.11.2016	
Bürgerschaft	01.12.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	17.11.2016	

Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Frankenvorstadt, östlich der Smiterlowstraße und damit auch im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ gemäß § 142 BauGB. Die Bürgerschaft hat am 14.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans für das Areal zwischen Frankendamm, Otto-Voge-Straße, Smiterlowstraße und Wulflamufer beschlossen. Anlass für die Planaufstellung waren die städtebaulichen Missstände, die durch Gebäudeleerstand, Baulücken und Gewerbebrachen in diesem Bereich entstanden waren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs im Juni 2014 durchgeführt, parallel dazu erfolgte auch die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

In den zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurde insbesondere auf nachfolgende Belange hingewiesen:

- auf dem Gelände der ehemaligen Textilreinigung wurden Bereiche erkundet, in denen Boden- und Stauwasserverunreinigungen nachgewiesen wurden, so dass vor einer Umnutzung zwingend eine Dekontamination dieser Bereiche durchzuführen ist.
- der zu erwartende Verkehrslärm ist gutachterlich zu prüfen und entsprechende Festsetzungen in den Plan aufzunehmen
- Aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes auf der Westseite der Smiterlowstraße ist die Pflanzung einer Baumreihe nur auf der Ostseite der Straße möglich
- zur Deckung des Stellplatzbedarfs sollte die Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum der Smiterlowstraße geprüft werden

Aufgrund der zwischenzeitlich am Frankendamm und der Otto-Voge-Straße realisierten Bauvorhaben sowie in Auswertung der Stellungnahmen zeigte sich, dass das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes nur für den ehemals gewerblich genutzten Bereich an der Smiterlowstraße besteht (siehe Anlage). Hier bedarf die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Flächen (ehemaliges Autohaus und ehemalige Textilreinigung) der Lenkung,

um eine dem Standort angemessene städtebauliche Qualität sicherzustellen. Nach dem städtebaulichen Entwurf sind auf der Ostseite der Smiterlowstraße straßenbegleitend drei Wohnhäuser mit insgesamt ca. 30 Wohnungen geplant. Im Hofbereich ist eine Tiefgarage vorgesehen, die über den eigenen Bedarf hinaus die Parkraumsituation im Vorstadtbereich entlasten soll. Oberhalb der Tiefgarage ist der Blockinnenbereich im Wesentlichen von Bebauung freizuhalten und zu begrünen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde entsprechend von ursprünglich 2,8 ha auf 0,64 ha verkleinert. Die jetzt einbezogenen Grundstücke sind überwiegend im städtischen Eigentum bzw. der Ankauf ist kurzfristig beabsichtigt.

Die innerstädtische Lage und Größe des Plangebietes sowie die vorgesehene Nutzung lassen eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung zu.

Lösungsvorschlag:

Als nächster Verfahrensschritt sollte die nun vorliegende Planung von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden. Darin werden die relevanten Anregungen und Hinweise, welche zum Vorentwurf eingegangen sind, berücksichtigt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Wohnnutzung prägt den Charakter des allgemeinen Wohngebiets (WA). Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen zulässig wie die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.

Das langgestreckte Grundstück der ehemaligen Wäscherei (Flurstücks 22/2) ragt im östlichen Bereich weit in den Bereich der Grundstücke entlang des Frankendamms hinein. Dieser östliche Bereich wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hier sind nur untergeordnete bauliche Anlagen und Freiflächen zulässig.

Entlang der Smiterlowstraße sind zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude vorgesehen, die sich höhenmäßig in die Umgebungsbebauung einordnen. Um an der Smiterlowstraße eine markante, den Straßenraum fassende Bebauung zu entwickeln, soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Es sind Gebäudelängen von 24 bis 30 m mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Damit wird der Bau von drei Gebäuden mit insgesamt ca. 30 Wohnungen ermöglicht. Zur Smiterlowstraße wird eine Baulinie vorgegeben, um eine geordnete Bauflucht mit Vorgärten entwickeln zu können, wie sie auch an der gegenüberliegenden Straßenseite besteht.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt. Neben den Wohnhäusern soll auch eine Tiefgarage errichtet werden, die den überwiegenden Teil des Innenhofes einnimmt. Um die Tiefgarage zu ermöglichen, darf die zulässige GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,9.

Im Mischgebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 einschließlich Nebenanlagen und Stellplätze maximal 0,8. Es wird nur ein Vollgeschoss festgesetzt, da im rückwärtigen Bereich des Frankendamms keine Hauptgebäude zulässig sein sollen.

2. Gestalterische Festsetzungen

Die Dächer der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit einer Dachneigung von 35°

bis 50° vorgesehen und sollen mit rot bis rotbraunen Dachsteinen gedeckt werden. Für das benachbarte als Denkmalbereich ausgewiesene Bürgermeister-Viertel wurde eine Vorgartensatzung erlassen. Aufgrund des Umgebungsschutzes werden auch für die Vorgärten im allgemeinen Wohngebiet gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und können mit Laubhecken eingefriedet werden. Die Abfallbehälter sind zu umpflanzen. Werbeanlagen dürfen maximal 0,5 m² groß sein. Selbstleuchtende Schilder, Warenautomaten und Fahnen sind unzulässig.

3. Erschließung

Der innerstädtische Baustandort ist über den Frankendamm / Greifswalder Chaussee an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Erschließung wird durch die bestehende Smiterlowstraße gesichert. Die stadttechnische Versorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene, öffentliche Leitungen. Z. Zt. erfolgt die Regen- und Schmutzwasserentsorgung in einen Mischwasserkanal. Ab dem Jahr 2021 ist der Bau eines neuen Regenwasserkanals geplant. Der Bebauungsplan setzt für die Smiterlowstraße einen öffentlichen Straßenraum von 13,5 m fest. Sie soll durch eine Baumreihe, beidseitiges Parken und Gehwege neu gestaltet werden.

Zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs aus der geplanten Wohnbebauung ist eine Tiefgarage vorgesehen. Ebenerdige Stellplätze und Garagen werden im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage von der Smiterlowstraße sowie die zu unterbauende Hoffläche werden festgesetzt. Angesichts der bestehenden Parkraumdefizite im Umfeld sollen in der Tiefgarage auch Angebote für das benachbarte Wohnen geschaffen werden.

4. Grünordnung

Das im Jahr 2015 beräumte, ehemalige Autohausgrundstück ist weitgehend ohne Bewuchs. Dagegen haben Rank- und Kletterpflanzen, sowie Gehölze das brachgefallene Wäschereigrundstück flächig überwuchert. Dieser Grünbestand kann aufgrund der notwendigen Sanierung der Altlasten und der geplanten Neubebauung nicht erhalten werden.

Entlang der Smiterlowstraße wird auf der Ostseite eine Baumreihe festgesetzt und die Vorgärten sollen gärtnerisch gestaltet werden. Da im allgemeinen Wohngebiet ebenerdige Garagen und Stellplätze ausgeschlossen sind, steht der Hofraum für eine Begrünung zur Verfügung. An der Grenze des Wohngebietes zur Nachbarbebauung sind Hecken- und einzelne Baumpflanzungen vorgesehen. Die unvermeidbaren Eingriffe in den geschützten Gehölzbestand können mit der insgesamt entlang der Smiterlowstraße geplanten Baumreihe im Zuge der Straßensanierung ausgeglichen werden.

5. Altlasten

Das Grundstück der ehemaligen Wäscherei mit chemischer Textilreinigung (Flurstück 20/1 und 22/2) ist als Altlastenstandort bekannt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung wurde eine hohe Kontamination des Bodens sowie des oberen Grundwasserleiters durch chlorierende Lösungsmittel, Benzol und weitere Schadstoffe festgestellt. Es ist von der Gefahr der Ausbreitung der Schadstoffe auf angrenzende Grundstücke auszugehen. Ohne eine Beseitigung der Kontaminationen ist eine Umnutzung des Areals untersagt. Darüber hinaus sind auf dem ehemaligen Autohausgrundstück (Flurstück 24/1) im Bereich des ehemaligen Schweröltanks Belastungen nachgewiesen worden.

Im Bebauungsplan werden die betroffenen Bereiche, als Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Vor Realisierung der Planung ist die Beseitigung der Bodenverunreinigungen zwingend erforderlich. Vorab sind detaillierte Schadstoffuntersuchungen durchzuführen und ein Sanierungsplan zu erstellen.

6. Immissionsschutz

Um mögliche Konflikte bezüglich des zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärms abschätzen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Für die Planung

relevant ist der Gewerbelärm, der vom nördlich gelegenen Verbrauchermarkt ausgeht. Ermittelt wurde an der nordöstlichen Ecke der geplanten Wohnbebauung eine geringfügige Überschreitung der Lärmrichtwerte, welche durch eine entsprechende Grundrissgestaltung ausgeglichen werden kann.

Bei der Berechnung des Verkehrslärms wird von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens von 1.500 Kfz/Tag zukünftig auf 1.900 Kfz/Tag ausgegangen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können häufig in vorbelasteten Bereichen wie diesem, nicht eingehalten werden. Aufgrund der ermittelten Außenlärmpegel ist die zur Otto-Voge-Straße orientierte Bebauung dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zuzuordnen. Im Bebauungsplan wird deshalb für die an der Otto-Voge-Straße liegenden Wohnräume ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB und für Büroräume ein Schalldämmmaß von 30 dB festgesetzt.

Das Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird überwiegend die Wohnnutzung festgesetzt. Die geplante Nutzung stimmt mit der Darstellung im FNP somit überein. Der Bebauungsplan gilt als entwickelt.

Alternativen:

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

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 wird im Norden durch das Grundstück Frankendamm 31, im Osten durch die Grundstücke Frankendamm 33, 35 bis 41, im Süden durch die Otto-Voge-Straße und das Grundstück Otto-Voge-Str. 1, im Westen durch die Grundstücke Smiterlowstraße 11, 13, 15 bis 25 begrenzt und umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 30 die Flurstücke 20/1, 22/2, 24/1 (teilweise), 26/1, 26/2 (teilweise), 27/1, 55/2 (teilweise), 61/1 (teilweise), 62/1, 63/1 sowie 65/1.

2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“, gelegen im Stadtteil Frankenvorstadt, in der vorliegenden Fassung vom Oktober 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 Finanzierung der Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt aus Städtebaufördermitteln.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Auslegung des Entwurfs: ein Monat, Beginn ca. 6 Wochen nach der
Beschlussfassung

Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage_B61_Auslegungsbeschluss_Okt2016

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow