

Titel: Bebauungsplan Nr. 58 "Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße", Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	06.04.2017
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	29.05.2017	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	15.06.2017	
Bürgerschaft	06.07.2017	

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat im März 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Areal der ehemaligen ELBO-Bau AG beschlossen. Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt im 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. Das Grundstück wurde in der Vergangenheit als Betriebshof und Lagerfläche genutzt. Nach Insolvenz der ELBO-Bau AG lag das Grundstück viele Jahre brach und wurde in der jüngeren Vergangenheit zum Teil bräumt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf erfolgte im Mai 2007. Nach Bürgerschaftsbeschluss im Januar 2008 lag der 1. Entwurf zum B-Plan Nr. 58 vom 25.02. – 28.03.2008 öffentlich aus. Parallel dazu hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Investor zog sich im Jahr 2008 vom Vorhaben zurück. Seit Oktober 2015 verfolgt die WEGAS Projekt GmbH als aktueller Eigentümer eine neue Planung. Neben der geänderten Erschließung sind nun Geschosswohnungsbauten statt Einfamilienhäuser geplant, die sich städtebaulich besser in die Umgebung, in Nachbarschaft zu den vorhandenen fünfgeschossigen Wohnhäusern, einfügen.

Nach Beschluss der Bürgerschaft im Oktober 2016 lag der 2. Entwurf zum Bebauungsplan in der Zeit vom 01.11. – 05.12.2016 öffentlich aus. Parallel hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Der Planung wurde grundsätzlich zugestimmt. Anregungen und Hinweise wurden gegeben u.a. zur Bergbauberechtigung, zur Lage im grenznahen Raum, zum Waldausgleich, zu nicht auszuschließenden Munitionsfunden, zu Bodenbelastungen, zur stadttechnischen Erschließung, zu Fahrradabstellplätzen, zur Grundwasserneubildung, zur

Straßenbeleuchtung, zum Versiegelungsgrad des Bodens und zu Gehölzarten.

Mit der Planung soll das bestehende Wohngebiet durch eine Nachverdichtung gestärkt und ein städtebaulicher Missstand durch die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache beseitigt werden.

Für den Bebauungsplan kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung zur Anwendung, da das Areal im bebauten Stadtbereich liegt, die Größe der geplanten Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und das Vorhaben selbst nicht der Prüfpflicht nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegt.

Das Bebauungsplanverfahren ist nun inhaltlich abgeschlossen und soll durch Satzungsbeschluss beendet werden, um nach Rechtskraft Baurecht für die vorgesehene Bebauung herzustellen.

Lösungsvorschlag:

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 2). Von der Öffentlichkeit gingen keine Hinweise und Anregungen ein.

Die Anregungen und Hinweise zur Bergbauberechtigung, zur Lage im grenznahen Raum, zum Waldausgleich, zu nicht auszuschließenden Munitionsfunden, zu Bodenbelastungen und zur stadttechnischen Erschließung wurden durch Ergänzungen bzw. Änderungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Nicht gefolgt wurde den Anregungen und Hinweisen zu Fahrradabstellplätzen, zur Grundwasserneubildung, zur Straßenbeleuchtung, zum Versiegelungsgrad des Bodens und zu Gehölzarten.

Die Hinweise von folgenden Behörden und sonstigen Beteiligten wurden zur Kenntnis genommen:

Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr; Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V; Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V; Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V; Deutsche Telekom Technik GmbH; Vodafone Kabel Deutschland GmbH; Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen; Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Umwelt, FG Wasserwirtschaft; SWS Telnat GmbH; E.DIS AG, Regionalbereich M-V; GDMcom mbH; REWA GmbH.

Die Hinweise beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Es wurde auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regelungen, welche insbesondere bei der Erschließung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind, hingewiesen oder sonstige Informationen gegeben.

Es wird vorgeschlagen, den zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Hinweisen und Anregungen nachfolgender Behörden und sonstiger Beteiligten gemäß Anlage 2

zu folgen:

Bergamt Stralsund;
Hauptzollamt Stralsund;
Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen;
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz;
Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Umwelt, FG Umweltschutz;
SWS Energie GmbH;

nicht zu folgen:

Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Umwelt, FG 44.30;

NABU Nordvorpommern.

Die Anregungen/Hinweise der beteiligten Ämter wurden, soweit sie für den Bebauungsplan relevant waren, berücksichtigt.

Die nun vorliegende Satzungsfassung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße“ in der Fassung vom Juni 2017 hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) festgesetzt.

Im inneren Bereich ist ein Wohngebiet (WA2) mit insgesamt neun Mehrfamilienhäusern zu entwickeln. Lt. städtebaulichem Konzept beinhalten die Mehrfamilienhäuser jeweils 7 Wohneinheiten, so dass hier insgesamt ca. 63 Wohneinheiten entstehen. Das größere Baufeld am westlichen Rand (WA1) soll dem altersgerechten, betreuten Wohnen dienen und voraussichtlich 90 Wohneinheiten umfassen.

In Anlehnung an die umgebende fünfgeschossige Wohnbebauung wird für das gesamte Plangebiet eine viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 13,50 m vorgesehen, wobei im WA 2 das oberste Geschoss nur als Staffelgeschoss zugelassen wird. Zur Sicherung der Freiräume werden im WA2 die Baufelder auf das notwendige Maß begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das WA1 0,4 und für das WA2 0,3 um einer hohen Versiegelung entgegenzuwirken.

Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen zulässig wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Im WA1 sind darüber hinaus die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften und ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

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 Radweganbindung 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 das zuständige Forstamt im Jahr 2015 als Wald eingestufte. Im gleichen Jahr wurde in Vorbereitung der Neubebauung ein Großteil dieses jungen Gehölzbestandes auf einer Fläche von 1,45 ha gerodet. Zur Kompensation wird ein externer Ausgleich durch Abbuchung vom Waldkompensationskonto Prosnitz, die eine von dem Landesforst M-V anerkannte Kompensationsmaßnahme darstellt, in Höhe von 1,45 ha festgesetzt. Da nunmehr die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Waldumwandlung erfüllt sind, wurde mit Schreiben vom 09.05.2017 die Waldumwandlungserklärung gemäß § 15 a LWaldG M-V durch das Forstamt Schuenhagen erteilt.

Als Grünmaßnahmen sind auf den privaten Grundstücksflächen Einzelbaumpflanzungen, vorrangig entlang der inneren Erschließungsstraße, vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 25 Laubbäume zu pflanzen, was eine angemessene Durchgrünung mit Großgrün sicherstellt. Weiterhin ist zur Abgrenzung des neuen Baugebietes (WA1) zum vorhandenen

Verbrauchermarkt eine zweireihige Heckenpflanzung vorgesehen.

Der Spielplatznachweis soll außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Hierzu wird ein in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhandener Spielplatz erweitert und aufgewertet, der sich im Anschluss an den neu herzustellenden Geh- und Radweg befindet.

4. Immissionsschutz

Zur Ermittlung möglicher Belastungen auf das Vorhaben wurde im August 2016 eine Geräuschimmissionsprognose erstellt, die den Gewerbelärm (Verbrauchermärkte, einschließlich Parkplätze und Garagenkomplex) und den Verkehrslärm der benachbarten Straßen berücksichtigt. Das Ergebnis der Prognose ist, dass es zu keiner Überschreitung der für das Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte kommt. Die Wohngebiete WA1 und WA2 liegen vollständig in den Lärmpegelbereichen (LPB) I und II. D.h. es sind keine erhöhten Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude zu stellen.

5. Klimaschutz/Umweltbelange

Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es ist ein Standort im bestehenden Siedlungsbereich mit einer guten Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und dem öffentlichen Nahverkehr.

Der Bebauungsplan Nr. 58 wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund entwickelt, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt.

Gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern ist der Bebauungsplan Nr. 58 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die WEGAS Projekt GmbH strebt nunmehr einen zügigen Erschließungsbeginn für das geplante Wohngebiet an. Der dazu erforderliche Erschließungsvertrag mit der Stadt ist abgestimmt und wird vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet. Dieser Vertrag regelt die Durchführung der geplanten Erschließungsmaßnahmen, sowie die Kostenübernahme für die Herstellung des Spielplatzes, der an das Bebauungsplangebiet angrenzt, und die Zahlung in das Waldkompensationskonto Prosnitz.

Alternativen:

Der Bebauungsplan Nr. 58 ist die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Nachverdichtung des Gebietes, in dem ein Vorhabenträger die Errichtung von neun Mehrfamilienhäusern und ein Gebäudekomplex für betreutes Wohnen beabsichtigt. 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 zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße“ abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 2 abgewogen.

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird:

a) gefolgt:

Bergamt Stralsund;

Hauptzollamt Stralsund;

Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen;

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz;
Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Umwelt, FG Umweltschutz;
SWS Energie GmbH;

b) nicht gefolgt:

Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Umwelt, FG 44.30;
NABU Nordvorpommern.

2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) wird der Bebauungsplan Nr. 58 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stepahn-Straße“, gelegen im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) in der Fassung vom Juni 2017 als Satzung beschlossen. Die beiliegende Begründung vom Juni 2017 wird gebilligt.

Finanzierung:

Zur Finanzierung der Planungsleistungen für den Bebauungsplan ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geschlossen worden.

Vor dem Satzungsbeschluss ist ein Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt und der REWA abzuschließen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger die Erschließungskosten und die Kosten für den Spielplatz und den erforderlichen Waldausgleich zu tragen. Der Vertrag ist inhaltlich vorbereitet.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach der Fertigstellung lastenfrei an die Stadt zu übergeben. Die jährlichen Unterhaltungskosten, die von der Stadt zu tragen sind, betragen ca. 1.500 € für die neue Verkehrsfläche.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege

B58_Satzungsbeschluss_Anlage1

B58_Satzungsbeschluss_Anlage2

Zuarbeit zur Beschlussaktualisierung_Juni2017

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow