

Titel: Bebauungsplan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund -Östlich der Smiterlowstraße- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	13.09.2017
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Kluge, Swanhild		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	16.10.2017	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	23.11.2017	
Bürgerschaft	07.12.2017	

Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Frankenvorstadt, östlich der Smiterlowstraße und damit auch im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ gemäß § 142 Baugesetzbuch (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 die Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch die frühere gewerbliche Nutzung (ehemalige Wäscherei), die Lärmbelastungen (Straßenverkehr sowie Lieferverkehr zum Verbrauchermarkt) und die hohe Stellplatznachfragen hingewiesen. Aufgrund der zwischenzeitlich am Frankendamm und der Otto-Voge-Straße realisierten Bauvorhaben zeigte sich, dass das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes nur für den ehemals gewerblich genutzten Bereich an der Smiterlowstraße bestand. Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde entsprechend von ursprünglich 2,8 ha auf 0,64 ha zum Entwurf verkleinert. Die Grundstücke im angepassten Geltungsbereich sind überwiegend im städtischen Eigentum bzw. der Ankauf von der Stadt/SES 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.

Nach dem Bürgerschaftsbeschluss über die Auslegung im Dezember 2016 lag der

Bebauungsplanentwurf vom 10. Januar bis 10. Februar 2017 öffentlich aus. Parallel hatten die Behörden, Nachbargemeinden 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. Einzelne Anwohner lehnten die geplante 3-Geschossigkeit und somit Höhe der Gebäude ab.

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; Bergamt Stralsund; Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V; Hauptzollamt Stralsund; Deutsche Telekom Technik GmbH; Kabel Deutschland; Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz; Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- u. Katasterwesen; Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz, Fachbereich Kataster und Vermessung, Fachbereich Wasserwirtschaft; SWS Energie GmbH; REWA GmbH; 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 u.a. zu den Altlasten gegeben.

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

teilweise zu folgen:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Kataster und Vermessung,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung, Bauleitplanung,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Umweltschutz,
NABU Nordvorpommern e. V.
Robert und Jana Schwols,
Thomas Schwols,
Heinz Backhaus,

nicht zu folgen:

Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Naturschutz.

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

Die nun vorliegende Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 61 hat nachfolgenden wesentlichen Inhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem Charakter der umliegenden Bebauung überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. 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 (Flurstücke 22/2 u. 20/1) ragt weit in den Hofraum der Grundstücke entlang des Frankendamms hinein, die neben der Wohnnutzung auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Der östliche Teil des Flurstücks 22/2 wird deshalb auch als Mischgebiet (MI) festgesetzt, in dem nur untergeordnete bauliche Anlagen und Freiflächen zulässig sind.

Entlang der Smiterlowstraße sind zwingend zweigeschossige bzw. zwei- bis dreigeschossige, traufständige Wohngebäude vorgesehen, die sich höhenmäßig gut in die Umgebungsbebauung einordnen. Mit der Reduzierung der Geschossigkeit von 3 auf 2 Vollgeschosse an der Ecke zur Otto-Voge-Straße wird der Anregung der angrenzenden Nachbarn teilweise gefolgt.

Um an der Smiterlowstraße eine markante, den Straßenraum fassende Bebauung zu entwickeln, ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von 24 bis 30 m und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Damit wird der Bau von drei Gebäuden mit insgesamt ca. 25 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 zuzüglich Nebenanlagen und Stellplätzen maximal 0,8. Es wird nur ein Vollgeschoss festgesetzt, da hinter der Gebäudereihe am Frankendamm keine weiteren Hauptgebäude zulässig sein sollen.

2. Gestalterische Festsetzungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind rot bis rotbraunen Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° vorgesehen. Für das benachbarte als Denkmalbereich ausgewiesene Bürgermeisterviertel 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 maximal 1 m hohen 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 ist 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 2023 ist der Bau eines neuen Regenwasserkanals geplant. Der Bebauungsplan setzt für die Smiterlowstraße einen öffentlichen Straßenraum von 13,5 m fest. Die Straße 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 sind in der Tiefgarage auch Angebote für das benachbarte Wohnen zu schaffen.

4. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

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.

Die Anregung der unteren Naturschutzbehörde, den Zeitraum, in dem das Fällen von Bäumen verboten ist, im Bebauungsplan festzusetzen, kann nicht gefolgt werden, da dies nicht Regelungsinhalt der verbindlichen Bauleitplanung nach Baugesetzbuch ist. Gesetzliche Grundlage für den Artenschutz ist das Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39, Abs. 5, Nr. 2) und dies gilt in und außerhalb von Bebauungsplänen. Dieses sichert den von der Behörde verfolgten Schutz.

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. Klimaschutz

Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es ist ein Areal im gewachsenen Siedlungsbereich in fußläufiger Entfernung zur Altstadt und mit einer sehr guten Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und Stadtbus.

6. 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 einer 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.

7. 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. An der nordöstlichen Ecke der geplanten Wohnbebauung wurde eine geringfügige Überschreitung der Lärmrichtwerte ermittelt, 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.

Die im städtebaulichen Rahmenplan Frankenvorstadt formulierten Ziele der Sanierung werden durch den Bebauungsplan konkretisiert und verbindlich festgesetzt. Dies betrifft die geplante Blockrandbebauung auf der Ostseite der Smiterlowstraße und die Unterbringung der für das Wohngebiet notwendigen Stellplätze.

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 aus dem FNP entwickelt.

Alternativen:

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante städtebauliche Entwicklung. 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 Anlage (B61_Abwägungsvorschlag_August_2017) abgewogen.

Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird:

a) teilweise gefolgt:

Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Kataster und Vermessung,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung, Bauleitplanung
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Umweltschutz,
Robert und Jana Schwols,
Thomas Schwols,
Heinz Backhaus,

b) nicht gefolgt:

Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Naturschutz.

2. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches gemäß der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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 2017, S. 106, 107) wird der Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ gelegen im Stadtteil Frankenvorstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom August 2017 als Satzung beschlossen. Die beiliegende Begründung mit Anlagen vom August 2017 wird gebilligt.

Finanzierung

:

Die Finanzierung der Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt aus

Städtebaufördermitteln. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nur ein Abschnitt der Smiterlowstraße. Die Realisierung der Sanierung der Smiterlowstraße erfolgt nach derzeitigem Stand des Maßnahmenplans für das festgelegte Sanierungsgebiet Frankenvorstadt ab 2023. Für den Bereich Otto-Voge-Straße, Smiterlowstraße, Wulflamufer werden Kosten in Höhe von ca. 2,5 Mio € erwartet.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. einen Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

B61_Abwägungsvorschlag_August_2017.docx

B61_Planz_Satzfass_August_2017-A4

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow