

**Titel: Bebauungsplan Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee,, der Hansestadt Stralsund, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	17.10.2017
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
OB-Beratung	06.11.2017	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	23.11.2017	
Bürgerschaft	07.12.2017	

**Sachverhalt:**

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 03.03.2016 wurde das Planverfahren für den o. g. Bebauungsplan eingeleitet. Das ca. 6,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Knieper Nord, östlich der Hochschulallee und nördlich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“.

Es wird im Norden durch Ackerfläche (Flurstück 16/5, Flur 2, Gemarkung Stralsund), im Osten durch den Ostseeküstenradweg entlang des Strelasunds, im Süden durch die geplante Grünfläche des Bebauungsplans Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und im Westen durch die Hochschulallee begrenzt.

Bereits im Zuge der Erarbeitung des B-Plans Nr. 64 wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept herausgearbeitet, das neben einem südlichen Baufeld (BA 1, B-Plan Nr. 64) ein weiteres nördliches Baufeld (BA 2) vorsieht (B-Plan Nr. 65). Beide Baufelder trennt eine grüne „Landschaftsfuge“. Das nördliche Baufeld soll den neuen Stadtrand, der sich auf Höhe der Einmündung der Hochschulallee in die Parower Chaussee klar abzeichnet, ausbilden.

Ziel der Planung ist ein allgemeines Wohngebiet auf der bisher intensiv genutzten Ackerfläche. Das geplante Gebiet wird den neuen Stadtrand prägen. Aufgrund seiner exponierten Lage am Strelasund ist das Areal als städtebaulich-architektonisch hochwertiger Wohnstandort zu entwickeln. Unter Aufnahme vorhandener Landschaftslinien soll das Baugebiet ebenfalls lineare Konturen aufweisen. Dies erfolgt durch die gewählte Straßenführung, die Grundstücks- sowie die Gebäudeanordnung.

Im Baugebiet können insgesamt ca. 93 Wohnungen entstehen, davon 29 Einzelhäuser und 5 Stadtvillen mit je max. 7 Wohnungen. Die Einzelhäuser sind zweigeschossig und die Stadtvillen 2- bis 3- geschossig geplant. Die Baukörper sollen in einer anspruchsvollen und zeitgemäßen Architektursprache gestaltet werden. Blickbeziehungen aus dem Wohngebiet zum Strelasund werden durch freie Korridore, die von jeglicher Bebauung und hohem

Bewuchs freizuhalten sind, gewahrt.

Von der Hochschulallee führt eine Zufahrt ins Gebiet. Es soll dafür eine vorhandene Lücke in der geschützten Allee genutzt werden. Für die innere Erschließung ist eine Ringstraße, die von einer Baumreihe begleitet wird, vorgesehen. Fußwege stellen die Verbindungen zur geplanten Grünfläche des Bebauungsplans Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ her.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die nördlichen und östlichen an das Baugebiet angrenzenden Freiflächen einbezogen. Auf diesen Flächen werden extensiv zu bewirtschaftende Wiesen mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen geplant, die dem Ausgleich dienen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs im Januar 2017 durchgeführt, parallel dazu erfolgte auch die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Es sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, die intensiv abgewogen wurden. Ein großer Teil der Stellungnahmen bezieht sich grundsätzlich auf eine Bebauung an diesem Standort. Eine Berücksichtigung der Belange findet teilweise statt, indem eine sensible Einbindung in den Landschaftsraum vorgenommen wird und die geplanten öffentlichen Grünflächen extensiv bewirtschaftet werden können.

Weitere Stellungnahmen beziehen sich auf den Alleeschutz. Diese Stellungnahmen werden berücksichtigt. Die Allee wird noch stärker geschützt, indem der Grünstreifen zur Wohnbebauung hin von jeglichen Nebenanlagen freizuhalten ist. Die temporäre Baustraße parallel zur Hochschulallee wird auch für die Erschließung dieses Plangebietes genutzt, um Schäden an Straße und Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge zu vermeiden.

Die in Stellungnahmen befürchtete Verkehrszunahme, welche zu einer Überlastung der Hochschulallee insbesondere im Kreuzungsbereich zur Parower Chaussee führen würde, kann mit Verweis auf eine beauftragte Berechnung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung und bei Bedarf auf die Möglichkeit der Umsetzung eines Kreisverkehrs an dieser Stelle entkräftet werden.

Im Verlauf des Verfahrens fand eine Teilung von Flurstücken statt (der Ostseeküstenradweg wurde herausgelöst), so dass sich die Bezeichnung der Flurstücke geändert hat, von Gemarkung Stralsund, Flur 2, jeweils anteilig die Flurstücke 17/2 und 18/2 hin zu Gemarkung Stralsund, Flur 2, Flurstücke 17/6 und 18/5 anteilig.

Lösungsvorschlag:

Als nächster Verfahrensschritt sollte die nun vorliegende Planung von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden. Der Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Wohngebietsflächen gliedern sich in die Bereiche WA 1 bis WA 6.

Die Wohnnutzung prägt den Charakter des allgemeinen Wohngebiets (WA). Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen zulässig wie: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Handwerks-, Gartenbaubetriebe; Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe incl. Ferienwohnungen sind nicht zulässig.

Entlang der Hochschulallee sowie am nordwestlichen Randbereich sollen zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen (max. 10,5 m hoch) errichtet werden, die sowohl die Allee baulich fassen als auch über die angrenzenden geplanten Bauflächen und das abfallende Gelände den Wasserblick zum Strelasund ermöglichen. Da die 12 bis 14 m hohen

Alleebäume bereits höher als die geplanten Stadtvillen sind, werden die Gebäude die Baumkronen nicht überragen. Auf den übrigen Bauflächen sollen zweigeschossige Einfamilienhäuser (max. 7,5 m hoch) gebaut werden.

Um die gewünschten Freiräume zu sichern, soll die offene Bauweise gelten. Für jedes der geplanten Grundstücke wurde durch entsprechende Baugrenzen ein Baufeld bestimmt. Für die konkreten Bauvorhaben bleibt somit noch ein individueller Gestaltungsspielraum. Durch die festgesetzten Freihaltekorridore, die von jeglicher Bebauung und hohen Bepflanzungen freizuhalten sind, sollen die Blickbeziehungen zum Strelasund bzw. in die offene Landschaft erhalten bleiben. Aufgrund der Geländetopografie - von Nord nach Südost abfallend – sind die Korridore auf ca. 1/3 der geplanten Grundstücke vorgesehen.

Um einer hohen Versiegelung entgegenzuwirken ist die Grundflächenzahl auf maximal 0,15 bis 0,35 bei einer Mindestgröße der Grundstücke von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auch die maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude soll für die Einfamilienhäuser auf zwei und für die Stadtvillen auf sieben begrenzt werden, um eine zu hohe Verdichtung der Nutzung zu unterbinden. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der o.g. Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (GFZ 0,3 bis maximal 1,05).

## 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. Diese Regelungen sollen nicht im Sinne einer Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit, sondern vielmehr einer baukulturellen Konsensbildung zum Wohle der Siedlungsgemeinschaft in diesem Gebiet verstanden werden.

Der überwiegende Teil der Gestaltungsregeln aus dem Handbuch ist als gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Dies sind insbesondere Regelungen zur Kubatur der Baukörper (u.a. Außenwände, Fenster, Türen), den zu verwendenden Baumaterialien sowie der 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 und der Freiflächen getroffen. So sollen u.a. Hecken auf eine Höhe von 1,2 m bzw. 1,5 m begrenzt werden.

## 3. Erschließung/ Bodendenkmale

Das Plangebiet ist über das städtische Straßennetz gut erreichbar (Prohner Straße, Parower Chaussee). Straßenseitig wird das neue Wohngebiet an die Hochschulallee angeschlossen. Gemäß der Erschließungsplanung wird zum Schutz der Allee für die Bauzeit die bereits angelegte Baustraße parallel zur Hochschulallee genutzt. Die innere Erschließung wird über eine Ringstraße erfolgen. Es soll eine Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

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 südlich des B-Plans Nr. 64 zugeführt und von dort in die vorhandene Kanalisation geleitet. Das Niederschlagswasser wird über eine neue Regenwasserkanalisation in den Strelasund eingeleitet (gemeinsame Einleitstelle mit dem B-Plan Nr. 64-Gebiet).

Im August 2017 erfolgten archäologische Voruntersuchungen. Es wurden 23 archäologisch relevante Funde ermittelt. Diese umfassen 15 Feuerstellen, drei Gruben, möglicherweise vier Pfostengruben und einen Grabenschnitt. Sie lassen sich keiner Zeitstellung zuordnen und sind vermutlich der äußerste Rand eines prähistorischen Siedlungsbereichs. Da das

geborgene Fundmaterial aus dem Oberboden stammt, wurde es wahrscheinlich bei Latrinentleerungen aus dem Stralsunder Stadtgebiet abgelagert. Es sind keine Bodendenkmale von besonderer Bedeutung zu erwarten, so dass im Vorfeld der Bebauung keine weiteren Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen erforderlich sind.

#### 4. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Planverfahren erfolgte die Bestandserfassung und Bewertung des Grünbestandes. Für die außerhalb des Plangebiets befindliche Allee werden Festsetzungen zum Erhalt bzw. Schutz vorgesehen. So sind im an die Allee angrenzenden Bereich der Baugrundstücke jegliche Bodenbefestigungen und Nebenanlagen unzulässig.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen 21 Bäume vorgesehen. Darüber hinaus ist je Baugrundstück ein Laubbaum zu pflanzen (34 Bäume). Die Baufläche umgebend sind öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz von 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. Diese öffentlichen Grünflächen können von einem Pächter extensiv bewirtschaftet werden. Auf diese Weise stehen sie für die Verwertung als Futter zur Verfügung.

Am nordwestlichen Gebietsrand (Fläche „C“) wird eine Streuobstwiese mit mind. 25 regionaltypischen Obst- und/oder Wildobstbäumen angelegt. In den nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen (Fläche „D“) sind kleinere Gehölzpflanzungen vorgesehen. In dieser Fläche wird ein Spielplatz von 700 m<sup>2</sup> gebaut. Am Siedlungsrand nach Norden (Fläche „E“) ist eine dreireihige freiwachsende Hecke mit standortgerechten Laubgehölzen geplant.

Die aufgrund der Bebauung vorgesehenen, unvermeidbaren Eingriffe werden durch die geplanten Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und durch Inanspruchnahme des Kompensationsüberschusses aus dem B-Plan Nr. 64 im vollen Umfang ausgeglichen. Es verbleibt noch ein geringer Kompensationsüberschuss für weitere städtische Planungen.

#### 5. Immissionsschutz

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen.

Die verkehrsbedingten Schallemissionen werden durch den Eigenverkehr der vorhandenen Nachbarbebauung und durch das neue Gebiet hervorgerufen. Darum wurde im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden B-Plans Nr. 64 ein gemeinsames Schallschutzgutachten für die beiden Wohngebiete erstellt, welches auch den Verkehr aus dem vorhandenen Wohngebiet berücksichtigt. Dafür ist das gesamte zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostiziert und bewertet worden.

Nach den vorliegenden Ermittlungen würden an der Hochschulallee die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht geringfügig überschritten. Als Maßnahme zur Immissionsminderung beabsichtigt die Hansestadt Stralsund die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h anzuordnen. Damit nehmen die Rollgeräusche auf der Pflasterstraße spürbar ab. Es sind somit keine unzumutbaren Verkehrslärmbelastungen zu erwarten.

#### 6. 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. In den naturnahen Ufer- bzw. Küstenabschnitt wird nicht eingegriffen.

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

Parallel zum Aufstellungsverfahren zum benachbarten B-Plan Nr. 64 ist auch der Flächennutzungsplan (FNP) geändert worden. Die 13. Änderung des FNP wurde am 06.10.2016 (Beschl.-Nr.: 2016-VI-07-0475) durch die Bürgerschaft festgestellt und am 13.12.2016 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen genehmigt (Akt.z. 43.42.0101). Sie ist am 18.01.2017 bekannt gemacht worden und damit rechtswirksam. Die 13. Änderung des FNP stellt im Bereich des B-Plans Nr. 64 und des B-Plans Nr. 65 zwei Wohnbauflächen und umliegende Grünflächen (überlagert als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) dar, so dass sich der B 65 aus dem FNP entwickelt. Der beigeordnete Landschaftsplan zeigt ebenfalls zwei Bauflächen, die in Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung eingebettet sind. Zur Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme (AfRL Vorpommern) vom 20.01.2017 vor. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

#### Alternativen:

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

#### Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“, gelegen im Stadtteil Knieper Nord, in der vorliegenden Fassung vom Oktober 2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung mit dem Umweltbericht werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

#### Finanzierung:

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) getragen. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde am 14.06.2016 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 LEG, der REWA und der Stadt vor Abschluss des Planverfahrens zu schließen ist. In diesem verpflichtet sich die LEG, die Erschließungskosten einschließlich grünordnerischen und weiteren Maßnahmen in Höhe von voraussichtlich ca. 1,53 Million € zu tragen. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nach der Fertigstellung lastenfrei an die Stadt zu übergeben.

#### Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Auslegung des Entwurfs: ein Monat, Beginn ca. 6 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

B65\_Planz\_Entw\_Anlage A4

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow