

**Titel: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 der Hansestadt Stralsund-
Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57 - Aufstellungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	30.01.2019
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Kluge, Swanhild		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	18.02.2019	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	11.04.2019	
Bürgerschaft	20.06.2019	

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger Behn & Langhoff Projektentwicklung UG aus Stralsund hat am Tribseer Damm die Grundstücke Nr. 51, 55 und 56 sowie südlich davon gelegene Grundstücke erworben und möchte auf diesen Flächen nun mehrere Wohnhäuser mit insgesamt ca. 120 Wohnungen errichten. Für die Baulücken an der Straße ist Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben. Dies gilt jedoch nicht für den Quartierinnenbereich, weil dieser außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt.

Deshalb hat der Vorhabenträger einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vB- Plan) für diese Fläche gestellt. Er beabsichtigt im Quartierinnenbereich (Fläche südlich des Tribseer Damms 54 bis 57) sechs neue, unterschiedlich große Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage im Zeitraum von 2021 bis 2023 zu errichten.

Das ca. 0,46 ha große Areal, im Stadtteil Tribseer Vorstadt, wird im Norden durch die Grundstücke Tribseer Damm 54 bis 57, im Osten durch die Grundstücke Tribseer Damm 57a und 58/58a, im Süden durch die unbebauten Flurstücke 60/11 und 69/7, der Flur 16 Gem. Stralsund und im Westen durch das Grundstück Carl- Heydemann- Ring 128 (Toyota Autohauses Schütt & Ahrens) begrenzt (siehe Anlage 1).

Die Fläche gehörte vor 1990 zu einem Fleischverarbeitungsbetrieb. Nach der Wiedervereinigung wurde die Nutzung aufgegeben und die Gebäude abgerissen. Es erfolgte ein mehrfacher Wechsel der Besitzer sowie ihrer Entwicklungsabsichten. Das Gelände ist eine Gewerbebrache, die im Rahmen des Flächenrecyclings einer neuen standortgerechten Nutzung zugeführt werden soll.

Das Erscheinungsbild der Tribseer Vorstadt südlich der Bahnlinie nach Rostock wird noch immer überwiegend durch eine Mischnutzung geprägt. Grundstücke mit Wohnhäusern grenzen an Gewerbebetriebe, Garagenhöfe oder Gewerbebrachen. Trotz der

innerstädtischen Lage in Nachbarschaft zum Bahnhof und unweit der Altstadt, erfolgt hier im Vergleich zur Knieper- oder Frankenvorstadt die Revitalisierung nur in geringerem Tempo. Mit der bereits im Jahr 2018 begonnenen Sanierung des Tribseer Damms wird sich die Situation verbessern.

Die vom Vorhabenträger geplante Wohnanlage entspricht der städtebaulichen Zielsetzung eines verdichteten Bauens im gewachsenen Stadtgebiet und stellt von daher eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar.

Lösungsvorschlag:

Der Vorhabenträger erklärte in seinem Antrag vom 01.10.2018, dass er bereit und in der Lage ist das Vorhaben zeitnah durchzuführen. Eine Bestätigung der Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG zur Finanzierung des Vorhabens mit Datum vom 24.09.2018 liegt vor. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ist deshalb das geeignete Planungsinstrument. Das Planverfahren soll nunmehr mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden.

Ein erstes städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers liegt vor. In den sechs geplanten 2- bis 4- geschossigen Wohngebäuden, können ca. 60 Mietwohnungen/ Eigentumswohnungen geschaffen werden. Der Komplex wird von Nordosten aus über die Lücke zwischen den Grundstücken Tribseer Damm 57a und 58 erschlossen. Durch die Unterbringung der notwendigen Parkplätze in der Tiefgarage, bleibt zwischen den Gebäuden auch Raum für Grün- und Spielflächen. Die Grundlage für die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll das Konzept des Architekturbüros TCHOBAN VOSS ARCHITEKTEN, Berlin vom 22.06.2018 sein (siehe Anlage 2).

Die infrastrukturelle Erschließung ist neu herzustellen und muss in die öffentlichen Netze eingebunden werden. Um Fußwegeverbindungen zu den südlich im Quartierinnenbereich gelegenen Flächen zu ermöglichen, sollen Wegeflächen freigehalten werden.

Zum Bebauungsplan ist ein grünordnerischer Fachbeitrag zu erarbeiten. Der randständige Baumbestand soll möglichst erhalten werden. Zum Abprüfen der artenschutzrechtlichen Belange ist ein entsprechender Fachbeitrag zu erarbeiten.

Nach bisherigem Kenntnisstand ist tragfähiger Boden in 2 m bis 2,40 m Tiefe anzutreffen (Geschiebemergel). Darüber lagern humose und mit Ziegeln durchsetzte Auffüllungen. Es wurde Schichtenwasser bereits bei 0,20 m unter Gelände angetroffen (vorläufige geotechnischer Bericht vom 07.03.2018, Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs, Züssow).

Nach Auskunft der unteren Abfallbehörde vom 19.11.2018 besteht aufgrund der ehemaligen Nutzung als Fleischverarbeitungsbetrieb ein Altlastenverdacht für Verunreinigungen des Bodens (Reg.-Nr. ASD-Z-73-0023).

Für das Planverfahren soll der § 13 a BauGB angewandt werden, d.h. der Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden, weil

- die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch die Planung nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der geplanten Bebauung im Quartierinnenbereich ist hier eine andere Maßnahme der

Innenentwicklung vorgesehen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Gebiet südlich des Tribseer Damms 54 bis 57 als Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot. Auch der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan stellt das Gebiet als Baufläche dar.

Alternativen:

Der Planbereich liegt außerhalb des Bebauungszusammenhangs. Wenn hier das Wohnungsbauvorhaben zeitnah umgesetzt werden soll, besteht zur Aufstellung eines Bebauungsplans keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil Tribseer Vorstadt gelegene Gelände südlich des Tribseer Damms soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.
Das ca. 0,46 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 57 die Flurstücke 60/6 sowie 46/9 (anteilig) und 46/10 (anteilig). Es wird im Norden durch die Grundstücke Tribseer Damms 54 bis 57, im Osten durch die Grundstücke Tribseer Damms 57a und 58/58a, im Süden durch die unbebauten Flurstücke 60/11 und 69/7, der Flur 16, Gemarkung Stralsund und im Westen durch das Grundstück Carl- Heydemann- Ring 128 (Autohaus Schütt & Ahrens) begrenzt.
2. Ziel der Planung ist die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnanlage bestehend aus sechs Gebäuden mit einer Tiefgarage.
3. Das geplante Vorhaben im Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen des § 13 a BauGB als eine andere Maßnahme der Innenentwicklung. Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m² sein, es sind keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben oder Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete zu erwarten und bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein. Deshalb soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Stadt wird mit dem Vorhabenträger, der Behn & Langhoff Projektentwicklung UG aus Stralsund einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die erforderlichen Fachplanungen abschließen. Der Vertrag ist vorbereitet und kann in Kürze geschlossen werden. Vor Abschluss des Planverfahrens wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein Durchführungsvertrag abzuschließen sein. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens, der Erschließung und ggf. der Grüenausgleichsmaßnahmen auf seine Kosten innerhalb einer festgelegten Frist.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Protokollauszug BUSTa 11.04.2019 B 0002/2019

vB 22_Anlage 1 Aufstellungs
vB 22_Anlage 2_Konzept_scan

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow