

Titel: Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund -Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	15.11.2019
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Kluge, Swanhild		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	25.11.2019	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	16.01.2020	
Bürgerschaft	30.01.2020	

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hatte am 15.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans für das Areal westlich der Lindenallee beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Grünhufe und ist somit am westlichen Siedlungsrand gelegen. Anlass für die Planaufstellung ist die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum und dabei insbesondere nach Bauplätzen für den Einfamilienhausbau im mittleren Preisniveau. Bei dem Plangebiet handelt es sich um bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Für die geplante Wohnbebauung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Aufgrund der Lage am Stadtrand und der insgesamt vorgesehenen Größe, soll das Gebiet eine identitätsstiftende eigene städtebauliche Formensprache erhalten und in räumliche Abschnitte gegliedert werden. Daneben waren einige Restriktionen zu beachten, wie der Verlauf der von Lüssow kommenden Haupttrinkwasserleitung, Gashochdruckleitungen, Anschlusspunkte an vorhandene Straßen, sowie erforderliche Abstände zu Waldflächen.

Das städtebauliche Konzept sieht zwei in Wiesen- und Grünflächen eingebettete Baugebiete vor, die durch eine Erschließungsspanne verbunden werden. Diese bindet an die vorhandenen Straßen, die Lindenallee und die Kolberger Straße an. Weiterführende Rad-/Fußwege sind in Richtung Viermorgen und nach Langendorf geplant.

Die abgerundeten Baugebietsstrukturen sind aus dem leicht bewegten Gelände entwickelt. Von der Erschließungsspanne zum neuen Stadtrand soll die Höhe der Gebäude von maximal 4 auf 1 Geschoss abfallen. Mittig im Gebiet und damit gut erreichbar an der Erschließungsspanne ist die neue Endhaltestelle für den Stadtbus vorgesehen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes überwiegend für den Eigenheimbau. Nach dem städtebaulichen Konzept sind voraussichtlich 94 Einfamilienhäuser, 11 Mehrfamilienhäuser und bei Bedarf eine Kita oder alternativ zwei

weitere Wohnhäuser möglich. Es sind somit ca. 160 Wohnungen und insgesamt etwa 340 Einwohner zu erwarten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs im März 2018 durchgeführt, parallel dazu erfolgte auch die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Zum Vorentwurf gingen überwiegend positive Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ein. Die relevanten Anregungen sollen nun im Entwurf berücksichtigt werden (siehe Lösungsvorschlag). Es wurde gefordert, dass eine hydraulisch leistungsfähige Regenwasserableitung nachzuweisen ist, da die Kapazität zur Einleitung von Oberflächenwasser in die vorhandenen Abwasserleitungen der REWA begrenzt ist. Hingewiesen wurde außerdem auf die dem benachbarten B-Plan 35.1 zugeordneten Sukzessionsflächen und auf vorhandene Drainagen, die zu berücksichtigen sind.

Im Verlauf des Verfahrens ist der Geltungsbereich entsprechend der konkretisierten Planung angepasst worden. Er umfasst nun eine Fläche von ca. 21,8 ha, davon ca. 10,6 ha Baugebiet und ca. 11,2 ha Grünfläche, die der Kompensation dient. Damit hat sich der Geltungsbereich gegenüber der im Aufstellungsbeschluss aufgeführten Fläche von ca. 15 ha aufgrund der erforderlichen Ausgleichsflächen um 6,8 ha vergrößert.

Lösungsvorschlag:

Als nächster Verfahrensschritt sollte die nun vorliegende Entwurfsplanung von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden. Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung (Anlagen 1) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) zu entnehmen. 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 7.

Die Wohnnutzung prägt den Charakter des allgemeinen Wohngebiets (WA). Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben im WA 2 bis WA 5 und WA 7 zulässig. Nur im Bereich WA 1 östlich der Planstraße A 1/ A 2 und im WA 6 Nordwesten des Teilgebiets Nord sind neben den o.g. Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe außerdem zulässig. Weitere in anderen WA allgemein zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Um die zentrale Erschließungsspanne (Planstraße A 1 und A 2) baulich zu fassen, sollen drei- bis viergeschossige Gebäude im WA 1 entlang einer Baulinie errichtet werden. Ebenso sind nordwestlich der Erschließungsspanne (Planstraße A 1) im WA 7 zwei- bis dreigeschossige Gebäude und westlich der Erschließungsspanne (Planstraße A 2), im WA 2- sowie in den WA 3- Gebieten zwei- bis dreigeschossige Häuser vorgesehen. Im WA 6 mit einem geeigneten Standort für eine Kita soll zwei- bis dreigeschossig gebaut werden. Auf den übrigen Bauflächen sind eingeschossige (WA 5) oder zweigeschossige Einzelhäuser (WA 4) vorgesehen.

Für alle Baugebiete gilt die offene Bauweise, d.h. die Länge der Gebäude muss unter 50 m betragen. Am neuen Stadtrand, an dem die eingeschossigen Einzelhäuser mit Walm- oder Zeltdächern vorgesehen sind, beträgt die Gebäudehöhe 8,30 m. Die Gebäude mit geneigtem

Dach sind mit einer Firstrichtung parallel zu Straße auszurichten. Die zulässigen Gebäudehöhe steigt vom äußeren Wohngebietsrand zur Erschließungsspanne in Abhängigkeit von der Dachform auf 12,3 m. Um einer hohen Versiegelung entgegenzuwirken, ist die Grundflächenzahl auf 0,30 festgesetzt. Die maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude soll für die Einfamilienhäuser (WA 4 und WA 5) auf zwei begrenzt werden, um eine zu hohe Verdichtung der Nutzung zu unterbinden. Die Grundstücksgröße der freistehenden Einzelhäuser soll mindestens 620 m² betragen.

2. Gestalterische Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften sollen dem Gebiet ein prägendes Erscheinungsbild geben und andererseits auch dazu beitragen, dass sich die neue Stadtrandsiedlung in den verbleibenden Landschaftsraum einfügt.

An den äußeren Rändern der Baugebiete (WA 5) sind für die geplanten eingeschossigen Einzelhäuser nur Walm- und Zeltdächer mit 25 bis 30 % Neigung vorzusehen. In den WA 4-Gebieten ist neben Walm- und Zeltdächer das Satteldach mit 25 bis 30 % Neigung möglich. Bei geneigten Dächern sind rot bis rotbraune und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.

Entlang der Erschließungsspanne (WA 1, WA 2, WA 7) sowie in den Baugebieten WA 3 und WA 6 sind die Gebäude mit Flachdächer zu errichten. Dabei ist bei 3 und 4 geschossigen Gebäuden das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Die Staffelgeschosse sollen umlaufend mindestens 1,20 m hinter der aufsteigenden Hauswand angeordnet werden.

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen, da sie für das Siedlungsbild in einem Wohngebiet untypisch sind.

Zur Betonung des grünen Gebietscharakters sollen Einfriedungen der Grundstücke zur Straße nur in Form von max. 1.20 m hohen Laubholzhecken erfolgen, ggf. ergänzt durch einen offenen Zaun auf der Innenseite.

Die Abfallbehälter auf den Grundstücken sind durch Einfriedungen oder Gehölze zu verdecken. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind nur bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über den Grünhofer Bogen, Lindenallee erreichbar. Straßenseitig wird das neue Wohngebiet an die Lindenallee und die Kolberger Straße angeschlossen. Eine künftig eventuelle Straßenverbindung in nordwestliche Richtung zum Ortsteil Freienlande wird in der Planung berücksichtigt, aber erst bei Bedarf ausgeführt.

Der Anschlusspunkt für die Erschließungsspanne (Planstraße A 1 und A 2) an der Lindenallee ist in Verlängerung der jetzigen Buswendeschleife geplant. Die neue Endhaltestelle mit Wendeanlage für den Stadtbus wird mittig zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teilgebiet eingeordnet. Da im südlichen Abschnitt der Erschließungsspanne (Planstraße A 2) kein Bus verkehrt, kann die Verkehrsfläche hier um ca. 5 m schmaler konzipiert werden. Eine Straßenverbreiterung/Umbau der Kolberger Straße ist nicht vorgesehen.

Das untergeordnete Straßennetz wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Darüber hinaus sind verbindende Geh-/Radwege zum südöstlich benachbarten Wohngebiet (B-Plan 35.1), zum nordöstlich angrenzenden Wohngebietspark Grünhufe und nach Süden in Richtung Langendorf (Ostsee-Center) geplant.

Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt ca. 54 Besucherstellplätze vorgesehen.

Die stadttechnische Versorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene, öffentliche Leitungen außerhalb des Plangebiets (Elektro-, Telekommunikation-, Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen).

Die SWS Energie GmbH plant zur Wärmeversorgung den Aufbau eines Niedertemperaturnahwärmenetzes. Eine Versorgung mit Gas ist entsprechend nicht vorgesehen. Zum Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Mühlgrabens wurde ein Gutachten erstellt. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet kann demnach überwiegend in den Grünhofer Bruch/Mühlgraben und eine begrenzte Menge in den Kanal in

der Lindenallee eingeleitet werden. Damit wurde den Anregungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe Küste“ sowie der REWA GmbH Stralsund gefolgt. Zur Ableitung des Regenwassers in den Mühlgraben hat der Vorhabenträger bereits einen Antrag auf Einleitgenehmigung bei der unteren Wasserbehörde gestellt.

Die das Areal durchquerenden Bestandsleitungen (Gashochdruck-, Haupttrinkwasser-, Telekomleitung) werden im Plan dargestellt. Sie liegen außerhalb der Baugrundstücke. Zum Abfangen des Drainageabflusses auf den verbleibenden Ackerflächen ist ein neuer Sammler westlich des Plangebietes zu bauen.

Für die Wertstofffassung ist ein zentraler Standort auf Höhe der Buswendeschleife vorgesehen.

4. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

In dem zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan erfolgte eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung der intensiv genutzten Ackerflächen, der Sukzessions-Biotop- und angrenzenden Waldflächen.

Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

Die Baufläche umgebend sind öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft vorgesehen. Die Grünflächen werden überwiegend als naturnahe und insektenfreundliche Wiesen mit einzelnen landschaftstypischen Heckenpflanzungen und Gehölzgruppen gestaltet. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird die dem B-Plan 35.1 zugeordnete Sukzessionsfläche AF 4 zugunsten einer zusammenhängenden Wiesenfläche mit Spielplatz nun am Westrand des Wohngebietsparks Grünhufe eingeordnet. Außerdem sind zur Durchgrünung der Baugebiete ca. 68 Bäume (Allee- bzw. Baumreihe) entlang der öffentlichen Straßen vorgesehen.

Die aufgrund der Bebauung vorgesehenen, unvermeidbaren Eingriffe werden durch die geplanten Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu ca. 89 % ausgeglichen.

Mittig im Innenbogen der Erschließungsspanne soll ein öffentlicher Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre in einer Größe von mindestens 850 m² eingeordnet werden.

5. Immissionsschutz, Klimaschutz, Störfallbetriebe

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der südlich verlaufenden Bahnlinie Rostock-Stralsund und der Rostocker Chaussee, sowie Freizeitlärm von der nordöstlich im Wohngebietspark gelegenen Skateranlage ein. Durch das neue Wohngebiet erhöht sich andererseits die Verkehrslärmbelastung entlang der vorhandenen Zufahrtsstraßen (Kolberger Straße und Lindenallee).

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Zur Beurteilung des Lärms wurde eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet. Nach den vorliegenden Ermittlungen für den Bahnlärm werden im südlichen Teilgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag eingehalten, aber der Nachtwert von 45 dB(A) wird geringfügig überschritten.

Der ermittelte Straßenverkehrslärm liegt, mit Ausnahme einer Tageswertüberschreitung von 1,2 dB(A) in der Nähe der Buswendeschleife, unterhalb der Orientierungswerte. Die um 4 dB (A) höher liegenden Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Von der Skateranlage sind auch an den kritischen Sonn- und Feiertagen keine unzumutbaren Geräusche zu erwarten, d.h. die Richtwerte der TA Lärm werden eingehalten. Das Plangebiet liegt überwiegend im Lärmpegelbereich II, nur der südliche Bereich im Lärmpegelbereich III. Somit ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Ausbildung der Außenbauteile der Gebäude.

Bezüglich des Stadtklimas wird davon ausgegangen, dass der hohe Anteil an Grünflächen im Plangebiet und der mittige Grünzug (Frischluftschneise bei Westwind) ausgleichend wirken.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich kein Störfallbetrieb dessen Auswirkungen in der Planung zu berücksichtigen sind.

6. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan erfolgte eine Umweltprüfung. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht erläutert, der Teil der Begründung ist. Durch die geplanten Bau- und Verkehrsflächen wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Dies betrifft überwiegend die z.Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Fläche und Boden sind erheblich, können aber durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend kompensiert werden. Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Plangebiet durch die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv zu pflegende Wiesenflächen, Gehölzpflanzungen und freiwachsende Heckenstrukturen. Der Landwirtschaft gehen hier keine bedeutsamen Flächen verloren, da die Bodenwertzahlen unter 50 liegen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

7. Flächennutzungsplan/Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, der die geplanten Baugebiete als Wohnbauflächen darstellt.

Zu Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 29.03.2018 vor. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Alternativen:

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung dieses 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 wird im Norden durch Grünland und Waldflächen, im Osten durch den Wohngebietspark Grünhufe und das Wohngebiet westlich der Lübecker Allee, im Süden durch Acker- und Waldflächen und im Westen durch Ackerflächen begrenzt und umfasst in der Gemarkung Grünhufe, Flur 1 jeweils anteilig die Flurstücke 272, 273/13, 288, 289, 290, 291/3, 292/3, 293/4, 294/5, 295/3, 296/6, 297, 298/8, 299 und 334/1.

2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“, gelegen im Stadtgebiet Grünhufe, in der vorliegenden Fassung vom Oktober 2019, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, 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 27.10.2016 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 Landschaftsbau in Höhe von ca. 5 Millionen € 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, ca. 6 Wochen nach Beschlussfassung

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

Anlage 1 B39_PZ Entwurf A4

Anlage 2 B 39_textl. Festsetzungen

Beschluss Bürgerschaft 30.01.2020 B 0075/2020

Protokollauszug BUKStA 16.01.2020 B 0075/2019

Protokollauszug Bürgerschaft 30.01.2020 B 0075/2019

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow