

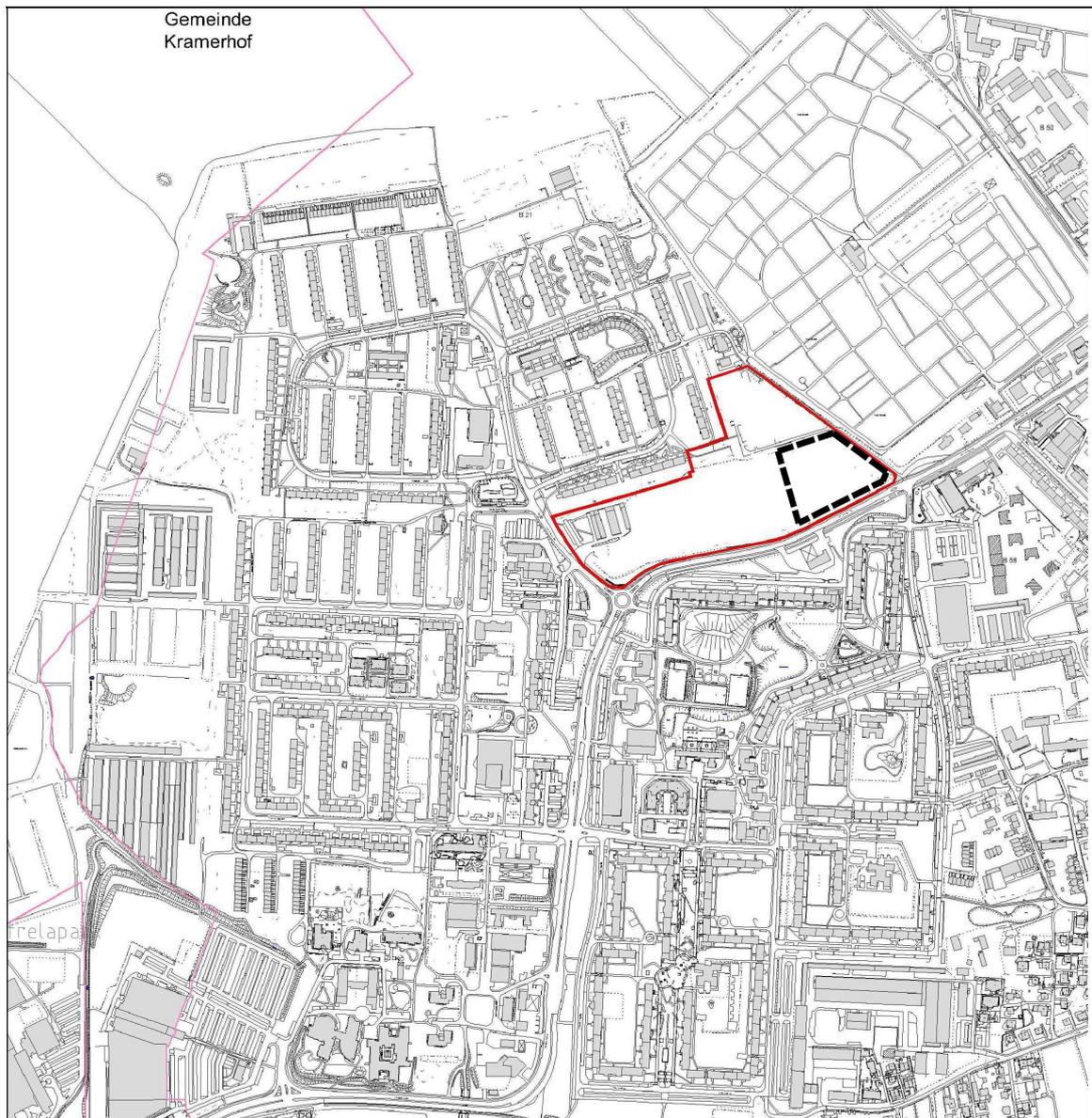
Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

"Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk"

Begründung

Entwurf

Stand April 2025



Organisation
der Vereinten Nationen
für Bildung, Wissenschaft
und Kultur



Historische Altstädte
Stralsund und Wismar
Welterbe seit 2002

Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG.....	3
1 Anlass.....	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Verfahren	4
1.4 Plangrundlage.....	4
2 Übergeordnete Planungen.....	4
3 Planungsrechtliche Situation.....	5
4 Inhalt des Planes	5
4.1 Städtebauliches Konzept.....	5
4.2 Änderungen im Einzelnen	5
4.3 Erschließung	6
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	6
4.3.2 Ver- und Entsorgung	6
4.4 Städtebauliche Vergleichswerte	6
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
5.1 Zusammenfassung.....	6
5.2 Private Belange.....	6
5.3 Umweltrelevante Belange	6
6 Verfahrensablauf	7
7 Rechtsgrundlagen	7
Anlage 1	8

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 22 "Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk" trat im Mai 2023 in Kraft.

Der Ursprungsbebauungsplan hat eine Größe von ca. 7,35 ha und befindet sich im Stadtteil Knieper West. Es handelt sich hierbei um eine zentrale Fläche innerhalb des Stadtteils, welche baulich vorgeprägt ist durch die im Rahmen des Stadtumbaus abgerissenen Gebäude des ehemaligen Plattenwerkes und des ehemaligen Heizwerkes.

Ziel der Planung war die Entwicklung eines Urbanen Gebietes, einer Gemeinbedarfsfläche und eines Wohngebietes für verschiedene einander ergänzende und das Zentrum von Knieper West stärkende Funktionen. Die Gemeinbedarfsfläche konnte mittlerweile verkauft werden. Dort wird gegenwärtig das Nikolai-Gemeindezentrum in Trägerschaft der evangelischen Kirche incl. einem Stadtteil- und Begegnungszentrum gebaut.

Die übrigen Grundstücke befinden sich noch immer im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Nun gibt es einen ersten Kaufinteressenten und potentiellen Bauherrn, der die östliche Fläche, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzt als MU 2, einer hochwertigen Bebauung zuführen möchte. Vorgesehen ist entsprechend der Ausweisung als urbanes Gebiet eine vertikale Durchmischung von Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen. Für das nördlich angrenzende MU 3 laufen zudem bereits die Planungen für den Neubau der Förderschule "Astrid Lindgren".

Die damit breit beginnende bauliche Entwicklung im Gebiet des ehemaligen Plattenwerkes wurde zum Anlass genommen, die Erschließungssituation nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Entwicklungen in der Nachbarschaft neu zu überdenken. Mit der Fertigstellung des Wohngebiets Rudolf-Baier-Str., dem Neubau des LIDL-Marktes sowie der geplanten Erweiterung des NORMA-Marktes hat sich die Verkehrssituation an der Einmündung der Heinrich-von-Stephan-Straße in den letzten Jahren deutlich verschlechtert, so dass perspektivisch ein Ausbau, vorzugsweise als Kreisverkehr erforderlich wird. Damit erhält auch das Plangebiet eine neue Zufahrtsmöglichkeit über Am Heizwerk. Gleichzeitig wird der Erlös aus dem Grundstücksverkauf die finanziellen Möglichkeiten für eine zügige Realisierung des neuen Kreisverkehrs eröffnen.

Auf diese geänderte Ausrichtung sollte mit einer Betonung des östlichen Baublocks reagiert werden, indem die Geschossigkeit der Umgebung südlich des Heinrich-Heine-Rings aufgenommen wird. Abgestrebt wird ein markanter Baukörper mit deutlicher Ausrichtung auf den neuen Kreisverkehr und Raumbildung zum Heinrich-Heine-Ring.

Da die angestrebte Anzahl der Vollgeschosse aber um eines höher ist als im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, ist die Bebauung in dieser Form mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht vereinbar.

Daher wird eine vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 "Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk" umfasst nur das Baugrundstück MU2. Er umfasst eine Fläche von 1,2 ha. Es sind die folgenden Flurstücke enthalten:

Gemarkung Stralsund; Flur 61:

Flurstücke 11/12; 11/7; 11/11; 11/5; 12/6 ganz und 11/13 teilweise.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Planstraße A des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22
- im Nordosten durch den Zentralfriedhof und die Straße Am Heizwerk
- im Osten durch den Kreuzungsbereich Heinrich-Heine-Ring, Am Heizwerk und Heinrich- von- Stephan- Straße
- im Süden durch den Heinrich-Heine-Ring und
- im Westen durch die Planstraße B.

1.3 Verfahren

Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht in Frage gestellt werden.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Anlage 1 UVPG i.V.m. LUVPG M-V beginnt die Prüfpflicht für städtebauliche Vorhaben bei einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m², was durch den Ursprungsplan erreicht wird. Da durch die Änderung die Größe der zu versiegelnden Flächen nicht vergrößert wird, wird keine neue Prüfpflicht ausgelöst.

Von der vergleichsweise geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt, da die äußere Abgrenzung des Baugebiets sowie der Gebietscharakter unverändert übernommen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Wie auch im Ursprungsplan bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen und wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

1.4 Plangrundlage

Die Planzeichnung wird nicht geändert. Es finden lediglich Änderungen an der Nutzungsschablone und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen statt. Der Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches ist auf der aktuellen Stadtgrundkarte unter Einarbeitung von der ALKIS mit Stand vom 01.01.2025 erstellt worden.

2 Übergeordnete Planungen

Angesichts der Beibehaltung der ursprünglichen Planungsziele bleiben die Aussagen zu übergeordneten Planungen unverändert gültig.

3 Planungsrechtliche Situation

Mit dem Ursprungsplan, dessen Geltungsbereich ca. 7,35 ha umfasst, besteht Baurecht für ein ca. 4,5 ha großes Urbanes Gebiet und ein Allgemeines Wohngebiet von 0,2 ha Größe. Weiter festgesetzt wurden ca. 1 ha Fläche für Gemeinbedarf, 1 ha Verkehrsflächen, 0,3 ha Wald und 0,4 ha öffentliche Grünflächen.

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Angesichts des gestiegenen Verkehrsaufkommens soll der Knoten Heinrich-Heine-Ring / Heinrich-von-Stephan-Straße zum Kreisverkehr ausgebaut werden, in diesem Zuge ist es sinnvoll, auch das Plangebiet im Wesentlichen über diesen Anschluss neu zu erschließen (mit Ausbau Am Heizwerk und Planstraße A). Damit erhält die Teilfläche MU 2 als Kopf zum neuen Kreislauf ein besonderes städtebauliches Gewicht.

Auf diese städtebauliche Bedeutung des Baufeldes wird reagiert, indem die Geschossigkeit auf eine Mindestgröße festgesetzt und generell um 1 Vollgeschoss erhöht wird. Punktuell soll es möglich sein, ein zusätzliches Staffelgeschoss an markanten Ecken des Gebäudes und auf einer Fläche bis zu 25% des darunterliegenden Vollgeschosses umzusetzen.

Zusätzlich wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für die Möglichkeit einer Tiefgarage über die Kappungsgrenze von 0,8 vorgeschlagen, wenn die Tiefgarage eine hinreichend dicke Bodenschicht und Begrünung erhält.

Da für die anschließenden Baufelder keine Änderung vorgenommen wird, wird die Bebauung damit hinsichtlich der Gebäudehöhe stärker als ursprünglich vorgesehen gestaffelt, was zusammen mit einer blockweisen Vergabe an unterschiedliche Vorhabenträger zu einer Belebung des Stadtbilds beitragen wird.

4.2 Änderungen im Einzelnen

Die o.g. Planungsansätze führen im Einzelnen zu folgenden Änderungen:

Planzeichnung (hier nur Nutzungsschablone MU2)

Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse:

Die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Höchstgrenze der Anzahl der Vollgeschosse von V wird auf eine Mindestgeschossigkeit von IV und eine Höchstgrenze von VI geändert.

Mit der Anhebung der Geschossigkeit wird auf die neue Erschließungsstruktur reagiert. Mit der Sechsgeschossigkeit werden die Bauhöhen der angrenzenden Bereiche südlich des Heinrich-Heine-Rings aufgegriffen.

Textliche Festsetzung

1a: Maß der baulichen Nutzung

a) Zulässig ist eine punktuelle Überschreitung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss mit einem Staffelgeschoss/Dachaufsatz mit max. 250 m² Grundfläche auf insgesamt max. 25% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses.

Dadurch wird eine Verbesserung der architektonischen Gliederungsmöglichkeiten, insb. in Ecksituationen bzw. als Zeilenabschluss/Zeilenkopf erreicht. Durch die Beschränkung auf 250 m² je Aufbau (das entspricht ca. 15/15 m) wird eine straßenraumbestimmende Wirkung vermieden. Durch Begrenzung auf 25% der gesamten Gebäudegrundfläche ist sichergestellt, dass die Aufbauten keinen regelhaften Charakter erhalten und damit keinen bestimmenden Umfang annehmen werden.

b) Eine Überschreitung der GRZ über die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 ist zulässig für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wenn die Flächen eine Intensivbegrünung erhalten (mind. 35 cm durchwurzelbare Substratschicht).

Die zusätzliche Überschreitung soll die Möglichkeit einer unterirdischen Parkierung fördern, was nicht zuletzt wegen der angehobenen Geschossigkeit Bedeutung bekommt. Bei 35 cm durchwurzelbarem Substrat ist eine gute Bepflanzungsmöglichkeit und eine gewisse Speicherwirkung bei Niederschlagswasserabfluss gewährleistet, so dass nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens entstehen.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Straßen- und Erschließungsnetz wird grundsätzlich beibehalten, es gelten hierzu die Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans. Der Ausbau der angrenzenden Straßen erfolgt ohne Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung erfolgt projektbezogen in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern und der Abteilung Straßen- und Verkehrsplanung auf Basis der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sowie den Erläuterungen in der zugehörigen Begründung.

4.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Durch die Planung ergibt sich in Bezug auf den Ursprungsplan keine geänderte Flächenbilanz.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Die Realisierung der geplanten baulichen Nutzungen im Ursprungsplan wird durch die in der 1. Änderung vorgenommene Flexibilisierung und Anpassungen an den Bedarf zu einer Stärkung des Stadtteils führen.

5.2 Private Belange

Nachbarliche Belange sind nicht betroffen, da alle übrigen Baufelder noch unbebaut sind und die Flächen im Eigentum der Hansestadt stehen.

5.3 Umweltrelevante Belange

Umweltrelevante Belange werden durch die vereinfachte Änderung nicht erheblich betroffen. Da die Grundzüge der Planung beibehalten werden, bleiben die Aussagen zur Umweltverträglichkeit in der Begründung / Umweltbericht zum Ursprungsplan grundsätzlich gültig.

Die mittelbaren Eingriffsfolgen bleiben angesichts der unveränderten Außenkontur grundsätzlich unverändert.

6 Verfahrensablauf

- Einleit- und Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange Schreiben vom
- Satzungsbeschluss

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110, 111).

Hansestadt Stralsund, den.....

HANSESTADT STRALSUND,
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.- Ing. Alexander Badrow

Anlage 1

Bebauungsplan in der Ursprungsfassung

