

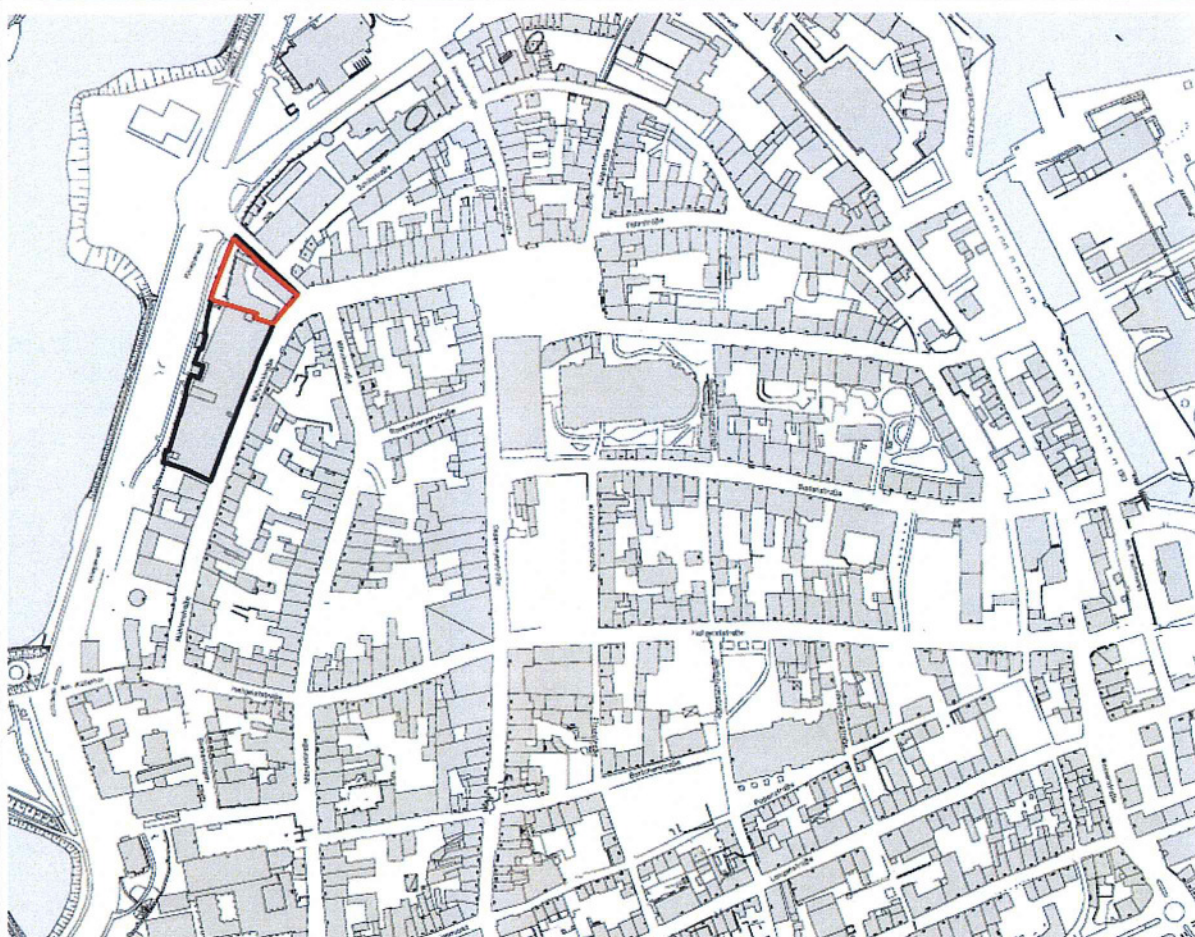
STRALSUND

HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

ca. 1:5.000



BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 109
„MÜHLENSTRASSE / KNIEPERWALL“
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB)

STAND: JANUAR 2014

Hansestadt Stralsund
Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109
„Mühlenstraße / Knieperwall“ - 1. Änderung

Inhalt

1.	Anlass und Ziel / Planungsgrundsätze	1
2.	Lage des Bebauungsplangebietes und des Änderungsbereiches	1
3.	Bebauungsplanänderungen	2
3.1	Art der baulichen Nutzung	2
3.2	Maß der baulichen Nutzung	2
4.	Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
5.	Verfahren	3
6.	Städtebauliche Vergleichswerte	4

Hansestadt Stralsund

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109 „Mühlenstraße / Knieperwall“ - 1. Änderung

1. Anlass und Ziel / Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Mühlenstraße / Knieperwall“ der Hansestadt Stralsund ist seit dem 18.03.2006 rechtswirksam.

Ein wesentliches Ziel des B-Planes 109 war die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Bau neuer Wohngebäude. Daneben sollte an diesem Standort das schon im städtebaulichen Rahmenplan (1990/91) aufgestellte Parkraumkonzept - Parkierungsschwerpunkte in den Randbereichen der Altstadt - weiter verfolgt werden. In einer öffentlichen Tiefgarage mit zwei übereinanderliegenden Parkebenen zwischen Mühlenstraße und Stadtmauer sollten bis zu 240 Stellplätze untergebracht werden. Der Bau dieser Tiefgarage wurde im Herbst 2005 abgeschlossen. Seit der Inbetriebnahme wird die Tiefgarage von der LEG als öffentliches Parkhaus „Am Meeresmuseum“ bewirtschaftet.

Als rechtlich schwierig stellte sich die Eigentumbildung und Teilung der Flächen auf der öffentlichen Tiefgarage dar. Zwischenzeitlich ist jedoch eine Lösung gefunden worden, die den Verkauf einzelner oberirdischer Grundstücke ermöglicht. Für einen der Bauabschnitte liegt bereits ein genehmigter Bauantrag vor.

Für die auf der Gemeinbedarfsfläche im unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Reitstall vorgesehene kleine Kindereinrichtung mit einer Kapazität von ca. 50 bis maximal 70 Plätzen konnte bisher kein privater Interessent gefunden werden. Eine Kindertagesstätte wird aus Sicht des Fachamtes an diesem Standort nicht vordringlich benötigt. Gemäß der Jugendhilfeplanung zur Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen und Kindertagespflege erfolgt die Versorgung mit Krippen- und Kindergartenplätzen auf die Gesamtstadt bezogen. Zur Versorgung der Bewohner der Altstadt stehen in Altstadtnähe ausreichend Plätze zur Verfügung. Darüber hinaus sind z.Zt. in der Altstadt 11 Kindertagespflegepersonen tätig, die bis zu 49 Kinder vorrangig im Alter unter 3 Jahren betreuen.

Es wird daher die Nutzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ auf dem Grundstück Mühlenstraße 10 aufgegeben.

Die Eigentümer des Areals Mühlenstraße 10 planen für das Grundstück mit dem ehemaligen Reitstall eine Gaststätten- und Ladennutzung. Grundsätzlich sind solche Nutzungen zu befürworten, da sie der vorhandenen Umgebungsbebauung entsprechen und so Bezug auf typische Altstadtnutzungen auch in diesem Bereich genommen wird. Sie sind aber durch die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an dieser Stelle planungsrechtlich nicht möglich. Es wird deshalb statt der Fläche für den Gemeinbedarf ein Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebiet sind neben der Wohnnutzung u.a. Geschäfte, Büros, Gaststätten, Beherbergung sowie kirchlichen, kulturellen, gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Anlagen zulässig. Auch eine Kindereinrichtung wäre planungsrechtlich weiterhin möglich.

Der Managementplan Altstadt 2000 wird zurzeit überarbeitet. Der in diesem Planwerk enthaltene Städtebauliche Rahmenplan weist in seinem Konzept der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet mit der Einrichtung eines Kindergartens aus. Bei der Überarbeitung bleibt das Mischgebiet erhalten, die Kindergartenweisung wird jedoch herausgenommen.

Im Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund von Oktober 2010 werden u.a. Vorgaben für Effizienz steigernde Maßnahmen auch durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen vorgeschlagen. Die für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes infrage kommenden Maßnahmen sind weitgehend berücksichtigt worden. So zum Beispiel das Ziel einer kompakten Gebäudegestaltung und die Möglichkeit der aktiven und passiven Solarnutzung. Es ist daher davon auszugehen, dass die

Hansestadt Stralsund

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109 „Mühlenstraße / Knieperwall“ - 1. Änderung

Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima haben wird.

2. Lage des Bebauungsplangebietes und des Änderungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes 109 liegt am westlichen Altstadtrand zwischen Stadtmauer, Mönchstraße, Mühlenstraße und der nördlichen Grenze des Grundstücks Mühlenstraße 21.

Der Änderungsbereich betrifft vornehmlich das Grundstück Mühlenstraße 10 südlich der Mönchstraße zwischen Stadtmauer und Mühlenstraße. Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich der 1. Änderung: Gemarkung Stralsund, Flur 20, Flurstück 62/3 sowie Teile der Flurstücke 5/1, 62/1, 62/4, 63 und 64 sowie Flur 21, Teil des Flurstücks 25.

3. Bebauungsplanänderungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der unter Punkt 1 beschriebenen Situation wird statt der Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Es gilt die in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Dabei sollen jedoch sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden, da sie einerseits einen höheren Störungsgrad aufweisen und zum anderen durch ihren hohen Flächenverbrauch baulich nicht in die Altstadtstruktur zu integrieren sind. Zudem wird festgesetzt, dass die nach § 1 Abs. 6 mögliche Ausnahmeregelung in Bezug auf Vergnügungsstätten - § 6 Abs. 3 BauNVO - nicht Bestandteil der 1. Änderung des B-Planes wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 109 über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für das Mischgebiet (MI) gilt als Grundflächenzahl (GRZ) - wie in § 17 BauNVO festgelegt - der Wert von 0,6 als Obergrenze. Für die Tiefgarage im Bereich des Mischgebietes wird wie auch im südlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Grundflächenzahl von 0,95 (TG unterirdisch) übernommen.

In Bezug auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird keine Änderung vorgenommen.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend § 22 BauNVO kann die Bauweise als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden. Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht keine Notwendigkeit, eine dieser Bauweisen festzusetzen, da der unter Denkmalschutz stehende ehemalige Reitstall (Mühlenstraße 10) als Baukörper durch die Festsetzung von Baulinien an den vier äußeren Gebäudekanten bestimmt wird. Auch die südlich des ehemaligen Reitstalls im Änderungsbereich liegende überbaubare Grundstücksfläche ist weitgehend durch Baulinien festgelegt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Grundstücks sind nicht wie bisher zu 80% sondern lediglich zu 50% mit Rasensaat, Sträuchern und Bepflanzung zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen, da davon auszugehen ist, dass bei einer gewerblichen Nutzung des ehemaligen Reitstalls eine etwas größere Hof- und / oder Terrassenfläche notwendig sein wird.

Hansestadt Stralsund

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109 „Mühlenstraße / Knieperwall“ - 1. Änderung

4. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

5. Verfahren

Die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes 109 kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan für Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind gegeben:

- die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich beträgt etwa 350 m². Sie erfüllt damit die Bedingung, unter 20.000 m² groß zu sein.
- Im Änderungsbereich wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird wie im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im Änderungsverfahren wird

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen,
- der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes 109 Wohnbauflächen dar. Die beabsichtigte Änderung - Festsetzung des Grundstücks Mühlenstraße 10 als Mischgebiet - beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes. Von einer Änderung des Flächennutzungsplanes wird abgesehen, da der Geltungsbereich der 1. Änderung deutlich unterhalb der Größe der Darstellbarkeit als eigene Fläche liegt.

ESTADT S.

Hansestadt Stralsund
Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109
„Mühlenstraße / Knieperwall“ - 1. Änderung

6. Städtebauliche Vergleichswerte

Mischgebiet	1.600 m ²
Änderungsbereich	1.600 m ²

Stralsund, den 29. Sep. 2014

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister



Dr. Alexander Badrow

