

Titel: Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande,,

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 01.07.2021
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	19.07.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	05.08.2021	
Bürgerschaft	26.08.2021	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 39 trat Anfang 2021 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan sollen v.a. Grundstücke für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Durch die räumliche Zuordnung zum Stadtteil Grünhufe soll zudem die Sozialstruktur des Stadtteils gestärkt werden.

Mit dem Angebot an Bauplätzen soll die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt und einer weiteren Abwanderung ins nahe Umland vorgebeugt werden. Die Abwanderung aus der Kernstadt ist wirtschaftlich (Schwächung des städtischen Haushalts), sozial und ökologisch (längere Wege) für die Entwicklung der Hansestadt nachteilig. Voraussetzung hierfür ist die Erzielung auch regional wettbewerbsfähiger Grundstückspreise.

Zur Absicherung der Planungsziele wurden die ursprünglich im städtischen Eigentum stehenden Flächen an die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) als städtische Tochtergesellschaft zur Erschließung und Parzellierung veräußert. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass das Erreichen der Planungsziele durch die hohen Erschließungskosten gefährdet ist.

Um gemäß den ursprünglichen Planungszielen einen regional wettbewerbsfähigen Preis zu sichern, müssen die Erschließungskosten reduziert werden. Ziel der Planung ist es, den Erschließungsflächenanteil zu reduzieren und dadurch die Erschließung kostengünstiger zu gestalten.

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ca. 21,8 ha große Plangebiet des Ursprungsplans. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Grünhufe, im Stadtteil Freienlande, nördlich der Rostocker Chaussee.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch Ackerflächen,

- im Norden durch Grünland- und Waldflächen,
- im Osten durch den Wohngebietspark Grünhufe und durch das Wohngebiet westlich der Lübecker Allee,
- im Süden durch Acker- und Waldflächen.

Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht in Frage gestellt werden. Die Änderung ist vielmehr erforderlich, um die ursprünglichen Planungsziele umsetzen zu können. Durch die Änderung wird das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, das planerische Konzept bleibt erhalten.

Entstehen sollen weiterhin hauptsächlich Bauplätze für Einfamilienhäuser zur Deckung des städtischen Bedarfs. Die Art der baulichen Nutzung, die Gliederung der Baugebiete sowie die Führung der Erschließungsstraßen und das Konzept der Abstufung der baulichen Dichte innerhalb des Wohngebiets, die umgebenden Grünflächen und die geplante Erstaufforstung werden dabei grundsätzlich beibehalten.

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 Prüfpflicht ausgelöst.

Von der vergleichsweise geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht erheblich 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 schon aufgrund der Entfernungen 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.

Lösungsvorschlag:

Mit der Änderung soll unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets verbessert werden. Hierzu werden folgende Strategien zur Kostenreduktion verfolgt:

- Verringerung der Erschließungsflächen: Durch die Verringerung von Straßenbreiten, den Verzicht auf die externe Anbindung nach Freiland sowie eine flächensparende Integration der Busschleife wird die festgesetzte Verkehrsfläche um 22% von gut 2,7 ha auf gut 2,1 ha reduziert. Mit der Verringerung der Fläche der Erschließungsanlagen reduzieren sich auch die Kosten der Oberflächenbefestigung.
- Verbesserung der Kompaktheit der Baugebiete und Verzicht auf nur einseitig zu bebauende Straßenabschnitte: Ausgehend von reduzierten Erschließungsflächen kann durch kompaktere Anordnung das Nettowohnbauland um gut 13% auf nunmehr 9,0 ha gesteigert werden, ohne dass die Außenabgrenzung in Richtung der freien Landschaft in Frage gestellt würde. Durch die Vergrößerung des Nettobaulands werden die Erschließungskosten je Bauplatz (d.h. je Flächeneinheit Wohnbauland) spürbar verringert.
- Vereinfachung und Überarbeitung der Trassierung der Erschließungsstraßen: Bei angestrebten Grundstücksgrößen von gut 620 qm (Mindestgrundstücksgröße) sollten Blocktiefen von gut 60 m erreicht werden, um die Straßenlänge in Bezug auf die zu erschließende Fläche zu optimieren (optimales Normgrundstück mit 20 m Breite / 31 m Tiefe). Durch eine abschnittsweise Begradigung der Straßen werden die Baukosten v.a. für den Tiefbau verringert (z.B. Anzahl der Leitungsschächte).

Durch die Planung ergibt sich in Bezug auf den Ursprungsplan folgende geänderte Flächenbilanz: Das Wohnbauland nimmt um rund 14% v.a. zulasten der Verkehrsflächen zu. Trotz einer abschnittsweise höheren GRZ bleibt die Versiegelung konstant (bzw. nimmt sogar geringfügig ab).

Alternativen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 bleibt unverändert. Das wird nicht empfohlen, weil die geschätzte Höhe der Erschließungskosten nicht marktfähige Baulandpreise befürchten lässt, so dass die Refinanzierung der Baukosten durch den Grundstücksverkauf gefährdet werden könnte.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ wird ein Änderungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 BauGB eingeleitet.

2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ 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. Von der Änderung werden, die Belange des Naturschutzes nicht erheblich berührt, da die äußere Abgrenzung des Baugebiets, das Baukonzept in seinen Grundzügen 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. 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. Damit kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen.

3. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ gelegen im Stadtgebiet Grünhufe, Stadtteil Freienlande, in der vorliegenden Fassung vom Juni 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Planung erfolgt durch die Hansestadt Stralsund, das Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege. Die Erschließung des Gebiets erfolgt entsprechend bestehendem Erschließungsvertrag durch die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG). Dieser ist ggf. vor Satzungsfassung anzupassen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 6 - 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anhang 1-39.1_Geltungsbereich

Anhang 2 39.1_Entwurf (verkleinert)

Anhang 2-39.1_Entwurf

Anhang 3-39.1_Begründung

Protokollauszug BUKStA 05.08.2021 B 0100/2021

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow