

Titel: Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande,, Abwägungs- und Satzungsbeschluss für die 1. Änderung

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 06.12.2021
Bearbeiter: Raith, Dr. Frank-Bertolt Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	20.12.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	06.01.2022	
Bürgerschaft	27.01.2022	

Sachverhalt:

Planverfahren:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 26.08.2021 den Beschluss für die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ sowie den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Beschl.- Nr.: 2021-VII-06-0565) gefasst. Vom 11. Oktober bis 12. November 2021 fand die öffentliche Auslegung statt.

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.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ca. 21,8 ha große Plangebiet des Ursprungsplans. Es umfasst in der Gemarkung Grünhufe, Flur 1 ganz oder 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.

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.

Anlass und Ziele der Planung:

Ziel der Planung ist es, den Erschließungsflächenanteil zu reduzieren und dadurch die Erschließung kostengünstiger zu gestalten.

Städtebauliches Konzept:

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.

Lösungsvorschlag:

- Straßenabschnitte mit Bebauung: 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 Schächte).

Auswirkungen der Änderungen:

Durch die Änderung soll das Erreichen der ursprünglichen Planungsziele gewährleistet werden. Die Auswirkungen der geänderten Planung entsprechen daher im Wesentlichen denen der Ursprungsplanung.

Private Belange werden durch die Änderung nicht erkennbar erheblich betroffen. Ein Teil der Plangebietsflächen befindet sich im Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) der Hansestadt Stralsund mbH. Ein weiterer Teil befindet sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund und wird (bis auf wenige Ausnahmen, die nicht der Erschließung dieses B-Plans dienen) gegenwärtig an die LEG veräußert.

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. Bezogen auf die neue Flächenbilanz ergeben sich durch die Änderung für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz folgende Anpassungen:

Der Umfang der Eingriffe nimmt durch die Vergrößerung der Bruttosiedlungsfläche leicht zu. Angesichts unveränderten Umfangs versiegelter- bzw. teilversiegelter Flächen ist der Versiegelungszuschlag nicht neu zu betrachten. Die mittelbaren Eingriffsfolgen bleiben angesichts der unveränderten Außenkontur grundsätzlich unverändert. Allerdings waren Fehler in der Biotoptypenzuordnung zu korrigieren. Durch die Korrektur verbessert sich die Bilanz des Bebauungsplans. Die 1. Änderung wirkt sich damit positiv auf die Belange des Naturschutzes aus.

Alternativen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 bleibt unverändert. Das wird nicht empfohlen, weil die geschätzte Höhe der Erschließungskosten nicht marktfähige Baulandpreise befürchten

lässt, sodass die Refinanzierung der Baukosten durch den Grundstücksverkauf gefährdet werden könnte. Um das Planverfahren abzuschließen bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ der Hansestadt Stralsund abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 3 abgewogen.

2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033) wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“, gelegen im Stadtteil Freienlande, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom Dezember 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom Dezember 2021 wird gebilligt.

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).

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anhang 1_B39 1.Ä._Satzungsfass_Plan

Anhang 1_B39 1.Ä._Satzungsfass_Plan klein

Anhang 1_B39 1.Ä._Satzungsfass_Plan Scan

Anhang 2_B39 1.Ä._Satzungsfass_Begründung

Anhang 3_B39 1.Ä._Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow