Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0046/2022
öffentlich

Titel: Bebauungsplansplan Nr.68 "Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße", Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	07.07.2022
Bearbeiter:	Dr. Raith, Frank-Bertolt Gessert, Kirstin Elfeld, Stephanie		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	25.07.2022	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	04.08.2022	
Bürgerschaft	25.08.2022	

Sachverhalt:

Für das im Stadtteil Andershof östlich der Greifswalder Chaussee neben dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Weges“ und südlich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 „Hanse-Einkaufspark“ gelegene 9,8 ha große Areal mit den Flurstücken 4 ; 5 ; 6 ; 10 ; 11 ; 12 und einem Randstreifen von 53/3 (Brandshäger Straße) der Gemarkung Andershof, Flur 4 soll ein Wohngebiet mit Einzel, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau durch einen privaten Vorhabenträger realisiert werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 26. September 2019 (Beschluss-Nr. 2019-VII-03-0113) wurde das Planverfahren des o. g. Bebauungsplans für eine zurzeit größtenteils als Acker genutzten Fläche und eine Splittersiedlung im Außenbereich eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund am 13. November 2019 bekannt gemacht.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Die 18. Änderung des FNP stellt die Fläche nun überwiegend als Wohnbaufläche dar. Gegenwärtig befindet sich der geänderte Flächennutzungsplan für den Bereich zur Genehmigung beim Landkreis Vorpommern-Rügen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (2) Baugesetzbauch (BauGB) fand im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 3. – 18. Juni 2021 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26. Mai 2021 und mit Fristsetzung zum 30. Juni 2021. Die Hinweise und Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf wurden dokumentiert, geprüft und einer Abwägung unterzogen Die relevanten Belange waren dann Grundlage für die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan.

Nach Verfestigung der Planung wurde der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung zur Abstimmung vorgelegt. Die Unterlagen wurden auf der Sitzung der Bürgerschaft am 27. Januar 2022 gebilligt und der Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 2022-VII-01-0795). Die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB) erfolgte in der Zeit vom 3. März – 14. April 2022. Dies wurde durch Abdruck im Amtsblatt am 26. Februar 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung keine Hinweise, Anregungen oder Stellungnahmen gegeben.

Gem. § 4 (2) BauGB holte die Hansestadt Stralsund mit Schreiben vom 4. März und Fristsetzung zum 14. April 2022 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf ein. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB erfolgte parallel dazu.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens kam es zu keinen erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden bzw. Stellungnahmen. Insofern führten die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung. Die zum Entwurf eingegangenen Stellungsnahmen wurden dokumentiert, geprüft und ein Vorschlag für die Abwägung (ANLAGE 1) und die Satzungsfassung des Bebauungsplanes (ANLAGE 2) einschließlich einer Begründung mit Umweltbericht (ANLAGE 3) erarbeitet.

Für einzelne Belange, wie beispielsweise die Sicherstellung der schadlosen und dauerhaft gesicherten Ableitung des Regenwassers liegen Lösungsansätze vor, die im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt werden und durch den Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund, der REWAmbH und dem Vorhabenträger gewährleistet sind.

Es ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Satzung eine ausgewogene Planung im Sinne des § 1 (7) BauGB vorliegt. Das Bebauungsplanverfahren ist damit inhaltlich abgeschlossen und wird durch den Satzungsbeschluss in der Sache beendet.

Lösungsvorschlag:

Nach Prüfung und Auswertung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird der Bürgerschaft empfohlen dem Abwägungsvorschlag lt. ANLAGE 1 zu folgen und den Bebauungsplan lt. ANLAGE 2 als Satzung zu beschließen sowie die Begründung einschließlich des Umweltberichts lt. ANLAGE 3 zu billigen.

Alternativen:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets. Sobald die Gemeinde das entscheidungserhebliche Material nach Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Bewertung der vorgebrachten Einwendungen vollständig und gerecht gem. § 1 (7) BauGB abgewogen hat, beschließt sie den Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung, um das Planverfahren abzuschließen und die Rechtskraft des B-Planes herbei zu führen. Der Plan erlangt seine Rechtskraft am Tag nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund.
Daher gibt es keine Alternative zur Durchführung dieses Verfahrensschrittes in der verbindlichen Bauleitplanung gem. BauGB.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 „Wohngebiet östlich Brandshäger Straße“ aus der Öffentlichkeit eingegangenen Hinweise und Anregungen sowie die eingeholten Stellungnahmen, der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden, werden mit denen in ANLAGE 1 dargestellten Ergebnissen geprüft und entsprechend der darin enthaltenen Abwägungsvorschläge beschlossen.

2. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird der im Stadtteil Andershof gelegene Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (ff. Teil B) in der vorliegenden Fassung vom Juli 2022 als Satzung und entsprechend der ANLAGE 2 beschlossen.

3. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts (ANLAGE 3) wird in der vorliegenden Fassung vom Juli 2022 gebilligt.

4. Der Beschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Kosten für die Planung, erforderliche Fachgutachten und für die technische und verkehrliche Erschließung sowie zum Ausgleich und Ersatz werden durch einen Investor getragen. Vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wird dazu ein städtebaulicher und ein Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund, der REWAmbH und dem Vorhabenträger geschlossen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

ANLAGE 1 B-Plan 68, SATZUNG Abwägungsdokument
ANLAGE 2 B-Plan 68, SATZUNG Planzeichnung + textliche Festsetzungen
ANLAGE 3 B-Plan 68, SATZUNG Begründung + UB
Protokollauszug BUKStA 04.08.2022 B 0046/2022

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow