

Titel: Vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande" - Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	22.08.2023
Bearbeiter:	Dr. Raith, Frank-Bertolt Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	11.09.2023	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	28.09.2023	
Bürgerschaft	19.10.2023	

Sachverhalt:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 trat im März 2022 in Kraft.

Mit dem Bebauungsplan sollen unverändert 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 wäre wirtschaftlich, sozial und ökologisch für die Entwicklung der Hansestadt nachteilig (Schwächung des städtischen Haushalts, längere Wege). 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.

Um gemäß den Planungszielen einen regional wettbewerbsfähigen Preis zu sichern, sollen die Baukosten reduziert werden, indem die Dachformen, -neigungen, Trauf- und Firsthöhen so angepasst werden, dass sie den Maßen und Bauformen von marktüblichen Fertig- und Systemhäuser entsprechen.

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.

Es werden die Angaben zu Dachform, -neigung, Trauf- und Firsthöhe sowie zur Hausform in den Nutzungsschablonen der Baugebiete geändert und als Auszug der Planzeichnung mit separatem Lageplan dargestellt. Die textlichen Festsetzungen sowie alle weiteren Festsetzungen in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 behalten weiter ihre Gültigkeit.

Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 abgesehen und wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt

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. Deshalb wurde im Planverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Da durch die Änderung die Größe der zu versiegelnden Flächen nicht vergrößert wird, wird keine erneute Prüfpflicht ausgelöst.

Von der 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 waren schon im Ursprungsplan 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:

- Änderungen der Festsetzungen zu Dachform, -neigung, Trauf- und Firsthöhe
- Zulässigkeit von Doppelhäusern in Teilbereichen

Begründung zur Optimierung in Bezug auf die Bauformen preisgünstiger System- und Fertighäuser: Aufgrund der gestiegenen energetischen Anforderungen an die Fassadendämmung änderten sich die erforderlichen Wandstärken und damit geometrisch wie baukonstruktiv auch die Traufhöhen. Aufgrund der gestiegenen energetischen Anforderungen an die Dachdämmung änderten sich die Firsthöhen bei gleicher Haustypologie.

Eine größere Flexibilität in den Dachformen erweitert das Spektrum der zulässigen marktüblichen Fertighäuser. Die Erweiterung von Einzel- zu Doppelhäusern ermöglicht zusätzlich ein flächensparendes und kostengünstigeres Bauen.

Alternativen:

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ bleibt unverändert. Das wird nicht empfohlen, weil die bisher festgesetzten Haustypen, Dachformen, Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen nicht den Ansprüchen aktuell marktgängiger Fertighaustypen entsprechen und so die Vermarktung der Grundstücke erschwert wird.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für die rechtswirksame 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ wird ein Änderungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 BauGB eingeleitet.

2. Die 2. 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 berührt 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 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ gelegen im Stadtgebiet Grünhufe, Stadtteil Freienlande, in der vorliegenden Fassung vom August 2023, bestehend aus Auszügen der Planzeichnung (Teil A) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt:

Die Planerarbeitung erfolgt durch die Abteilung Planung und Denkmalpflege des Amtes für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund selbst.

Die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) trägt als Erschließungsträger die Kosten für die Erschließung des Wohnungsbaugesbietes.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 6 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 1_B 39 2.Ä_Entwurf_Plan

Anlage 2_B 39 2.Ä_Entwurf_Begründung
Protokollauszug BUKStA 28.09.2023 B 0073/2023

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow