Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0033/2024
öffentlich

Titel: Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 "Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße" - Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	08.04.2024
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin, Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	15.04.2024	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.05.2024	
Bürgerschaft	23.05.2024	

Sachverhalt:
Der Bebauungsplan Nr. 68 trat im Dezember 2022 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einzel, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau durch einen privaten Vorhabenträger geschaffen. Hier können etwa 70 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entlang der Brandshäger Straße und etwa 90 Einfamilienhäuser als Reihen-, Doppel- und freistehende Einzelhäuser gebaut werden. Insgesamt kann Wohnraum für ca. 310 Einwohner entstehen.

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. Angebotspreise in der Region liegen aktuell bei ca. 100 bis 150 €/qm. Um gemäß den ursprünglichen Planungszielen einen regional wettbewerbsfähigen Preis zu sichern, müssen die Erschließungskosten reduziert werden. Ziel der Planung ist daher, die Erschließung kostengünstiger zu gestalten und den Erschließungsflächenanteil zu reduzieren.

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ca. 9,8 ha große Plangebiet des Ursprungsplans. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Süd, im Stadtteil Andershof, östlich der Greifswalder Chaussee. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Andershof, Flur 4 die Flurstücke 4, 5, 6, 10, 11 und 12 sowie Teile des Flurstücks 53/3.

Das Plangebiet wird begrenzt:
- im Westen durch die Brandshäger Straße,

- im Nordwesten durch Gehölzflächen,
- im Nordosten durch den Deviner Weg,
- im Osten durch Wald- und Gehölzflächen,
- im Süden durch das Betriebsgelände eines Fachmarktes.

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 ergänzt um Mehrfamilienhäuser im Bereich um die öffentliche Parkanlage. Die Art der baulichen Nutzung, die Gliederung der Baugebiete sowie die Grundstruktur der Führung der Erschließungsstraßen, die umgebenden Grünflächen und die Kompensationsmaßnahmen werden dabei grundsätzlich beibehalten.

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
- Verbesserung der Kompaktheit der Baugebiete und Verzicht auf nur einseitig zu bebauende Straßenabschnitte
- Vereinfachung und Überarbeitung der Trassierung der Erschließungsstraßen.

Im Zuge der Planüberarbeitung wurden einzelne Baufenster zusammengefasst, Traufhöhen, Firsthöhen und Dachformen den gängigen Bauweisen angepasst. Zudem werden die vorgesehenen Flächen für Reihenhäuser durch Flächen für freistehende Einzelhäuser ersetzt.

Alternativen:
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 bleibt unverändert. Das wird nicht empfohlen, weil die geschätzte Höhe der Erschließungskosten in Bezug zu den marktgängigen Grundstückspreisen dazu führen würde, dass das Gebiet in absehbarer Zeit aus wirtschaftlichen Gründen nicht erschlossen wird.

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für den rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ wird ein Änderungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 BauGB eingeleitet.

2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ 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 Bebauungskonzept 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. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ gelegen im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof, in der vorliegenden Fassung vom April 2024, 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:
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.

Termine/ Zuständigkeiten:
Öffentliche Bekanntmachung: ca. 6 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_B 68 1.Ä_Begründung
Anlage 2_B 68 1.Ä_Plan
Stellungnahme Breuer
Stellungnahme Busch
Stellungnahme Kobsch

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow