

Titel: Bebauungsplan Nr. 53 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel" Aufstellungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	28.05.2015
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	30.05.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	16.06.2016	
Bürgerschaft	07.07.2016	

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Kleiner Wiesenweg“ zur Errichtung eines Wohngebietes im April 1994 beschlossen. Die Satzung über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist rechtsverbindlich. Sie wird nach dem besonderen Städtebaurecht §§ 165 BauGB ff durchgeführt. Mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme wurde seitens der Stadt die SES mbH als treuhänderischer Entwicklungsträger beauftragt.

Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB sind für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Bebauungspläne aufzustellen, um die vorgesehene Entwicklung zu verwirklichen. Für den überwiegenden Teil der Entwicklungsmaßnahme wurde bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ und Nr. 44 „Kleiner Wiesenweg – Südlicher Teil“ Planungsrecht für ein bedarfsgerechtes Wohnangebot geschaffen. Ein Großteil dieser Baugrundstücke ist bereits vermarktet und bebaut. Für den letzten Bauabschnitt des B-Planes Nr. 41 wurde die Erschließung im September 2015 abgeschlossen, so dass anschließend mit der Grundstücksvermarktung begonnen werden konnte und nun weitestgehend abgeschlossen ist.

Anhand der Grundstücksverkäufe und aktueller Anfragen für das Gebiet, sowie der Prognose des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes besteht weiterhin ein kontinuierlicher Bedarf an Baugrundstücken.

Lösungsvorschlag:

Der Aufstellungsbeschluss soll das Bebauungsplanverfahren für einen weiteren Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Kleiner Wiesenweg“ einleiten. Neben dem durch die Bürgerschaft als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg –

Nördlichen Teil“ und Nr. 44 „Kleiner Wiesenweg - Südlicher Teil“, handelt es sich nun um den Teil der Entwicklungsmaßnahme, der nördlich an den B-Plan Nr. 41 angrenzt.

Es ist beabsichtigt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet für den Eigenheimbau zu entwickeln.

Für den Bebauungsplan kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung zur Anwendung kommen, da dieser Bereich von einer baulichen Nutzung umgeben ist, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt und es derzeit keine Anhaltspunkte gibt, dass Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betroffen sind.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Areal als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dar. Im beschleunigten Verfahren darf die geplante Nutzung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des FNP abweichen. Für die Gemeinbedarfsfläche, die als Wohnbaufläche darzustellen wäre, ist dann der FNP entsprechend zu berichtigen.

Alternativen:

Das Entwicklungsrecht sieht gemäß § 166 Abs. 1 BauGB zwingend die Aufstellung von Bebauungsplänen vor. Die Alternative hierzu ist, keinen Bebauungsplan aufzustellen und damit keine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft beschließt:

1. Für den nördlichen Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Kleiner Wiesenweg“, welcher im Norden durch die Baugrundstücke des Damaschkeweges und Grundstücke des Heuweges, im Osten durch den Heuweg, im Süden durch das in Umsetzung befindliche Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 und im Westen durch den Kleinen Wiesenweg begrenzt wird, soll ein Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 166 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im Plangebiet, welches eine Größe von ca. 2,4 ha umfasst, liegen folgende Flurstücke bzw. Teile von Flurstücke:

Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 44/4, 44/5, 51/8, 52, 53/4, 53/11, 54/10, 68/12 der Flur 52, Gemarkung Stralsund;

Flurstück 31/2 und 32/2 der Flur 56, Gemarkung Stralsund.

2. Als Planungsziel wird ein Allgemeines Wohngebiet für den Eigenheimbau angestrebt.

3. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Erschließung des Plangebietes werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme über das Treuhandsondervermögen finanziert. Träger

der Entwicklungsmaßnahme ist die Hansestadt Stralsund, vertreten durch die SES mbH. Die innerhalb des Entwicklungsbereiches liegenden Grundstücke sind lt. BauGB ebenfalls über das Treuhandsondervermögen zu erwerben.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung:	frühestens 1 Monat nach Aufstellungsbeschluss
Zuständig:	Bauamt, Abteilung Planung und Denkmalpflege

Anlage

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow