

Titel: Bebauungsplan Nr. 63 "Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg"
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	Senator und 1. Stellvertreter des OB und Leiter Amt 60	Datum:	22.01.2014
Bearbeiter:	Herr Dieter Hartlieb Herr Ekkehard Wohlgemuth Frau Swanhild Kluge		

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“ grenzt nordöstlich an den Boddenweg und liegt in Nachbarschaft zum Eigenheimstandort am Drigger Weg (B- Plan Nr. 48). Im April 2012 übernahm die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) den seit Jahren brachgefallenen Sportplatz von der Stadt. Es ist eine Wohnbebauung mit ca. 20 Eigenheimgrundstücken vorgesehen.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom November 2012 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet. Zum Vorentwurf konnten im April 2013 die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit frühzeitig zur Planung gehört werden. Nach Beschluss der Bürgerschaft im Oktober 2013 lag der Entwurf zum Bebauungsplan vom 12.11 bis 13.12.2013 öffentlich aus. Parallel hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Planung wird überwiegend zugestimmt.

Lösungsvorschlag:

Im Bebauungsplanverfahren sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen (siehe Anlage 2). Diese wurden eingehend geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 2 und 3).

Die Hinweise des Betriebs für Bau und Liegenschaften M-V, des Forstamtes Schuenhagen, der Telekom Deutschland, des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik, des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, des Landkreises V-R, Rettungsdienst, Brand- u. Katastrophenschutz, FB Gesundheit, FB Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur, der GDM com mbH werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Es wurde auf geltende Gesetze, Vorschriften und Regelungen, welche insbesondere bei der Erschließung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind, hingewiesen oder sonstige Informationen gegeben (siehe Anlage 3).

Es wird vorgeschlagen, den Anregungen nachfolgender Behörden und der sonstigen Beteiligten

zu folgen:

dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege, dem Bergamt Stralsund, der Telekom Deutschland, der Kabel Deutschland GmbH, dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik, dem Landkreis V-R, FB Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur und FB Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, der SWS Energie GmbH, der SWS Telnet GmbH, der REWA mbH

teilweise zu folgen:

dem Landkreis V-R, FB Kataster und Vermessung, FB Planung und Bauleitplanung, dem Kreisverband der Gartenfreunde e.V.

nicht zu folgen:

NABU Nordvorpommern e.V.

Die Anregungen der beteiligten städtischen Ämter wurden, soweit sie für den Bebauungsplan relevant waren, berücksichtigt.

Die nun vorliegende Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 63 hat nachfolgenden wesentlichen Inhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt. Höhenmäßig soll die Bebauung von einer Dreigeschossigkeit am Boddenweg über zweigeschossige, auf eingeschossige Gebäude in Richtung Strelasund abgestuft werden. Es gilt die offene Bauweise, d. h. die Gebäude dürfen bis zu 50 m lang sein.

Die Wohnnutzung prägt den Charakter des Gebietes. Zulässig sind daneben weitere Nutzungen wie: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, sowie Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Die geringe Anzahl der geplanten Grundstücke erfordert keine eigenen Versorgungseinrichtungen. Läden, Gaststätten u. ä. sind deshalb ausgeschlossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, d.h. maximal 40% der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden. Um einer zu hohen Überbauung entgegenzuwirken ist außerdem eine Mindestgröße der Grundstücke vorgesehen (500 m² bei Einzelhäusern, 350 m² bei Doppelhaushälften).

Die Höhe des Firstes ist auf maximal 9 bis 13 m und die Traufhöhe auf 3,5 bis 6,5 m begrenzt. Für die einzelnen Baugebiete gelten unterschiedliche Festsetzungen zur Dachform und Neigung. Im WA 3 ist z. B. neben dem Satteldach mit 35° bis 47° auch ein Walmdach mit 20° bis 25° zulässig. Die Dächer sollen rot-, braun- oder anthrazitfarben sein.

2. Erschließung/Baugrund

Das Plangebiet ist über das vorhandene Stadtstraßennetz und auch mit dem Stadtbus (Linie 3) gut erreichbar. Die nördlich vom ehemaligen Sportplatz verlaufende Stichstraße soll durch eine Schleife ergänzt und auf eine Breite von 5 m als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Im Gebiet sind ca. 8 öffentliche Besucherparkplätze vorgesehen. In der Umgebung sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Die neuen Leitungen im Gebiet werden innerhalb der Planstraße verlegt. Entsprechend der Erschließungsplanung und der Vereinbarung zwischen LEG und REWA GmbH ist der Bau eines Regenwasserkanals durch die Kleingartenanlage „Am Bodden“ zum östlich gelegenen Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Der natürliche Boden auf dem Areal wurde durch die Anlage des Sportplatzes erheblich verändert. Unterhalb der Kiesauffüllung stehen Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm an. Wasserstauende Schichten beeinträchtigen die Versickerung, sodass Drainagen als Teil der Erschließung erforderlich sind.

3. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet kann der Gehölzbestand nicht erhalten werden. Deshalb sind zum Ausgleich im Plangebiet Pflanzgebote für Bäume und Hecken festgesetzt. Entlang der Stichstraße ist eine einseitige Baumreihe vorgesehen. Auf den Baugrundstücken sind Bäume und entlang der Grenze zum vorhandenen Eigenheimgebiet (B- Plan Nr. 48) ist eine 1,5 m breite Hecke zu pflanzen. Für den Eingriff der nicht im Gebiet ausgeglichen werden kann, ist im Erschließungsvertrag eine Ausgleichszahlung vereinbart worden. Dem Bebauungsplan liegen ein grünordnerischer Fachbeitrag sowie ein Artenschutzfachbeitrag bei.

4. Umweltbelange/Klimaschutz

Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da die brachgefallene Fläche des Sportplatzes wiedergenutzt wird. Der § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innerentwicklung ist für das Verfahren angewendet worden. D h. es konnte auf die Umweltprüfung verzichtet werden. Davon unabhängig sind die relevanten Umweltbelange im Verfahren abgeprüft worden.

Da vom Munitionsbergungsdienst ein Hinweis auf eine mögliche Kampfmittelbelastung vorliegt, wird er im Rahmen der Erschließung beteiligt. Sonstige Altlasten/Verunreinigungen sind nicht bekannt.

Das Plangebiet ist von Hauptverkehrsstraßen und Bahnlinie weit genug entfernt, so dass keine Maßnahmen gegen Lärm zu treffen sind.

Der Bebauungsplan leistet bezüglich der Wahl des innerstädtischen Standortes und der überwiegenden Nutzung bereits vorhandener Verkehrsflächen einen Beitrag zum Klimaschutz.

Der seit 12.08.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP), genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000, stellte die Teilfläche als Grünfläche (Sportplatz) dar. Im beschleunigten Verfahren darf die geplante Nutzung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des FNP's abweichen. Es wird die Berichtigung der Darstellung der Teilfläche als Wohnbaufläche erfolgen. Im Bebauungsplanverfahren ist die Öffentlichkeit und sind die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange über die geplante Berichtigung informiert worden. Die neue Darstellung im FNP wird nach dem Satzungsbeschluss zeichnerisch dokumentiert und bei der nächsten Fortschreibung des FNP's berücksichtigt.

Alternativen:

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Eigenheimsiedlung. Zur Erlangung des Baurechts sind keine Alternativen gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen werden gemäß der Anlage 3 abgewogen.

2. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches gemäß der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M- V S. 102) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird der Bebauungsplan Nr. 63 "Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg" für den im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof, nordöstlich des Boddenweges gelegenen Bereich, zwischen der Kleingartensparte "Am Bodden" und der Wohnbebauung am Drigger Weg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen

Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom Januar 2014 als Satzung beschlossen. Die beiliegende Begründung vom Januar 2014 wird gebilligt.

Finanzierung:

Entsprechend dem städtebaulichen Vertrag vom 10.09.2012 verpflichtet sich die LEG zur Finanzierung der Planungsleistungen für den Bebauungsplan. Der Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Gebiet ist inhaltlich vorbereitet und wird in Kürze geschlossen. Die LEG übernimmt die Kosten für die innere und äußere Erschließung sowie für die Grünausgleichsmaßnahmen. Die Unterhaltung der neuen Straße einschließlich der Beleuchtung (ca. 340 m Straße) wird der Stadt ca. 3.000,- €/Jahr kosten.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. ein Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss (nächstes Amtsblatt)

zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

B63 Satzungsbeschluss Anlage 1 Jan2014

B63 Satzungsbeschluss Anlage 2 Jan2014

B63 Satzungsbeschluss Anlage 3 Jan2014

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow