

**Titel: Bebauungsplan Nr. 109 der Hansestadt Stralsund
Mühlenstraße/Knieperwall" Abwägungs- und Satzungsbeschluss für die 1.
Änderung**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	16.01.2014
Bearbeiter:	Herr Dieter Hartlieb Herr Ekkehard Wohlgemuth Frau Beate Löffler		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	17.03.2014	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Ordnung und Stadtentwicklung	09.04.2014	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Mühlenstraße/ Knieperwall“ der Hansestadt Stralsund ist seit 2006 rechtswirksam. Das sich innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Grundstück Mühlenstraße 10 ist als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Das Grundstück ist mittlerweile veräußert worden. Es sind Wohn-, Gaststätten- und Ladennutzungen geplant. Grundsätzlich entspricht diese Nutzung dem Managementplan Altstadt und ist zu befürworten, entspricht jedoch nicht der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Aus diesem Grund fasste die Bürgerschaft am 23.09.2010 den Beschluss, im 1. Änderungsverfahren die „Fläche für den Gemeinbedarf“ aufzugeben und als Mischgebiet auszuweisen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Auf Grundlage des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden vom 23. 04. - 30. 05. 2013 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Das Änderungsverfahren ist nun inhaltlich abgeschlossen und soll durch den Satzungsbeschluss beendet werden.

Lösungsvorschlag:

Die Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung und aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (Anlage 2)

Die Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V, des Landkreises Vorpommern-Rügen: FD Jugend, FD Wasserwirtschaft, FD Umweltschutz und der Feuerwehr Stralsund werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant.

Es wird vorgeschlagen, den in die Abwägung eingestellten bebauungsplanrelevanten Hinweisen und Anregungen folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange

teilweise zu folgen: Landkreis Vorpommern-Rügen: FD Kataster und Vermessung und FD Bauleitplanung

Die Hinweise der städtischen Ämter und Abteilungen wurden, soweit sie für die Änderung von Belang waren, berücksichtigt.

Die zum Beschluss vorliegende Satzungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 hat folgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird geändert. Die im Änderungsbereich gelegenen Anteile der Bauflächen werden als Mischgebiet ausgewiesen. Im Mischgebiet sind neben der Wohnnutzung auch Geschäfte, Büros, Gaststätten, Beherbergung sowie kirchlichen, kulturellen, gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Anlagen zulässig. Auch eine Kindertagesstätte wäre planungsrechtlich weiterhin zulässig.

Die übrigen Festsetzungen wie zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit) und zu Baulinien/-grenzen bleiben unverändert. Für die Neubebauung im Änderungsbereich sind weiterhin 2 Vollgeschosse vorgesehen. Es ist eine abweichende Bauweise gestattet, die durch die festgelegten Baulinien und Baugrenzen definiert wird. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 einzuhalten.

2. Erschließung

Im Änderungsbereich muss kein neuer Straßenbau erfolgen. Die straßenseitige Erschließung des Bereiches ist über die vorhandenen Straßen Mühlenstraße und Mönchstraße gewährleistet.

Das Areal ist z.T. durch die bereits fertig gestellte Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgarage soll neben den öffentlichen Stellplätzen auch die für die bauliche Nutzung notwendigen Stellplätze aufnehmen.

3. Denkmal

Der ehemalige Reitstall (Mühlenstraße 10) bleibt im Bebauungsplan unverändert als Baudenkmal gekennzeichnet.

4. Grün

Die archäologischen Grabungen zeigten deutlich, wie intensiv die Fläche baulich genutzt wurde. Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert keinen Ausgleich, weil die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten.

Die nicht überbaubaren Flächen im Änderungsbereich sollen zu 50 % bepflanzt werden.

5. Umweltbelange/Lärmschutz

Da die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann auf den Umweltbericht sowie Angaben zum Artenschutz verzichtet werden. Zur Gewährleistung eines angemessenen Lärmschutzes wurden im Bebauungsplan Nr. 109 Lärmpegelbereiche festgelegt. Diese gelten unverändert für die in die Änderung einbezogenen Bauflächen.

Es ist davon auszugehen, dass die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen

nachteiligen Auswirkungen auf das Klima haben wird.

6. Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 Wohnbauflächen dar. Die beabsichtigte Änderung – Festsetzung des Grundstücks Mühlenstraße 10 als Mischgebiet – ist grundsätzlich mit der städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes verträglich. Von einer Änderung des Flächennutzungsplans wird abgesehen, da die Fläche der 1. Änderung zu klein und damit nicht darstellbar ist.

Alternativen:

Mit Beschluss 23.09.2010 wurde das 1. Änderungsverfahren zum B-Plan Nr. 109 eingeleitet. Um das Änderungsverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorgelegten Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des B-Plans aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung und den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußerten Hinweise und Anregungen werden gemäß Anlage 2, Seite 1-10 abgewogen.
2. Auf Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl M-V S. 323) wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Mühlenstraße/ Knieperwall“ in der vorliegenden Fassung vom Januar 2014, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) beschlossen. Die beiliegende Begründung vom Januar 2014 wird gebilligt.

Finanzierung:

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus Städtebaufördermitteln.

Termine/ Zuständigkeit:

Bekanntmachung der Satzungsfassung/ Rechtskraft:

Termin: ca. ein Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlagen:

- 1 Planzeichnung (Verkleinerung) in der Fassung vom 16.01.2014
- 2 Vorschlag für die Prüfung und Behandlung der Anregungen und Hinweise (Abwägung) vom 16.01.2014

Satzung_Anlage_1
Satzung_Anlage_2

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow