

Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Wohnbebauung Kleine Parower Straße", Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	17.05.2016
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:

Herr Matthias Klenke, Inhaber der Fa. MKL Bauplanung & Betreuung, hat ein Grundstück in der Kniepervorstadt erworben, welches sich zwischen der Kleinen Parower Straße und der Carl-Ludwig-Schleich-Straße befindet. Das Plangebiet besteht aus dem rückwärtigen Bereich des bebauten Grundstücks Kleine Parower Straße 9, welches im Jahr 2014 beräumt wurde. Das Grundstück, auf dem der Vorhabenträger die Errichtung eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses plant, ist eine Teilfläche des Flurstückes 229 und umfasst eine Größe von 1.665 m². Für das Vorhaben ist an diesem Standort aufgrund seiner rückwärtigen Lage die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom Juli 2015 wurde das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet. Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange konnte im August/September 2015 durchgeführt werden. Die relevanten Stellungnahmen fanden im Entwurf Berücksichtigung. Nach Beschluss der Bürgerschaft im März 2016 lag der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 7.4. – 10.5.2016 öffentlich aus. Parallel hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Der Planung wird überwiegend zugestimmt. Es sind Anregungen/Hinweise eingegangen, die Ergänzungen u.a. zur Lärmimmission, stadttechnischen Erschließung, Plangrundlage und zum Kataster erforderlich machten.

Das Bebauungsplanverfahren ist nun inhaltlich abgeschlossen und soll durch Satzungsbeschluss beendet werden, um nach Rechtskraft Baurecht für die vorgesehene Bebauung herzustellen.

Lösungsvorschlag:

Im Bebauungsplanverfahren sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern

öffentliche Belange eingegangen. Diese wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (s. Anlage 2).

Die Hinweise vom:

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V;

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr;

Bergamt;

Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V;

Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V;

Landesforst M-V;

Deutsche Telekom Technik GmbH;

Vodafone Kabel Deutschland GmbH;

Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen;

SWS Energie GmbH, Fachbereich Gas/Fernwärme;

SWS Telnet GmbH;

E.DIS AG;

GDMcom mbH;

BUND Landesverband M-V;

Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“

werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Es wurde auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regelungen, welche insbesondere bei der Erschließung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind, hingewiesen oder sonstige Informationen gegeben.

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

zu folgen:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern;

Hauptzollamt;

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V;

SWS Energie GmbH;

REWA GmbH

teilweise zu folgen:

Landkreis Vorpommern-Rügen;

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Archäologie und Denkmalpflege

nicht zu folgen:

NABU NVP

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

Die nun vorliegende Satzungsfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Wohnbebauung Kleine Parower Straße“ in der Fassung vom Mai 2016 hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Bauliche Nutzung

Im Plangebiet zulässig sind Wohngebäude, wobei hier aufgrund der Grundstückgröße nur ein Wohngebäude als Einzelhaus errichtet werden soll und unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung als Mindest- und Höchstmaß 2 bis 3 Vollgeschosse festgesetzt sind. Da die Nutzung von Räumen durch freie Berufe mit zur bestimmungsgemäßen Nutzung von

Wohnraum gehört, werden Räume für freie Berufe ergänzend zugelassen und die erforderlichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich der Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

2. Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine private Zuwegung von der Kleinen Parower Straße aus erschlossen und ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage im Siedlungsgebiet an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

3. Grünmaßnahmen

Als Maßnahmen zur Grünordnung sind eine Hecken- und Baumpflanzung an der westlichen Grundstücksgrenze, sowie der Erhalt des prägenden Walnussbaumes an der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Heckenpflanzung dient der optischen Abgrenzung der geplanten Stellplätze zur bestehenden Nutzung (Vorderhaus an der Kleinen Parower Straße). Der zu pflanzende Baum an der Einfahrt gliedert das Grundstück und markiert die Schwelle zur rückwärtigen Bebauung.

4. Immissionsschutz

Durch das Vorhaben ist keine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

5. Klimaschutz/Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da es ein Standort im bestehenden Siedlungsbereich ist und die rückwärtige Fläche einer Nutzung zugeführt werden soll.

Für den Bebauungsplan kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung zur Anwendung, da das Areal im bebauten Stadtbereich liegt, die Größe der geplanten Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und das Vorhaben selbst nicht der Prüfpflicht nach UVPG unterliegt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund entwickelt, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt.

Alternativen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachverdichtung des Gebietes, in dem der Vorhabenträger die Errichtung eines Mehrfamilienhauses beabsichtigt. Um das Planverfahren abzuschließen bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Zur Erlangung des Baurechts gibt es keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange geäußerten Anregungen werden gemäß Anlage 2 abgewogen.

2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414) geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. IS. 1722) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 der Hansestadt Stralsund „Wohnbebauung Kleine Parower Straße“, gelegen im Stadtteil Kniepervorstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom Mai 2016 als Satzung beschlossen. Die beiliegende Begründung vom Mai

2016 wird gebilligt.

Finanzierung:

Zur Finanzierung der Planungsleistungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geschlossen worden. Die Kosten für die Realisierung des Vorhabens werden vom Investor übernommen, was die Stadt mit ihm in einem Durchführungsvertrag regelt. Der Vertrag ist inhaltlich vorbereitet und ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Bauamt, Abteilung Planung und Denkmalpflege

Anlage1

Anlage2

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow