

**Titel: Bebauungsplan Nr. 53 "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	06.07.2018
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	30.07.2018	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	23.08.2018	
Bürgerschaft	30.08.2018	

**Sachverhalt:**

Die Bürgerschaft hat am 07.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den nördlichen Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Kleiner Wiesenweg“ beschlossen. Das ca. 2,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Tribseer, Stadtteil Tribseer Wiesen. Es wird begrenzt im Norden durch die Baugrundstücke des Damaschkeweges und Grundstücke des Heuweges, im Osten durch den Heuweg, im Süden durch das in Umsetzung befindliche Wohngebiet am Kornwinkel und im Westen durch den Kleinen Wiesenweg.

Mit der Planung soll das in der Umgebung bestehende Wohngebiet gestärkt und das Wohnbedürfnis der Bevölkerung erfüllt werden. Als Planungsziel wird ein Allgemeines Wohngebiet für den Eigenheimbau angestrebt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2017 erfolgte die 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 26.06.2017 bis 11.07.2017. Die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und die sich daraus ergebenden Fachgutachten beauftragt. Die vorliegenden Fachgutachten „Chemische Untersuchung hinsichtlich Schadstoffe“ vom Januar 2018, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom Januar 2018 und „Biotopkartierung und Ausgleichs-Bilanzierung“ vom März 2018 wurden bei der Erarbeitung des nun vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes mit Stand vom Juni 2018 berücksichtigt. Eine wesentliche Änderung gegenüber dem Vorentwurf besteht in der Berücksichtigung des vorhandenen Feuchtbiotops einschließlich erforderlicher Pufferzone. Da das Biotop unmittelbar westlich am Heuweg angrenzt, ist in diesem Abschnitt ein Ausbau des Heuweges über den Bestand hinaus nicht möglich.

Der Bebauungsplan sollte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung) aufgestellt werden. Zur Stärkung der

Rechtssicherheit soll er nun als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB weitergeführt werden. Hierbei handelt es sich ebenfalls um ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung unter Einbeziehung auch von Außenbereichsflächen. Damit wird berücksichtigt, dass der östliche Bereich neben dem bestehenden Heuweg den Charakter einer Außenbereichsfläche aufweist.

Lösungsvorschlag:

Unter Berücksichtigung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen ist die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes abgeschlossen, so dass er nun von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden kann.

Der Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, einen Wohnungsbaustandort zu entwickeln, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient. Daneben sollen die zur Versorgung des Gebietes notwendigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen angesiedelt werden können, sowie ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Um eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung und eine zu hohe Bodenversiegelung zu vermeiden, wird eine Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhausgrundstücke von 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt und die Grundflächenzahl (GRZ) in Anlehnung an den angrenzenden B-Plan Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg - nördlicher Teil“ auf 0,25 begrenzt. Mit dem Ziel eine lockere Siedlungsstruktur zu schaffen, wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Das Plangebiet wird in die Gebietsteile WA1, WA2, WA3 und WA4 gegliedert. Es ist eine Höhenstaffelung der Gebäude vorgesehen, die von Nord nach Süd abnimmt.

So können im WA1 und WA2 zwei Vollgeschosse errichtet werden mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m. Für das WA3 sind ebenfalls 2 Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe von 9,5 m zulässig, wobei mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,2 m das 2. Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Im WA4 sollen aufgrund der rückwärtigen Lage nur eingeschossige Gebäude ohne ausbaufähiges Dachgeschoss errichtet werden. Die zulässige Firsthöhe ist hier auf 6,5 m begrenzt.

Als Hausformen sind im WA1 und WA2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig und im WA3 und WA4 ausschließlich Einzelhäuser.

### 2. Erschließung

Das öffentliche Erschließungsnetz des Plangebietes wird so entwickelt, dass es im Südwesten an den Damaschkeweg (Planstraße A) und im Nordosten an den Heuweg (Planstraße C) anbindet. Über die Planstraße B wird im Süden ein Anschluss an den Fußweg neben dem Kinderspielplatz des B-Planes Nr. 41 hergestellt, so dass für Fußgänger und Radfahrer eine durchgehende Verbindung vom Damaschkeweg bis zur Straße Tribseer Wiesen besteht. Am Ende der Planstraße B wird ein Wendehammer vorgesehen, der auf dreiaxige Müllfahrzeuge ausgerichtet ist. Weiterhin wird die Planstraße B in nördliche Richtung über den Heuweg (Planweg D) als Geh- und Radweg weitergeführt. Der dreiarmsige Knoten Planstraße B und Heuweg kann als Minikreisel mit einem Durchmesser von 15 m ausgestaltet werden.

Der Ausbau der geplanten Straßen erfolgt differenziert. Die Planstraße A wird als

Haupterschließungsstraße und Verbindung zum Damaschkeweg mit einer Breite von 10 m und einer gesonderten Fahrbahn mit einem einseitigen Gehweg ausgestattet. Die Planstraße B mit einer Gesamtbreite von 7,75 m wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für Besucher sowie Straßenbäume sind innerhalb der Planstraße A und B vorgesehen. Die Planstraße C soll ebenfalls als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,25 m ausgebaut werden. Unter Berücksichtigung des westlich angrenzenden geschützten Feuchtbiotops ist eine Fahrbahn-Einengung für diesen Bereich entsprechend der bestehenden Breite des Heuweges bis auf 4,25 m erforderlich. Der Planweg D wird als Geh- und Radweg mit einer Breite von 5 m festgesetzt und ist für Anlieger frei.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Planstraße B. Hieran schließen auch die in der 2. Baureihe liegenden Grundstücke (WA4) mit 3,5 m breiten Zufahrten an, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt sind.

Das Plangebiet wird an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Vorplanung hierzu erfolgt bereits.

### 3. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Nachgang der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf wurde eine „Biotopkartierung und Ausgleichs-Bilanzierung“ erstellt.

Im Ergebnis erfolgte angrenzend an den Heuweg die Festsetzung einer ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Grünfläche. Die Fläche umfasst das vorhandene gesetzlich geschützte Feuchtbiotop einschließlich Pufferzone sowie die nördlich daran angrenzende Fläche bis an die Planstraße B, die aufgrund des einzuhaltenden 30 m - Abstandes zum Wald (östlich des Heuweges gelegen) ebenfalls nicht bebaubar ist.

Die Planung bereitet einen Eingriff in geschützte Gehölzbiotope und Bäume vor.

Um den Kompensationsbedarf für den Biotopverlust zu decken, ist die Pflanzung einer fünfzeiligen, ca. 490 m langen freiwachsenden Hecke außerhalb des Bebauungsplanes geplant. Diese Fläche, die im Eigentum der Stadt ist, befindet sich am Rand des Flugplatzes Stralsund, angrenzend zur Kleingartenanlage „Knieper Vorstadt e.V.“.

Für die nach NatSchAG M-V geschützten Bäume sind 14 Ersatzpflanzungen und für die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume 2 Ersatzpflanzungen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt fest, die 14 Ersatzbäume im Straßenraum und die 2 Ersatzbäume auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen.

Mit diesen Kompensationsmaßnahmen wird der geplante Eingriff vollumfänglich ausgeglichen und zugleich eine Aufwertung des Ortsbildes geschaffen.

Mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der vor allem eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien aufzeigt, wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgewiesen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. So wurde für den Verlust der Fortpflanzungsstätte des Neuntötters die außerhalb des Plangebietes anzulegende Heckenpflanzung am Flugplatz als CEF-Maßnahme zugeordnet. Als Vermeidungsmaßnahmen wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die u.a. Bauzeitenregelungen zum Schutz der Brutvögel und Amphibien bei der Baufeldfreimachung, sowie zum Schutz der Fledermäuse bei Baumfällungen und Gebäudeabrissen beinhalten. Diese Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes zu berücksichtigen.

### 4. Altlasten

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf wurde ein Fachgutachten „Chemische Untersuchungen hinsichtlich Schadstoffe“ erarbeitet. Es erfolgte eine rasterartige Probenahme und chemische Untersuchungen der geplanten Bebauungsfläche. Durch Bodenauffüllungen wurde lediglich in drei Bereichen, zwei davon in

Nähe des Heuweges und der dritte an einem weiteren Verbindungsweg, eine Überschreitung der Prüfwerte ermittelt. Es erfolgte eine entsprechende Kennzeichnung dieser drei Standorte im Bebauungsplan. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind die Bodenauffüllungen im Rahmen der Erschließung abzutragen und zu verbringen.

#### 5. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken keine immissionsrelevanten Einflüsse, so dass aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen einer Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nichts entgegensteht.

#### 6. Bodendenkmalschutz

Im Bebauungsplan erfolgte die nachrichtliche Übernahme von Flächen mit Bodendenkmalen. Eine Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale kann genehmigt werden, wenn in dem gekennzeichneten Bereich vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

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 wäre, keinen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wäre eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

1. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,4 ha wird um geringfügige Teile der Flurstücke 29 und 30 der Flur 56, Gemarkung Stralsund erweitert, die heute ebenfalls Bestandteil des Heuweges sind.

2. Der Bebauungsplan sollte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung) aufgestellt werden. Zur Stärkung der Rechtssicherheit soll er nun als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB weitergeführt werden. Es ist ebenfalls ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

3. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 53 „Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel“, gelegen im Stadtgebiet Tribseer, Stadtteil Tribseer Wiesen, in der vorliegenden Fassung vom Juni 2018, 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.

Finanzierung:

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

vertreten durch die SES mbH. Die innerhalb des Entwicklungsbereiches liegenden privaten Grundstücke sind lt. BauGB ebenfalls über das Treuhandsondervermögen zu erwerben.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes ca. einen Monat nach Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

B53\_Entwurfsbeschluss\_Anlage1

B53\_Entwurfsbeschluss\_Anlage2

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow