

Titel: Bebauungsplan Nr. 53 "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel", Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	19.02.2019
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	25.03.2019	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	11.04.2019	
Bürgerschaft	09.05.2019	

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat im Juli 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 beschlossen. Der B-Plan ist Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Kleiner Wiesenweg“. Träger der Entwicklungsmaßnahme ist die Hansestadt Stralsund, vertreten durch die Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH (SES).

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.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zur Ansiedlung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 erfolgte im Sommer 2017. Nach dem Bürgerschaftsbeschluss im August 2018 lag der Entwurf zum B-Plan vom 27.09. – 29.10.2018 öffentlich aus. Parallel dazu hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Für den Bebauungsplan kommt das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen (östlicher Bereich neben dem bestehenden Heuweg) gemäß § 13b BauGB ohne Umweltprüfung zur Anwendung.

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

Lösungsvorschlag:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 sind die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von der Öffentlichkeit eingegangen. Diese wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 3).

Die Anregungen und Hinweise zur technischen Erschließung, zum Biotop- und Artenschutz, zur Landesforst, zum Bodenschutz/Altlasten und zum Flächennutzungsplan wurden durch Ergänzungen bzw. Änderungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Nicht gefolgt wurde den Anregungen und Hinweisen des NABU Nordvorpommern zum Biotopverbund (da dieser im Plangebiet nicht vorhanden ist) und zur unsachgerechten Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB (da kein enger zeitlicher Zusammenhang zu den angrenzenden Plänen besteht). Ebenfalls nicht gefolgt wurde dem LK Vorpommern-Rügen bzgl. der Doppelbelegung der Kompensationsmaßnahme am Flugplatz, da diese nicht mehr als Kompensationsmaßnahme für die Talsperre Andershof zur Anwendung kommt.

Die Hinweise von folgenden Behörden und sonstigen Beteiligten wurden zur Kenntnis genommen:

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V; Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Bergamt Stralsund; Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit; Hauptzollamt Stralsund; Deutsche Telekom Technik GmbH für Telekom Deutschland GmbH; Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH; 50Hertz Transmission GmbH; Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen; GDMcom mbH; SWS Telnet GmbH; Kreisverband der Gartenfreunde Stralsund e.V.; BUND Landesverband M-V e.V.; LK Vorpommern-Rügen – Wasserwirtschaft; LK Vorpommern Rügen – Brand und Katastrophenschutz.

Die Hinweise 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 zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Hinweisen und Anregungen nachfolgender Behörden und sonstigen Beteiligten gemäß Anlage 3

zu folgen:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern;
Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen;
Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH;
LK Vorpommern-Rügen – Städtebauliche und planungsrechtliche Belange;
LK Vorpommern-Rügen – Bodenschutz/Altlasten;
Einwender (Liste mit 577 Unterschriften)

teilweise zu folgen:

SWS Energie GmbH, Fachbereich Strom und Gas;
LK Vorpommern-Rügen – Naturschutz;
LK Vorpommern-Rügen – Kataster und Vermessung

nicht zu folgen:

Amt Niepars handeln für Gemeinde Lüssow;
NABU Nordvorpommern

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

Die nun vorliegende Satzungsfassung zum Bebauungsplan Nr. 53 „Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel“ in der Fassung vom Februar 2019 (s. Anlage 1 - Planzeichnung und Anlage 2 - textliche Festsetzungen) hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes 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.

Es wird eine Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 500 m² und für Doppelhausgrundstücke von 350 m² festgesetzt und die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,25 begrenzt, um eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung und eine zu hohe Bodenversiegelung zu vermeiden. Weiterhin wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Das Plangebiet wird in die Bereiche WA1 bis WA4 untergliedert. 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 zwei 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.

Gegenüber dem B-Planentwurf wird der Bauraum des Grundstückes am Wendehammer geringfügig vergrößert, da aufgrund der nun vorliegenden konkreten Planung zur Parzellierung und zur Erschließung eine Bebaubarkeit des Grundstückes sonst nur sehr eingeschränkt möglich wäre.

2. Erschließung

Das Plangebiet wird im Südwesten über den Damaschkeweg (Planstraße A) und im Nordosten über den Heuweg (Planstraße C) erschlossen. Am Ende der Planstraße B wird ein Wendehammer, der auf dreiaxige Müllfahrzeuge ausgerichtet ist, vorgesehen. Es wird von hier aus in Richtung Süden ein Anschluss an den Fußweg neben dem bestehenden Spielplatz hergestellt, so dass für Fußgänger und Radfahrer eine durchgehende Verbindung vom Damaschkeweg über die Planstraße B bis zur Straße Tribseer Wiesen besteht. 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 Planstraßen erfolgt sehr differenziert. Die Planstraße A wird als Haupterschließungsstraße und Anbindung an den Damaschkeweg mit einer Breite von 10 m und einer gesonderten Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg ausgestattet. Die Planstraße B mit einer Gesamtbreite von 7,75 m wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Innerhalb der Planstraßen A und B wird der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für Besucher sowie Straßenbäume vorgesehen. Die Planstraße C soll ebenfalls als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Aufgrund der aktuellen Erschließungsplanung wird diese Planstraße gegenüber dem B-Planentwurf mit einer festgesetzten Bruttoverkehrsfläche von 5,25 m auf 5,50 m verbreitert. Im südlichen Straßenabschnitt verringert sich diese Breite aufgrund der Berücksichtigung des westlich angrenzenden geschützten Feuchtbiotops, so

dass eine Fahrbahneinengung entsprechend der bestehenden Breite des Heuweges bis auf 4,25 erforderlich wird. Der Planweg D wird als Geh- und Radweg mit einer Breite von 5 m festgesetzt und ist für Anlieger frei.

Die Baugrundstücke werden über die Planstraße B erschlossen, so auch die Baugrundstücke in der 2. Baureihe (WA 4). Sie schließen mit 3,5 m breiten Zufahrten an die Planstraße B an, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt sind.

Das Plangebiet wird an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Aussagen zur Niederschlagsentwässerung werden aufgrund der nun vorliegenden hydraulischen Berechnungen in der Begründung dahingehend aktualisiert, dass das Niederschlagswasser vollständig über das Regenwassersystem im Bereich des Heuweges abgeleitet werden kann.

3. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurden für das Plangebiet eine „Biotopkartierung und Ausgleichsbilanzierung“ und ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ erstellt.

Die Berücksichtigung der Einwendungen in der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf führten dazu, dass angrenzend an den Heuweg eine ca. 1.200 m² große öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Diese 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.

Für die gesetzlich geschützten Gehölzbiotope wurde mit Schreiben vom 14.01.2019 eine Ausnahme zur Beseitigung durch die untere Naturschutzbehörde erteilt, was in der Begründung des B-Planes entsprechend dokumentiert wird. Um den Kompensationsbedarf für den Verlust der Gehölzbiotope zu decken, ist die Pflanzung einer fünfreihigen, ca. 490 m langen freiwachsenden Hecke außerhalb des B-Plangebietes auf städtischen Flächen am Rand des Flugplatzes Stralsund geplant.

Für die nach NatSchAG M-V geschützten Bäume sind 14 Ersatzpflanzungen erforderlich, welche im öffentlichen Straßenraum (Planstraße A und B) festgesetzt werden.

Die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund soll gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 31.01.2019 aufgehoben werden (Beschluss-Nr.: 2019-VI-01-0930). Im Vorgriff auf den Vollzug der Aufhebung, geplant ist hierfür die Bürgerschaftssitzung am 04.04.2019, entfällt der Hinweis zur Baumschutzsatzung im B-Plan, da er frühestens ab Mai 2019 Rechtskraft erlangen wird. Da jedoch unter Berücksichtigung des Artenschutzes die Baufeldfreimachung (Beseitigung des Gehölzbestandes) nur bis Ende Februar eines Jahres erfolgen darf und der Erschließungsbeginn für August 2019 geplant ist, wurden im Vorgriff auf den Satzungsbeschluss des B-Planes die dafür notwendigen naturschutzfachlichen Zustimmungen eingeholt. Dementsprechend berücksichtigt der B-Plan den nach der Baumschutzsatzung erforderlichen Ausgleich, da zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung in der 8. KW 2019 die Baumschutzsatzung noch anzuwenden war. D.h. der Bebauungsplan setzt für die nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume 2 Ersatzbäume auf den privaten Grundstücken fest.

Mit diesen Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff vollumfänglich ausgeglichen.

Mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der vor allem eine Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien aufzeigt, wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgewiesen.

Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Fortpflanzungsstätte des Neuntötters weist der B-Plan die außerhalb des Plangebietes anzulegende Heckenpflanzung am Flugplatz aus. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde werden statt drei Reisighaufen nun fünf festgesetzt. Darüber hinaus wird eine weitere CEF-Maßnahme festgesetzt. Hierbei handelt

es sich um die Anlage eines Bruthabitats für den Feldschwirl, die am Kronenhalsgraben bereitzustellen ist und eine Größe von 700 m² umfasst. Beide CEF-Maßnahmenflächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

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.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen. Da jedoch östlich des Heuweges Wald angrenzt, wurde hierzu der erforderliche Abstand von 30 m im B-Plan berücksichtigt. Die Begründung des B-Planes wird dahingehend ergänzt, dass mit Schreiben vom 25.10.2019 die forstrechtliche Zustimmung vom Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen erteilt wurde.

4. Altlasten

Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde ein Fachgutachten „Chemische Untersuchungen hinsichtlich Schadstoffe“ erarbeitet. Eine Überschreitung der Prüfwerte wurde aufgrund von Bodenauffüllungen lediglich in drei Bereichen ermittelt, die entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet sind. Im Bebauungsplan erfolgt zusätzlich der Hinweis, dass die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und die belasteten Boden- und Abfallpartien auszubauen, fachgerecht zu verwerten und zu entsorgen sind.

5. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken keine immissionsrelevanten Einflüsse, so dass aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen der Ansiedlung eines allgemeinen Wohngebietes nichts entgegen steht.

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 (s. Anlage 4, Seite 1). Im beschleunigten Verfahren darf die geplante Nutzung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des FNP abweichen. Jedoch ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich, die eine nachträgliche nachrichtliche Anpassung an den Bebauungsplan bedeutet und einen redaktionellen Vorgang darstellt. Für die Gemeinbedarfsfläche, die als Wohnbaufläche auszuweisen wäre (s. Anlage 4, Seite 2), ist der FNP entsprechend zu berichtigen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird als Anlage zur Satzungsfassung des B-Planes dokumentiert.

Gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern ist der Bebauungsplan Nr. 53 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Hansestadt Stralsund als Träger der Entwicklungsmaßnahme, vertreten durch die SES strebt nunmehr einen zügigen Erschließungsbeginn für das geplante Wohngebiet an. Es ist beabsichtigt mit der Erschließung des Plangebietes im August 2019 zu beginnen.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 53 schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes. Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die zum Bebauungsplan Nr. 53 „Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel“ abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 3 abgewogen.

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird:

a) gefolgt:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern;
Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen;
Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH;
LK Vorpommern-Rügen – Städtebauliche und planungsrechtliche Belange;
LK Vorpommern-Rügen – Bodenschutz/Altlasten;
Einwender (Liste mit 577 Unterschriften)

b) teilweise gefolgt:

SWS Energie GmbH, Fachbereich Strom und Gas;
LK Vorpommern-Rügen – Naturschutz;
LK Vorpommern-Rügen – Kataster und Vermessung

c) nicht gefolgt:

Amt Niepars handeln für Gemeinde Lüssow;
NABU Nordvorpommern

2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird der Bebauungsplan Nr. 53 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel“, gelegen im Stadtgebiet Tribseer, Stadtteil Tribseer Wiesen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) in der Fassung vom Februar 2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom Februar 2019 wird gebilligt.

Finanzierung:

Die Finanzierung der Planungsleistungen für den Bebauungsplan 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 jährlichen Unterhaltungskosten, die von der Stadt zu tragen sind, betragen ca. 4.500 € für die Verkehrsfläche, ca. 200 € für die öffentliche Grünfläche und ca. 700 € für die externen Ausgleichsflächen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege

B53_Satzungsbeschluss_Anlage 1

B53_Satzungsbeschluss_Anlage 2

B53_Satzungsbeschluss_Anlage 3

B53_Satzungsbeschluss_Anlage 4

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow