

Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 "Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg", Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Teilaufhebung

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	16.04.2019
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	29.04.2019	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	16.05.2019	
Bürgerschaft	20.06.2019	

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat im September 2018 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für eine Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof/ Drigger Weg“ beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof. Von dem ca. 2,8 ha großen Plangebiet umfasst die Fläche der Teilaufhebung ca. 1.100 m². Sie grenzt südwestlich an den Boddenweg und nordwestlich an den Drigger Weg (s. Anlage 1). Der überwiegende Teil des Plangebietes der Teilaufhebung stellt sich als städtische Brachfläche dar und ist aufgrund der kaum entwickelten Biotopstruktur nur von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Im östlichen Teil befindet sich eine Trafostation sowie ein älterer Einzelbaum.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist fast vollständig umgesetzt. Bisher nicht realisiert wurde die als Ausgleichsfläche dienende öffentliche Grünfläche AF 6 südwestlich des Boddenweges (s. Anlage 2 – Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan).

Da der Vorhabenträger, die Boddenweg GbR, die unmittelbar an den Bebauungsplan angrenzende Fläche im Jahr 2017 geräumt hat, um sie nach § 34 BauGB als Wohnungsbaustandort zu entwickeln, möchte er die bisher nicht umgesetzte öffentliche Grünfläche AF 6 in diese Standortentwicklung mit einbeziehen. Ziel ist das bestehende Wohngebiet zu stärken und den Wohnbedarf der Bevölkerung weiter zu erfüllen.

Damit die festgesetzte öffentliche Grünfläche AF 6 in den geplanten Wohnungsbaustandort integriert werden kann, ist eine Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 erforderlich. Eine wesentliche Voraussetzung für das Aufhebungsverfahren liegt bereits vor, da der Vorhabenträger den erforderlichen Ausgleich der öffentlichen Grünfläche AF 6 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen durch Abbuchung im Ökokonto „Naturwald am Borgsee bei Kavelisdorf“ vollständig

erbracht hat.

Für das Aufhebungsverfahren kommt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung, d.h. es wird von einer Umweltprüfung abgesehen, sowie von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu verzichten.

Nach dem Bürgerschaftsbeschluss im Dezember 2018 lag der Entwurf der Teilaufhebung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 vom 28.01. – 04.03.2019 öffentlich aus. Parallel dazu hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

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

Lösungsvorschlag:

Zum Entwurf der Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg“ sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 3).

Bei den eingegangenen Stellungnahmen handelt es sich um Zustimmungen zur Teilaufhebung. Von der Landesforst M-V und den Versorgungsträgern SWS Energie GmbH und SWS Telnet GmbH sind Hinweise eingegangen, die sich nicht auf die Inhalte der Teilaufhebung beziehen und demzufolge nicht abwägungsrelevant sind. Sie sind im Rahmen der Umsetzung zukünftiger Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, zu berücksichtigen.

Von den beteiligten Ämtern sind zur Teilaufhebung ausschließlich zustimmende Stellungnahmen eingegangen.

Gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern stehen der Teilaufhebung keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Die Satzungsfassung über die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg“ mit Planzeichnung und Begründung liegt nun in der Fassung vom April 2019 vor. Die Planzeichnung setzt den Bereich der Teilaufhebung fest (s. Anlage 1).

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens wird die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche AF 6 nicht mehr Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 sein. Der Ausgleich hierfür wurde bereits im Ökokonto „Naturwald am Borgsee bei Kavelisdorf“ erbracht. Damit kann die Fläche der Teilaufhebung in die geplante Entwicklung des Wohnungsbaustandortes am Boddenweg und Drigger Weg integriert werden und somit den Bedarf an Baugrundstücken weiter abdecken.

Alternativen:

Um den Bereich der öffentlichen Grünfläche AF 6 in eine Wohnbaugebietsentwicklung zu integrieren, besteht zur Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg“ keine Alternative.

Um das Planverfahren über die Teilaufhebung 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 zur Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg“ abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 3 abgewogen. Die Hinweise der Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen; der SWS Energie GmbH und der SWS Telnet GmbH werden zur Kenntnis genommen.

2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg“, gelegen im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof, bestehend aus der Planzeichnung in der Fassung vom April 2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom April 2019 wird gebilligt.

Finanzierung:

Die Stadt hat mit der Boddenweg GbR als Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für das Planverfahren abgeschlossen. Weitere Kosten entstehen bei der Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 der Hansestadt Stralsund „Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg“ nicht.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

B48_Aufhebung_Satzungsbeschluss_Anlage1

B48_Aufhebung_Satzungsbeschluss_Anlage2

B48_Aufhebung_Satzungsbeschluss_Anlage3

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow