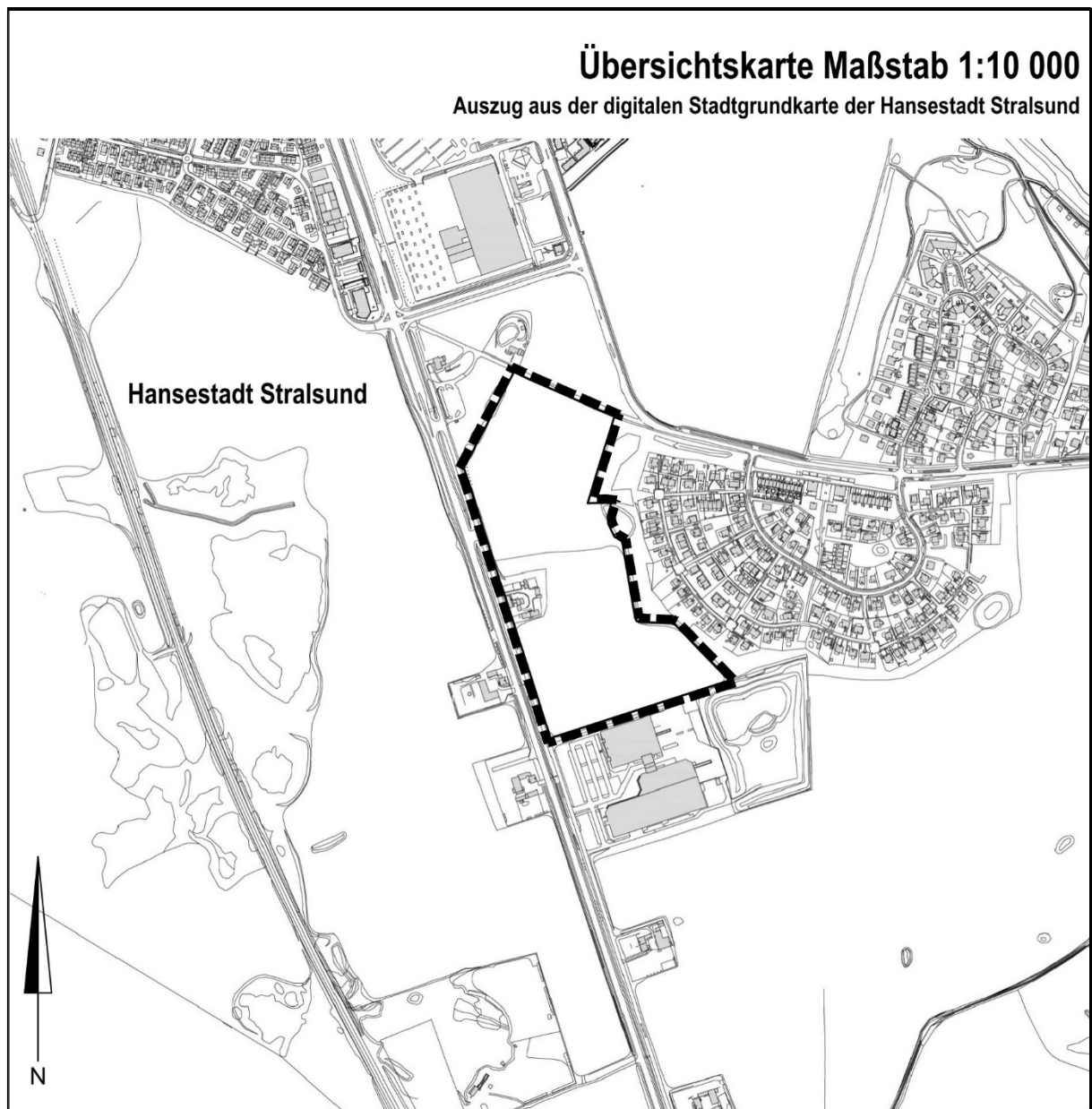


Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

Begründung

Entwurf

Stand April 2024



Organisation
der Vereinten Nationen
für Bildung, Wissenschaft
und Kultur



Historische Altstädte
Stralsund und Wismar
Welterbe seit 2002

Hansestadt  Stralsund

Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG.....	3
1 Anlass.....	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Verfahren	3
1.4 Plangrundlage.....	4
2 Übergeordnete Planungen.....	4
3 Planungsrechtliche Situation.....	4
4 Inhalt des Planes	4
4.1 Städtebauliches Konzept.....	4
4.2 Änderungen im Einzelnen	5
4.3 Erschließung	5
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	5
4.3.2 Ver- und Entsorgung	5
4.4 Städtebauliche Vergleichswerte	6
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
5.1 Zusammenfassung.....	7
5.2 Private Belange.....	7
5.3 Umweltrelevante Belange	7
6 Verfahrensablauf	7
7 Rechtsgrundlagen	8
Anlage 1	9

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 68 trat Ende 2022 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan sollen v.a. Grundstücke für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Durch die räumliche Zuordnung zum Stadtteil Andershof soll zudem die Sozialstruktur des Stadtteils gestärkt werden.

Mit dem Angebot an Bauplätzen soll die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt und einer weiteren Abwanderung ins nahe Umland vorgebeugt werden. Die Abwanderung aus der Kernstadt ist wirtschaftlich (Schwächung des städtischen Haushalts), sozial und ökologisch (längere Wege) für die Entwicklung der Hansestadt nachteilig.

Voraussetzung hierfür ist die Erzielung auch regional wettbewerbsfähiger Grundstückspreise. Angebotspreise in der Region liegen aktuell bei 100 bis 150 €/qm.¹

Um gemäß den ursprünglichen Planungszielen einen regional wettbewerbsfähigen Preis zu sichern, müssen die Erschließungskosten reduziert werden. Ziel der Planung ist daher, die Erschließung kostengünstiger zu gestalten und den Erschließungsflächenanteil zu reduzieren.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ca. 9,8 ha große Plangebiet des Ursprungsplans. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Süd, im Stadtteil Andershof, östlich der Greifswalder Chaussee. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Andershof, Flur 4 die Flurstücke 4, 5, 6, 10, 11 und 12 sowie Teile des Flurstücks 53/3.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Brandshäger Straße,
- im Nordwesten durch Gehölzflächen,
- im Nordosten durch den Deviner Weg,
- im Osten durch Wald- und Gehölzflächen,
- im Süden durch das Betriebsgelände eines Fachmarktes.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Weges“ der Hansestadt Stralsund und im Süden an den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 der Hansestadt Stralsund, Vorhaben „Hanse-Einkaufspark“.

1.3 Verfahren

Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht in Frage gestellt werden. Die Änderung ist vielmehr erforderlich, um die ursprünglichen Planungsziele umsetzen zu können. Durch die Änderung wird das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, das planerische Konzept bleibt erhalten.

Entstehen sollen weiterhin hauptsächlich Bauplätze für Einfamilienhäuser zur Deckung des städtischen Bedarfs ergänzt um Mehrfamilienhäuser im Bereich um die öffentliche Parkanlage. Die Art der baulichen Nutzung, die Gliederung der Baugebiete sowie die Grundstruktur der Führung der Erschließungsstraßen, die umgebenden Grünflächen und die Kompensationsmaßnahmen werden dabei grundsätzlich beibehalten.

¹ Altenpleen 550qm für 95€/qm, Klausdorf Wasserlage 624qm für 155€/qm, Garz 717qm für 130€/qm

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Anlage 1 UVPG i.V.m. LUVPG M-V beginnt die Prüfpflicht für städtebauliche Vorhaben bei einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m², was durch den Ursprungsplan erreicht wird. Da durch die Änderung die Größe der zu versiegelnden Flächen nicht vergrößert wird, wird keine neue Prüfpflicht ausgelöst.

Von der vergleichsweise geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt, da die äußere Abgrenzung des Baugebiets sowie der Gebietscharakter unverändert übernommen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind schon aufgrund der Entfernungen nicht gegeben. Wie auch im Ursprungsplan bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen und wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der Katasterangaben gemäß ALKIS mit Stand vom 28.12.2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Übergeordnete Planungen

Angesichts der Beibehaltung der ursprünglichen Planungsziele bleiben die Aussagen zu übergeordneten Planungen unverändert gültig.

3 Planungsrechtliche Situation

Mit dem Ursprungsplan besteht Baurecht für rund 8 ha Baugebiet (Siedlungs- und Verkehrsflächen ohne Grün- und Ausgleichsflächen). Festgesetzt wurde ein allgemeines Wohngebiet mit Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,4. Der Erschließungsflächenanteil des Baugebiets liegt dabei flächenmäßig bei 16,5% des Bruttobaulands.

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung soll unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets verbessert werden. Hierzu werden folgende Strategien zur Kostenreduktion verfolgt:

- Verringerung der Erschließungsflächen
- Verbesserung der Kompaktheit der Baugebiete und Verzicht auf nur einseitig zu bebauende Straßenabschnitte
- Vereinfachung und Überarbeitung der Trassierung der Erschließungsstraßen

Im Zuge der Planüberarbeitung wurden einzelne Baufenster zusammengefasst, Traufhöhen, Firsthöhen und Dachformen den gängigen Bauweisen angepasst. Zudem werden die vorgesehenen Flächen für Reihenhäuser durch Flächen für freistehende Einzelhäuser ersetzt.

Der Plan wird zwar nur geringfügig aber vollflächig geändert, so dass auf eine Überlagerung in der Planzeichnung verzichtet wird. Die Plandarstellung samt Nutzungsschablonen wird ersetzt und der Ursprungsbebauungsplan der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Die textlichen Festsetzungen werden angepasst und deren Änderungen farblich markiert.

4.2 Änderungen im Einzelnen

Die o.g. Ansätze zur Verringerung der Erschließungskosten führen im Einzelnen zu folgenden Änderungen:

a) Verkehrliches Erschließungsnetz

Ausgehend von der im Ursprungsplan vorgegebenen Außenkontur im Norden, Westen und Süden wurde das Quartier auf der Basis einer wirtschaftlichen Grundstückstiefe überarbeitet, so dass einige bisherige Straßen entfallen können.

b) Baugebiete

V.a. durch die Reduzierung der Verkehrsflächen, aber auch durch die verbesserte Kompaktheit kann die zur Verfügung stehende Wohngebietsfläche um gut 3% auf nunmehr gut 6,95 ha gesteigert werden.

c) Grünordnung

Grundsätzlich wird das grünordnerische Gesamtkonzept der Ursprungsplanung beibehalten. Dazu gehört die Beibehaltung des insgesamt grünen Charakters des neuen Baugebiets. Die zugelassene Gesamtversiegelung kann durch die Verringerung der Verkehrsflächen sogar leicht um 0,95 ha reduziert werden. Die Größe der Grünflächen nimmt um sogar um 0,2 % zu.

d) Immissionsschutz

Innerhalb der AF 2 befand sich im Ursprungsbebauungsplan eine Lärmschutzwand, welche in einen Lärmschutzwall geändert wird. Die nördlich dieser Wand befindliche Wartungstrasse kann entfallen und die Flächen bis an den Böschungsfuß den nördlich angrenzenden Bauherren mit verkauft werden.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Erschließungsnetz wird grundsätzlich beibehalten, es gelten hierzu die Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans. Änderungen betreffen neben den Straßenbreiten in den Verkehrsberuhigten Bereichen B und C von 8 auf 6 m vor allem den Wegfall der 4 Ost-West-Querverbindungen zur Erschließung der mittigen Reihenhäuser, welche in Einzelhäuser geändert werden.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließungsplanung wurden die bisherigen Aussagen grundsätzlich bestätigt. Die Regenwasserableitung wird durch den Projektentwickler in Abstimmung mit der UWB geklärt.

4.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Durch die Planung ergibt sich in Bezug auf den Ursprungsplan folgende geänderte Flächenbilanz: Das Wohnbauland nimmt um rund 3 % v.a. zulasten der Verkehrsflächen zu. Die Versiegelung nimmt sogar ab.

Baugebiete:

WA 1	1,22 ha x 0,3 =	0,366 ha	
WA 2	0,99 ha x 0,3 =	0,297 ha	
WA 3	0,25 ha x 0,3 =	0,075 ha	
WA 4	0,54 ha x 0,3 =	0,163 ha	
WA 5	0,74 ha x 0,3 =	0,222 ha	
WA 6	1,08 ha x 0,25 =	0,270 ha	
WA 7	2,13 ha x 0,3 =	0,638 ha	
Summe:			6,95 ha
anrechenbare Grundfläche:			2,03 ha

Verkehrsflächen:

V	0,45 ha	Straßenverkehrsfläche:	0,45 ha
Vb	0,50 ha	Verkehrsberuhigte Fläche:	0,50 ha
GR	0,14 ha	Wege:	0,14 ha
Summe			1,09 ha

Grünflächen:

AF	1,01 ha	Ausgleichsfläche:	1,01 ha
GF	0,29 ha	Grünfläche, Spielplatz:	0,29 ha
Wald	0,01 ha	Wald:	0,01 ha
Summe			1,31 ha

Flächen für Niederschlagsretention:

Retention	0,42 ha	Retentionsfläche:	0,42 ha
Summe			0,42 ha

Flächen für Versorgungsanlagen:

Versorgung	0,01 ha	Versorgungsfläche:	0,01 ha
Summe			0,01 ha

Geltungsbereich des B-Planes:	9,79 ha
Summe versiegelte Flächen neu:	3,13 ha
Summe versiegelte Flächen alt rechtskräftiger B-Plan Nr. 68 (Ursprungsplan):	4,08 ha

Differenz: 0,95 ha weniger Versiegelung

Gesamtfläche	9,79 ha	100 %		
Bruttobauland alt			8,04 ha	100 %

Straße alt	1,32 ha	13,5 %	1,32 ha	16,4 %
WA alt	6,72 ha	68,6 %	6,72 ha	83,6 %
Grünflächen alt	1,29 ha	13,2 %		

Gesamtfläche	9,79 ha	100 %		
Bruttobauland neu			8,04 ha	100 %
Straße neu	1,09 ha	11,1 %	1,09 ha	13,6 %
WA neu	6,95 ha	71,0 %	6,95 ha	86,4 %
Grünflächen neu	1,31 ha	13,4 %		

Bezogen auf das Bruttobauland (Plangebiet ohne Grün- / Kompensationsflächen) steigt der Anteil des Allgemeinen Wohngebiets von 83,6 % auf 86,4 %, der Anteil der Verkehrsflächen verringert sich von 16,4 % auf 13,6 %.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Durch die Änderung soll das Erreichen der ursprünglichen Planungsziele gewährleistet werden. Die Auswirkungen der geänderten Planung entsprechen daher im Wesentlichen denen der Ursprungsplanung.

5.2 Private Belange

Private Belange werden durch die Änderung nicht erkennbar erheblich betroffen.

5.3 Umweltrelevante Belange

Umweltrelevante Belange werden durch die vereinfachte Änderung nicht erheblich betroffen. Da die Grundzüge der Planung beibehalten werden, bleiben die Aussagen zur Umweltverträglichkeit in der Begründung / Umweltbericht zum Ursprungsplan grundsätzlich gültig.

Angesichts unveränderten Umfangs versiegelter- bzw. teilversiegelter Flächen ist der Versiegelungszuschlag nicht neu zu betrachten.

Die mittelbaren Eingriffsfolgen bleiben angesichts der unveränderten Außenkontur grundsätzlich unverändert.

6 Verfahrensablauf

- Einleit- und Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange Schreiben vom
- Satzungsbeschluss

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033).

Hansestadt Stralsund, den.....

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin

Anlage 1

Bebauungsplan in der Ursprungsfassung

