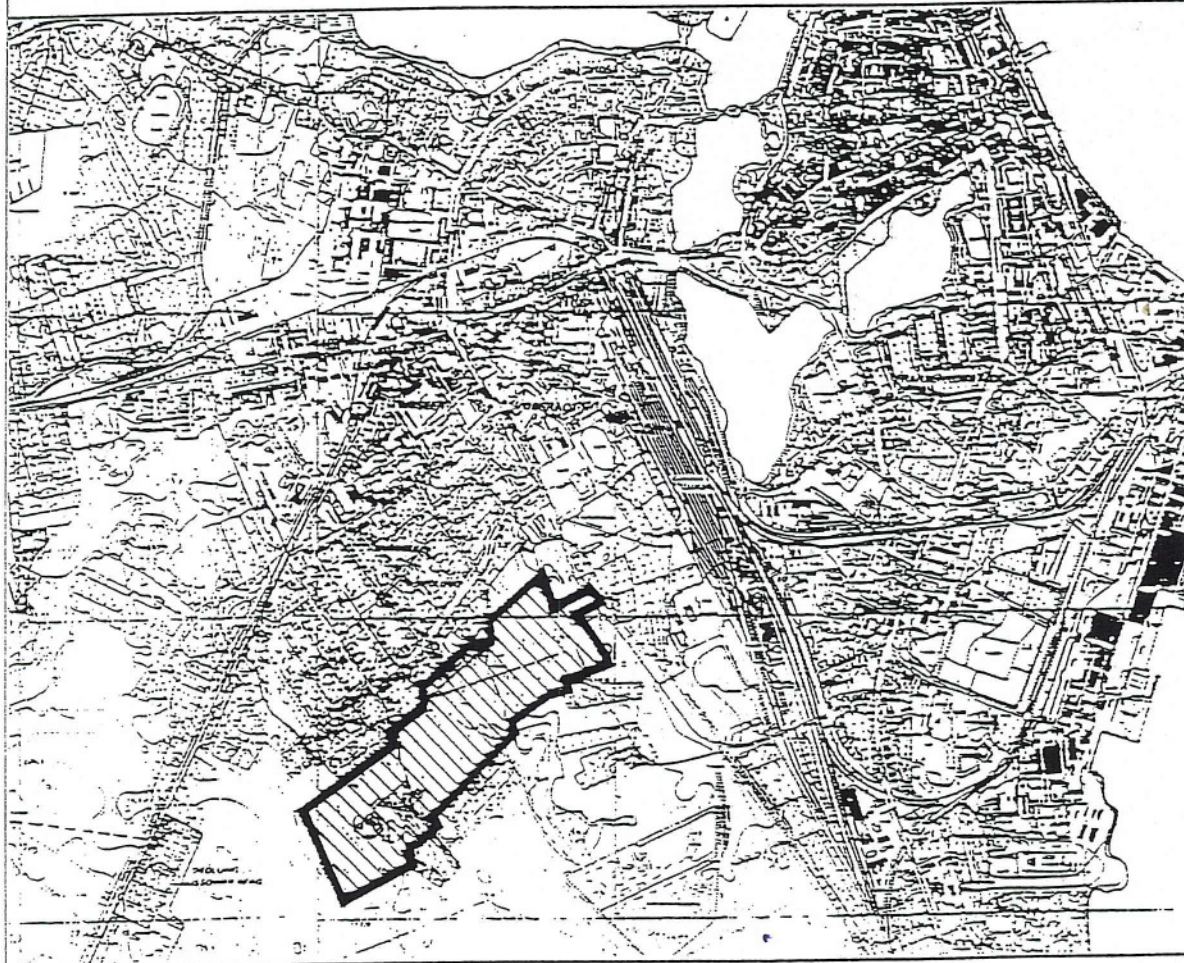


HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

ca. 1:25.000



RECHTSVERBINDLICH AB: 7.6.2000

BEBAUUNGSPLAN NR. 41
„KLEINER WIESENWEG
- NÖRDLICHER TEIL“

ERGÄNZUNG ZUR BEGRÜNDUNG

DATUM: MÄRZ 1999

1. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 41 " Kleiner Wiesenweg - Nördlicher Teil" ist seit dem 31.12.1998 rechtswirksam. Er gliedert sich in drei Bauabschnitte (BA), für dessen 1. BA im Frühjahr des Jahres 1999 Erschließungsbeginn war.

Die Realisierung zeigt, daß die Parzellierung, welche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, kleinteiliger erfolgte als ursprünglich angenommen. Aufgrund der kleinen Grundstücke ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) häufig nicht einhaltbar und führt somit zur Befreiung von der GRZ. Die Häufung an Befreiungsanträgen macht deutlich, daß der Planungsabsicht bzgl. einer geringen GRZ nicht gefolgt werden kann und sie somit neu zu formulieren ist. Die Festsetzung niedriger Grundflächenzahlen sollte vor allem der Minimierung des baulichen Eingriffes dienen, um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht zu werden.

2. Planungsgrundsätze

Der rechtswirksame Bebauungsplan wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert. Die anderen wesentlichen Aussagen des Bebauungsplanes werden beibehalten.

Bisher war eine Grundflächenzahl (GRZ) für Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern von 0,25 sowie für Grundstücke mit Reihenhäuser und Geschoßwohnungsbau von 0,4 festgesetzt. Durch eine im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wurde die nach der BauNVO (§ 19 Abs. 4, Satz 2) zulässige Überschreitung der GRZ von 50 % durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ausgeschlossen.

Eine Prüfung anhand der bisher eingereichten Bauantragsunterlagen für das Plangebiet " Kleiner Wiesenweg - Nördlicher Teil " ergab, daß in den meisten Fällen die Bauvorhaben ohne Befreiungsantrag möglich wären, wenn der Bebauungsplan die lt. BauNVO zulässige Überschreitung ermöglicht hätte. Deshalb wurde in der jetzt vorliegenden Planfassung die Festsetzung so geändert, daß eine nach BauNVO gem. § 19 Abs. 4,

Hansestadt Stralsund
Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 41 "Kleiner Wiesenweg - Nördlicher Teil"

Satz 2 mögliche Überschreitung der Grundfläche zulässig ist.

Es erhöht sich somit die Möglichkeit einer maximalen Bebaubarkeit für Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern von 25 % auf 37,5 % sowie für Grundstücke mit Reihenhäuser und Geschößwohnungsbau von 40 % auf 60 %.

Aufgrund der erhöhten Bebaubarkeit vergrößert sich der Eingriff in den Naturhaushalt und führt zwangsläufig zu einem größeren Ausgleichsbedarf. Dieser Bedarf wurde in der "Ergänzung zum Grünordnungsplan" ermittelt und weist daraufhin eine zusätzliche Kompensationsfläche von ca. 3 ha direkt westlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet aus.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der neuen Ausgleichsfläche Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Folgende Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken umfaßt die neu ausgewiesene Ausgleichsfläche, welche als Ergänzung Bestandteil des Grünordnungsplanes sind:

Flur 45

Flurstücke 2 (tw), 3 (tw), 4 (tw), 26 (tw), 27 (tw) und 28 (tw)

Flur 50

Flurstück 241/37 (tw)

Der überwiegende Teil der Ausgleichsfläche stellt sich heute als Ackerbrache mit einem darauf befindlichen, in unbefriedigten Zustand ausgebauten, Bolzplatz dar. Westlich des Grabens 3 handelt es sich um eine Intensivackerfläche.

Ein planerischer und naturschutzfachlich sinnvoller Zusammenhang der Kompensationsfläche ist aufgrund des Anschlusses an das Bebauungsplangebiet sowie an die zusätzliche im Grünordnungsplan ausgewiesene Ausgleichsfläche gewährleistet.

Anhand der Realisierung zeigte sich die Erforderlichkeit für weitere geringfügige Planände-

Hansestadt Stralsund
Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 41 "Kleiner Wiesenweg - Nördlicher Teil"

rungen. So ergab sich im Zuge der Baumaßnahmen die Fällung einiger bisher im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzter Bäume, sowie die geringfügige Verkleinerung eines Feuchtbereiches zugunsten der Gärten an der Planstraße B 2. Bezüglich der Baumfällungen wurde das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt. Die Eingriffswirkungen fanden in der Ausgleichsbilanzierung ebenfalls Berücksichtigung. Die Ergänzung zum Grünordnungsplan ist wie bereits der Grünordnungsplan einschließlich Textteil und Pflanzliste Bestandteil der Begründung.

Folgende wesentliche Ausgleichsmaßnahmen sind in der Ergänzung zum Grünordnungsplan benannt sowie in einer Karte dargestellt:

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen
- Herstellen von extensiven Wiesenflächen

Durch zusätzliche Maßnahmen wie z.B. naturnahe Umgestaltung des Graben 3 und die Beräumung des vorhandenen Weidengebüsches wird der Eingriff ausreichend kompensiert.

In dem Bereich der Grünordnungsplanergänzung sind weitere Maßnahmen vorgesehen, welche nicht als Ausgleichsfläche angerechnet werden können. Der vorhandene Bolzplatz westlich angrenzend an den Franzburger und Nieparser Weg wird an anderer Stelle, aufgrund der von ihm ausgehenden Lärmbelästigung, in verbesserter Ausstattung angeordnet. Zur Ermittlung des Abstandes zwischen geplanten Bolzplatz und vorhandener bzw. geplanter Wohnbebauung diente die städtebauliche Lärmfibel des Innenministeriums Baden - Württemberg als Grundlage. Der hierin enthaltene Anhaltswert für den Mindestabstand zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Bolzplatz von 40 m wurde eingehalten. Mit dem Bolzplatz verbessert sich die Freizeitnutzung sowie durch den in der Planergänzung dargestellten Fuß- und Radweg, zur Erschließung weiterer Wiesenflächen, die Erholungsnutzung.


Hansestadt Stralsund
Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 41 "Kleiner Wiesenweg - Nördlicher Teil"

3. Verfahrensablauf

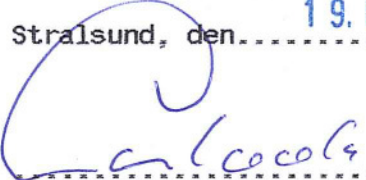
| | |
|--|---------------------|
| Satzungsbeschluß | 14. 05. 1998 |
| Rechtswirksamkeit | 31. 12. 1998 |
| Erneute öffentliche Aus- legung zur 1. Änderung | Juni/Juli 1999 |
| Satzungsbeschluß zur 1. Änderung | Dez. 1999/Jan. 2000 |

Stralsund, den 26. 03. 1999

Bauamt
Abt. Planung und Denkmalpflege


.....
C. Zillich

Stralsund, den..... 19. Mai 2000


.....
Oberbürgermeister

Anlage: Ergänzung zum Grünordnungsplan