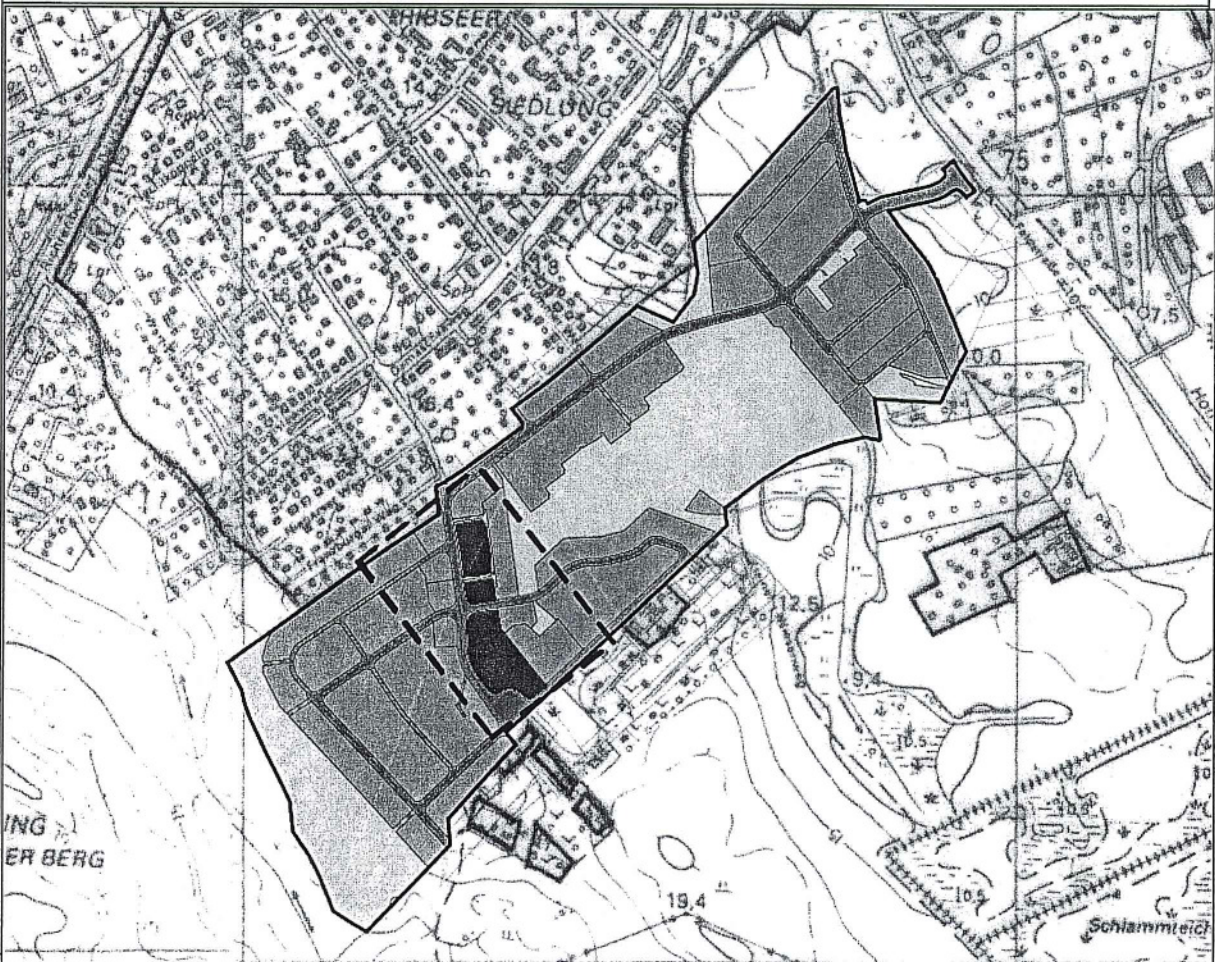


HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

ca. 1: 10.000



RECHTSVERBINDLICH AB: *11.03.05*

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41
„KLEINER WIESENWEG - NÖRDLICHER TEIL“
(VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB)

Datum: April 2004

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 41 der Hansestadt Stralsund für das Wohngebiet „Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ ist seit dem 31.12.1998, die Satzung über die 1. Änderung seit dem 7.6.2000 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan ist Teil der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Kleiner Wiesenweg“, für die die SES als treuhänderischer Entwicklungsträger der Stadt fungiert.

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und – daraus abgeleitet – der Bebauungsplan haben das Ziel, ein allgemeines Wohngebiet zur Ansiedlung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie u.a. am Groß-Lüdershäger-Weg Geschosswohnungsbauten zu entwickeln. Das Bebauungsplangebiet wurde in drei Bauabschnitte unterteilt. Die Mehrzahl der Grundstücke im 1. und 2. Bauabschnitt sind vergeben und bereits bebaut.

Als überaus schwierig stellt sich die Vermarktung der Bauflächen für den im Bebauungsplan vorgesehenen Geschosswohnungsbau östlich des Groß-Lüdershäger-Weges dar. Trotz jahrelangen Bemühens seitens des Entwicklungsträgers – der SES – konnten keine Investoren für den Geschosswohnungsbau gefunden werden. Da dies auch perspektivisch nicht zu erwarten ist, wollen die Hansestadt Stralsund und ihr Entwicklungsträger den überwiegenden Teil dieser Flächen für Einzel- und Doppelhausbebauung vorsehen und den rechtsgültigen Bebauungsplan entsprechend ändern.

Ein formelles Änderungsverfahren ist dafür erforderlich. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB geändert werden.

Änderungen erfolgen ausschließlich in der Planzeichnung (Teil A). Die textlichen Festsetzungen (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften behalten unverändert ihre Gültigkeit. Sie wurden vollständigshalber der Planzeichnung zur 2. Änderung beigefügt.

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41 ist ein aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Plan. Da der Flächennutzungsplan seit dem 12.08.1999 rechtswirksam ist, bedarf die Satzung über die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41 nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

2. Planungsgrundsätze und Bebauungsplanänderungen

2.1. Planungsgrundsätze

Im Zuge der Voruntersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt worden, der u.a. Angaben zur Art und zum Maß der Nutzung und zu Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes enthielt. Dieser Rahmenplan wurde 1995 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Mit seinen Festlegungen bildet er die Grundlage für den heute rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Die nunmehr anstehende 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in Anpassung an die bereits bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. So wird das Wohngebiet WA 2 nördlich der Karl-Fröhlich-Straße in seinen Festsetzungen zur Art der Nutzung nicht verändert; lediglich das Maß der Nutzung wird auf Grund der nun statt des Geschosswohnungsbaus vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser reduziert.

Auch im Bereich südlich der Karl-Fröhlich-Straße, in dem bisher Geschosswohnungsbau mit den Festsetzungen entsprechend WA 1 galt, werden die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan geltenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Wohngebietes WA 2 übernommen.

Und schließlich werden im Teilbereich östlich der Buswendeschleife weiterhin die Festsetzungen des rechtgültigen Bebauungsplanes – sowohl zur Art als auch zum Maß der baulichen Nutzung – belassen, da hier weiterhin versucht werden soll, Geschosswohnungsbau mit kleineren Läden im Erdgeschoss zu realisieren.

2.2. Bebauungsplanänderungen

2.2.1. Art der baulichen Nutzung

Südlich der Karl-Fröhlich-Straße wird im Änderungsbereich – mit Ausnahme der Baufläche östlich der Buswendeschleife – das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) in das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) umgeändert. Das heißt, dass

- die bisher zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur noch ausnahmsweise zugelassen werden können.
- die bisher allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur noch ausnahmsweise zugelassen werden können.
- die bisher ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht mehr zulässig sind.

2.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Da im Änderungsbereich – mit Ausnahme der Bauflächen östlich der Buswendeschleife – statt des bisher geplanten Geschosswohnungsbaus jetzt Einfamilienhäuser vorgesehen werden sollen, wird der geringeren Dichte sowohl mit der Reduzierung der GRZ (von 0,4 auf 0,25) als auch mit der Verminderung der Vollgeschosse (von III auf II – als Höchstmaß) Rechnung getragen.

2.2.3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Es gilt weiterhin die offene Bauweise. Dagegen werden die Bebauungsmöglichkeiten im Änderungsbereich - mit Ausnahme der Bauflächen östlich der Buswendeschleife – entsprechend der neuen Zielsetzung auf Einzel- und Doppelhäuser angepasst.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so verändert worden, dass eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf marktgängigen Grundstücksgrößen möglich ist. Um eine größere Flexibilität für die Bebauung im Bereich der Bauflächen östlich der Buswendeschleife zu erreichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche zu Lasten der Gemeinschaftsstellplätze nach Osten und Norden erweitert.

2.2.4. Verkehrsflächen

Zur Ausrundung der Einmündungsbereiche in der Elisabeth-Büchsel-Straße sind zusätzliche kleinere Teilflächen als Verkehrsflächen festgesetzt worden, um ausreichende Kurvenradien zu gewährleisten.

2.2.5. Flächen für Versorgungsanlagen

Die Lage des Trafos am Groß-Lüdershäger-Weg wird entsprechend des realisierten Standortes um etwa 20 m nach Osten verschoben.

2.2.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die östlichen Bereiche der südlich der Karl-Fröhlich-Straße gelegenen Baufelder erschließen zu können, wird eine vom Groß-Lüdershäger-Weg abzweigende Stichstraße vorgesehen. Sie wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Wie in anderen Bereichen des Bebauungsplanes auch dient diese Stichstraße dem Befahren von Anlieger- und Versorgungsfahrzeugen.

2.2.7. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

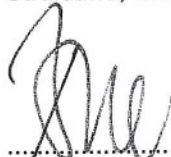
Im gesamten Änderungsbereich wurde auf die Festsetzungen von Gemeinschaftsstellplätzen (im rechtsgültigen Bebauungsplan mit GSt gekennzeichnet) verzichtet. Nördlich und südlich der Karl-Fröhlich-Straße sind auf Grund der nun vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser keine Gemeinschaftsstellplätze mehr notwendig. Östlich der Buswendeschleife soll mit dem Verzicht auf die Gemeinschaftsstellplätze zum einen eine größere Flexibilität für den dort vorgesehenen Geschosswohnungsbau erreicht werden, zum anderen soll bei Nichtzustandekommen des Geschosswohnungsbaus an dieser Stelle die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ohne größeren planerischen Aufwand (weitere Änderung des Bebauungsplanes) ermöglicht werden.

3. Verfahrensablauf

31.12.1998	Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 41
07.06.2000	Rechtswirksamkeit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41
09.10.2003	Einleitungsbeschluss der Bürgerschaft zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41
November/ Dezember 2003	Beteiligung der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange
Frühestens 3. Quartal 2004	Abwägungs- und Satzungsbeschluss

09. Feb. 2005

Stralsund, den



.....
Bauamt
Abteilung Planung und Denkmalpflege

11. Feb. 2005

Stralsund, den



.....
Oberbürgermeister