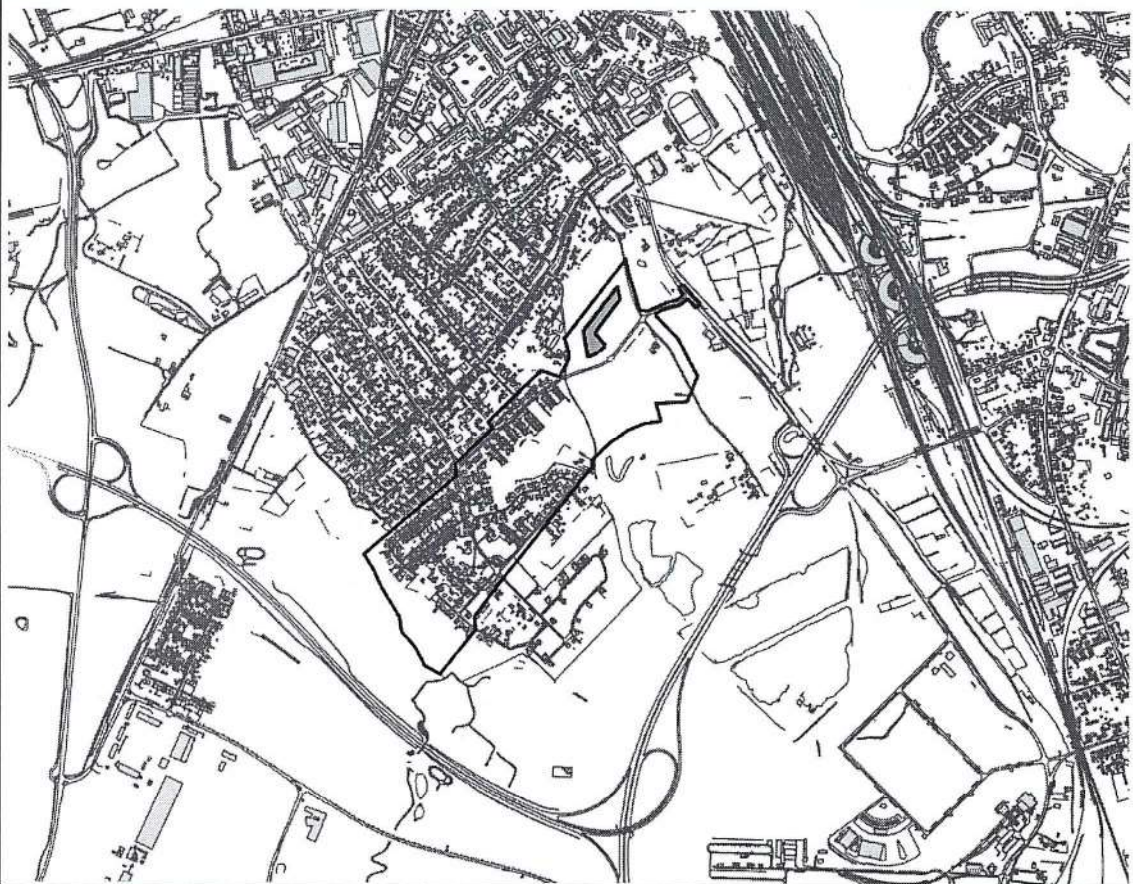


# HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER  
BAUAMT  
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

ca. 1:18.000



RECHTSVERBINDLICH AB: *15.11.2012*      STAND: JULI 2012

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

ERGÄNZUNG ZUR BEGRÜNDUNG

## Inhalt

1.	Anlass und Ziel / Planungsgrundsätze.....	1
2.	Bebauungsplanänderungen .....	2
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	2
2.3	Bauweise .....	2
2.4	Örtliche Bauvorschriften.....	2
2.5	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit.....	2
3.	Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	3
4.	Städtebauliche Vergleichswerte.....	3
5.	Verfahrensablauf.....	3

Hansestadt Stralsund

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41  
„Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ – 4. Änderung

**1. Anlass und Ziel / Planungsgrundsätze**

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, die Satzung über die 2. Änderung seit dem 11.3.2005 und die Satzung über die 3. Änderung seit dem 16.10.2010 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan ist Teil der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Kleiner Wiesenweg“, für die die Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund (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 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 stellte sich die Vermarktung der Bauflächen für den im Bebauungsplan vorgesehenen Geschosswohnungsbau dar. Trotz jahrelangen Bemühens seitens des Entwicklungsträgers konnten keine Investoren für den Geschosswohnungsbau gefunden werden. Aus diesem Grunde wurde bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des 2. Bauabschnittes am Groß-Lüdershäger-Weg der ursprünglich vorgesehene Geschosswohnungsbau zu Gunsten von Einzel- und Doppelhäusern z.T. aufgegeben. Auch im 3. Bauabschnitt im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Vermarktung von Geschosswohnungsbauten nicht zu erwarten, so dass auch hier mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 die ausschließliche Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geregelt wurde.

Die seitens der SES gemachten Erfahrungen im Bebauungsplan Nr. 41 und Nr. 44 „Kleiner Wiesenweg – südlicher Teil“ haben gezeigt, dass der Bedarf an Bungalowgrundstücken weiter gestiegen ist. Es sollen daher weitere Bereiche für eine Bungalowbebauung vorbereitet werden. Es ist beabsichtigt, dies mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 umzusetzen.

Folgende Flurstücke befinden sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 41:

Flur 52: 7/4, 7/5, 8/3, 10/4

Die beabsichtigte 4. Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind gegeben:

- Die Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet – bleibt bestehen. Auch die Lage und der Umfang des Baugebietes bleibt unverändert. Zwar wird die zulässige Geschosshöhe von II auf I im gesamten Änderungsbereich herabgesetzt, doch bleibt dadurch die Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet. Damit werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.
- Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), da die im Änderungsbereich zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 0,6 ha unterhalb der Schwellenwerte gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 Nr. 18.7 liegt.

Hansestadt Stralsund

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41  
„Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ – 4. Änderung

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 41 wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, in dem die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt wurden. Da sich durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes die zulässige Grundfläche und damit die Schwere des Eingriffs nicht verändert, sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Von einer Überarbeitung des Grünordnungsplanes wird daher abgesehen. Auch ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist im vereinfachten Verfahren nicht anzufertigen.

## **2. Bebauungsplanänderungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Von der geplanten Änderung der Baustrukturen von Einzel- und Doppelhäusern zu ausschließlich Einzelhäusern bleibt die Art baulicher Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA) - unberührt.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 41 über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Änderungsbereich bleibt die Grundflächenzahl unverändert. Lediglich die Anzahl der möglichen Vollgeschosse wird von II auf I reduziert wobei in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes aufgrund der festgesetzten Traufhöhe und der Dachneigungen das 2. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss ausgebildet werden konnte.

### **2.3 Bauweise**

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung werden statt der Möglichkeit, Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten, nur noch Einzelhäuser festgesetzt, da dort nur die Errichtung von eingeschossigen Bungalows mit flachen Walmdächern zugelassen werden soll, um somit eine zu große Heterogenität von Haustypen zu vermeiden.

### **2.4 Örtliche Bauvorschriften**

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), durch die u.a. die Gestaltung der Dächer geregelt wird. Diese werden durch die Änderung des Bebauungsplanes wie folgt verändert:

Für die Bauflächen östlich und südlich der Straße „Kornwinkel“ ist innerhalb des Änderungsbereiches ausschließlich eine Dachneigung von 20° - 25° und die Ausbildung von Walmdächern zulässig.

### **2.5 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Nach der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gelten im östlichen Teil des Änderungsbereiches (Teilflächen der Flurstücke 7/4 und 8/3) weiterhin die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Hansestadt Stralsund  
Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41  
„Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ – 4. Änderung

Nr. 41 (3. Änderung). Dies sind die Festsetzungen WA2a (Allgemeines Wohngebiet), GRZ 0,25 (Grundflächenzahl), II (Zahl der Vollgeschosse), o (offene Bauweise) und ED (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) sowie die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Dächer (symmetrisches Satteldach von 35° - 50°). Diese Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind aus städtebaulicher Sicht im östlichen Teil des Änderungsbereiches vertretbar, da in unmittelbarer Nachbarschaft im Norden und im Osten, die gleichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten.

### 3. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes und seiner Änderungsbereiche bleiben unberührt.

### 4. Städtebauliche Vergleichswerte

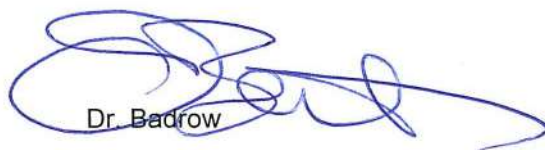
Allgemeines Wohngebiet	5.600 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	158 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Änderungsbereich	5.758 m <sup>2</sup>

### 5. Verfahrensablauf

- 13.10.2011 Einleitungsbeschluss der Bürgerschaft zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41
- 01.12.2011 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Bürger
- ..... Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Stralsund, den .....15. Nov. 2012

Hansestadt Stralsund  
Der Oberbürgermeister

  
Dr. Badrow

