Stadt Burg Stargard

Beschlussvorlage Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Beschluss-Nr: 00SV/12/037 Datum: 20.07.2012 Verfasser: Herr Granzow

3. Änderung B-Plan Nr. 1 "Fichtenweg" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	06.09.2012	Stadtentwicklungsausschuss
N	25.09.2012	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard
Ö	10.10.2012	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard

Abstimmung:

Ja	Nein	Enth.	Änd.

Sachverhalt:
Der vorliegende Entwurf dient zur Durchführung des Verfahrens.

Durch die 3. Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.
Das Verfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt, da die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen B-Planes (2. Änderung) vom 13.03.2005 nicht berührt werden.

Der Entwurf der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Fichtenweg“ in der Entwurfsfassung vom 20.07.2012 bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung wird zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur öffentlichen Auslegung nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard zur Fortsetzung des Verfahrens bestimmt.
Die öffentliche Auslegung kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen durchgeführt werden.

Rechtliche Grundlage:
§§ 1, 3, 4, 13 BauGB

Beschlussvorschlag:
Die Stadtvertretung Burg Stargard stimmt dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fichtenweg“ der Stadt Burg Stargard zu und beschließt die öffentliche Auslegung, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:
keine (Städtebaulicher Vertrag vom 31.03.2011 liegt vor)

Lorenz
Bürgermeister

Anlagen:
Entwurf zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Fichtenweg“
Planzeichnung

Stadt Burg Stargard

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

B-Plan Nr. 1

„Fichtenweg“

3. Änderung gemäß § 10 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Entwurfsfassung

20.07.2012

Stadt Burg Stargard

Bebauungsplan Nr. 1 „Fichtenweg“

Begründung der Änderungen im Rahmen der 3. B-Planänderung gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Auftraggeber: **Stadt Burg Stargard**

Auftragnehmer: **PROJEKTMANAGEMENT GmbH**

Am Teufelsbruch 8, 17094 Burg Stargard

Telefon: 0395/5445884

PMgrundstuecke@t-online.de

Bearbeiter: **Architekt Dipl.-Ing. Dieter Walter,**

walter + partner, architekten und ingenieure

Feldstraße 3, 17033 Neubrandenburg

Telefon 0395/7775320

walter@walter-partner.eu

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 1 Fichtenweg der Stadt Burg Stargard wurde 1991 beschlossen und ist seit 1992 wirksam.

In den Jahren 1992/93 wurde die Erschließung realisiert. Die Bebauung ist abgeschlossen. Das Wohngebiet wird aufgrund seiner Lage und Gestaltung gut angenommen.

Der vorzeitige B-Plan Nr. 1 Fichtenweg enthält in seiner bisherigen Fassung in den Straßen Ahornweg (Straße A 1) bzw. Fichtenweg (Straße A) und Lindenweg (Straße B) einen Spielplatz und Grünflächen mit festgesetzten Bäumen (Planzeichenverordnung, Punkt 9), siehe Bild 1.

Die Stadt Burg Stargard hatte diesen Spielplatz in den 90er Jahren herrichten lassen. Leider entwickelte er sich nicht nur zum Spielplatz für Kleinkinder – dafür zeigte sich hier kaum nachhaltiger Bedarf – sondern zum Sammelpunkt für lärmende Jugendliche bzw. er wurde als Hundetoilette missbraucht.

Er wurde schließlich aufgrund anhaltender Beschwerden von Nachbarn und Anwohnern abgebaut. Somit verblieb nur die Möglichkeit den Platz an der Carl-Stolte-Straße zu nutzen.

Es zeigte sich in den letzten Jahren, dass dieser neue Standort zwischen den Bebauungsgebieten Fichtenweg, Sannbruch, Sannbruch-Ost und Marner Straße angenommen wurde. Dort ist der Platz von der stärker befahrenen Carl-Stolte-Straße aus gut einsehbar, was die Sicherheit erhöht.

Auch eine Verlegung des Spielplatzes innerhalb des WG Fichtenweg wurde geprüft. Eine Besserung ist nicht erkennbar. Verlegt man ihn an den Rand des Wohngebietes, so vergrößern sich die Risiken hinsichtlich Erscheinungen von Kriminalität und Vandalismus. Alternative Standorte innerhalb des Wohngebietes bergen die gleichen Probleme und Risiken bezüglich Vandalismus und Missbrauch.

Für herkömmliche Spielplätze für Kleinkinder besteht offensichtlich in derartigen Wohngebieten kaum Bedarf. Aus Sicherheitsgründen kann ein Kleinkind nur in Begleitung von Erwachsenen auf einem solchen Spielplatz spielen. Im Alltag fehlt den Anwohnern dazu oft die Zeit, zumal praktisch jede Familie mit Kleinkindern Spielgeräte auf dem eigenen Grundstück hat. Die Sandkästen u. ä. auf den Privatgrundstücken lassen sich auch leichter sauber halten und vor Missbrauch schützen. Vandalismus entfällt hier ganz.

Zentrale Spielplätze wie an der Burg, an der Carl-Stolte-Straße oder am Rathaus machen dagegen aber offenbar Sinn und werden auch gut angenommen. Hier ist der Aufwand, den die Stadt für Errichtung und Unterhaltung bestreitet, auch gerechtfertigt und beherrschbar. Dezentrale kleine Spielplätze verursachen aber unverhältnismäßig hohe Kosten. Aufwand und Ergebnis stehen nicht in einem vertretbaren Verhältnis.

In Wohngebieten mit überwiegend eingeschossiger Bebauung (Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von oft deutlich über 600 m²) machen konventionelle Kleinkinderspielplätze keinen Sinn. Hier muss man aus den gesammelten Erfahrungen lernen.

In der Planzeichnung zum B-Plan (Bild 1) markiert der grüne Pfeil den Spielplatz/Grünfläche mit Zuwegungen und der blaue den Gehweg 1. Der gelbe Pfeil zeigt den Gehweg 2 und der lilafarbene die sog. Linse.

Bild 1 Bisherige Planzeichnung (Stand nach der 1. B-Planänderung)

Der bisher festgesetzte Spielplatz im B-Plan Nr. 1 „Fichtenweg“ (Bild 1) zeigt sogar, dass eine Spielplatzfestsetzung zu einem ernsten Problem für eine Stadt werden kann.

Die Stadt hat sich durch ihre Satzung verpflichtet den Spielplatz zu bauen und zu betreiben. Sobald jemand dies fordert, müsste es erfolgen.

Die Anwohner würden voraussichtlich wieder eine Initiative starten, weil die Lärmbelästigungen unzumutbar werden und die Stadt erneut zum Rückbau zwingen. Gemeint ist mit diesen Lärmbelästigungen nicht der von spielenden Kindern ausgehende Geräuschpegel, sondern der Lärm der von Heranwachsenden inklusive ihrer Musikanlagen erzeugt wird.

Es bleibt nur die Schlussfolgerung, dass herkömmliche dezentrale Spielplätze in kleinstädtischen Einfamilienhaus-Gebieten zukünftig keinen Sinn mehr machen. Sie erfordern

hohe einmalige und laufende Aufwendungen für die Kommunen, werden nur bedingt angenommen und bergen permanent die Gefahr, dass sie zu störenden Treffpunkten für Heranwachsende werden und das friedliche Zusammenleben im Wohngebiet dauerhaft gefährden. Deshalb soll der Spielplatz aus dem B-Plan entfallen.

Dagegen erscheint die Planungsabsicht der Stadt, an der Carl-Stolte-Straße einen Mehrgenerationenpark mit zentralen Spiel- und Verweilanlagen für Kinder und ältere Menschen zu entwickeln, zukunftsweisend. Der Standort liegt zentral zwischen den neuen Bebauungsgebieten Fichtenweg, Marner Straße, Sannbruch und Sannbruch-Ost.

Auch aus diesem Grunde macht es Sinn den Spielplatz im B-Plan Nr. 1 Fichtenweg entfallen zu lassen und die Fläche umzuwidmen.

Ziel dieser 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 Fichtenweg ist es also, den bisherig festgesetzten Spielplatz inklusive Grünflächen in Bauland (WA) umzuwidmen. Die Festsetzungen für zu erhaltende Bäume und Sträucher werden mengenmäßig nicht verändert, sondern nur lagemäßig aktualisiert. Dabei wird die sogenannte Insel mit einbezogen.

Eigentümer der Flächen des bisherigen Spielplatzes und der Grünanlagen ist die Stadt Burg Stargard.

In diesem vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 BauGB, Abs. 3 von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Der Geltungsbereich des B-Planes und die Grundzüge der Planung werden nicht verändert oder berührt.

Bild 2: Spielplatzzugang von der Straße Fichtenweg gesehen.

Bild 3: Spielplatzfläche, von Unkraut bewachsen.

Im Einzelnen geht es um folgende Änderung:

1. **Gegenwärtiger Zustand:**
   Die Fläche des bisher im B-Plan Nr. 1 ausgewiesenen Spielplatzes ist z. Z. ungenutzt (siehe Bilder 2 und 3). Die Fläche ist überwiegend von hohem Unkraut bewachsen und macht insofern einen unschönen Eindruck. Sie ist inkl. 2 Zuwegungen 3.139 m² groß. In dieser Flächengröße ist auch die Grünfläche mit enthalten.
   Des Weiteren sind im B-Plan Nr. 1 auch Gehwege festgesetzt. Davon ist der Gehweg 1 (Bild 6) zwischen dem Ahornweg und dem Lindenweg praktisch kaum genutzt. Er schneidet ein Einzelgrundstück von dem größeren Baufeld ab. Der Gehweg 2 (Bild 7) liegt im Norden zwischen 2 Baufeldern und führt theoretisch von der sog. Linse auf den Acker. Praktisch ist er nie hergerichtet gewesen und es gibt auch keinen Bedarf in diesem Bereich.
2. **Geplante Spielplatzlösung:**
   Die Fläche des Spielplatzes mit der angehängten Grünfläche soll umgewidmet werden. Sie soll in das östlich angrenzende Baufeld (WA) integriert werden. Die Stadt hat die Absicht Spielplätze bzw. Spielanlagen an der Carl-Stolte-Straße zu konzentrieren.
   Dies soll im Zusammenhang mit dem geplanten Mehrgenerationenpark erfolgen. Auch unter Beachtung dieses Planzieles kann der Spielplatz im B-Plan Nr. 1 entfallen. Gemäß Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung vom 24.11.2010 sollen im Rahmen des Mehrgenerationenparkes an der Carl-Stolte-Straße „für kleinere Kinder und ältere Anwohner der Wohngebiete Fichtenweg, Marner Straße, Sannbruch und Sannbruch-Ost Spiel- und Verweilmöglichkeiten geschaffen werden.“
3. **Geplante Grünflächenlösung**:
   Die angehängte Grünfläche soll analog behandelt, also in das östliche Baufenster integriert werden. Dabei bleiben alle Festsetzungen für zu pflanzende Bäume unverändert erhalten. Die festgesetzte Fläche „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ wird auf den Bereich der vorh. Linden am Lindenweg verschoben (Bild 4), wobei Einfahrten zwischen den Bäumen zulässig sind. Die Ausgleichswerte bleiben unverändert. Die in diesem Zusammenhang festgesetzten insgesamt 19 Bäume und 5 Sträucher befinden sich nach dieser Änderung mit 13 Bäumen in der geschützten Fläche am Lindenweg (Bild 4) und mit 6 Bäumen auf der sog. Linse. Die 5 Sträucher befinden sich dann ebenfalls auf der sog. Linse (Bild 5).

Bild 4: 13 Linden am Lindenweg

Bild 5: Sog. Linse mit Bäumen und Sträuchern

4. **Geplante Gehweglösungen**:
   Der Gehweg 1 befindet sich zwischen der Straße Ahornweg A1 und Lindenweg B1 (Bild 6). Im Zuge des Wegfalls des Spielplatzes verliert dieser Gehweg endgültig seine Bedeutung, zumal diese Bedeutung auch vorher schon sehr gering war. Der Gehweg 1 trennt nämlich lediglich ein einziges Grundstück von den anderen Baufeldern ab.

Bild 6: Gehweg 1 mit Ahornweg im Hintergrund

Der Gehweg 2 (Bild 7) durchtrennt die beiden WA-Baufelder nördlich der sog. Insel und führt auf die Ackerfläche. Dieser Gehweg ist ohne Funktion, wird auch nicht als solcher genutzt und soll in die beiden benachbarten Baufelder WA = allgemeines Wohngebiet, o = offene Bebauung, Grundflächenzahl 0,25, Geschossflächenzahl 0,40, I = Eingeschossigkeit und E = „nur Einzelhäuser zulässig“ integriert werden. Da die Festsetzungen in beiden Baufeldern identisch sind, sollen diese Baufelder in diesem Zusammenhang miteinander verschmolzen werden.

Bild 7 Gehweg 2 von der sog. Linse aus gesehen

5. **Umwidmung:**

Der B-Plan Nr. 1 Fichtenweg weist 2 unterschiedliche Baufelder um den bisherigen Spielplatz/Grünfläche herum aus. Davon sind beide eingeschossig bebaubar und haben ansonsten fast die gleichen Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet, o = offene Bebauung, Grundflächenzahl 0,25 und Geschossflächenzahl 0,40. Allerdings ist für das westlich gelegene Baufeld E = „nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt und für das östlich gelegene Baufeld ED = „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.
Die Fläche des Spielplatzes/Grünfläche inkl. Zuwegungen soll aufgrund der vorhandenen Topographie dem östlich gelegenen Baufeld angegliedert werden, d. h. ED.

Der B-Plan Nr. 1 Fichtenweg weist 3 Baufelder um den bisherigen Gehweg 1 herum aus. Davon sind alle 3 eingeschossig bebaubar. Diese eingeschossig bebaubaren Baufelder eignen sich städtebaulich sehr gut zur Eingliederung der Fläche des bisherigen Gehweges 1. Die Festsetzungen sind WA (Allgemeines Wohngebiet), o = offene Bebauung, 0,25 Grundflächenzahl, 0,40 Geschossflächenzahl, E nur Einzelhäuser zulässig und I Eingeschossigkeit. Das Baufenster ist mit Abständen von 3 m zu anderen Baufeldern bzw. 6 m zum Straßenraum festgesetzt. Da die Fläche des bisherigen Gehweges 1 praktisch von

den 3 Baufeldern umschlossen wurde, bietet sich als Lösung an, die 3 Baufelder zu einem einzigen zu verschmelzen.

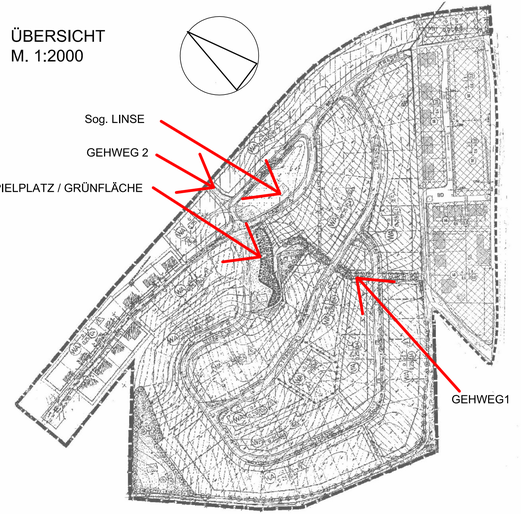
Der Gehweg 2 soll in die umliegenden Baufelder integriert werden. Diese sollen dabei verschmolzen werden.

6. **Planzeichnung:**

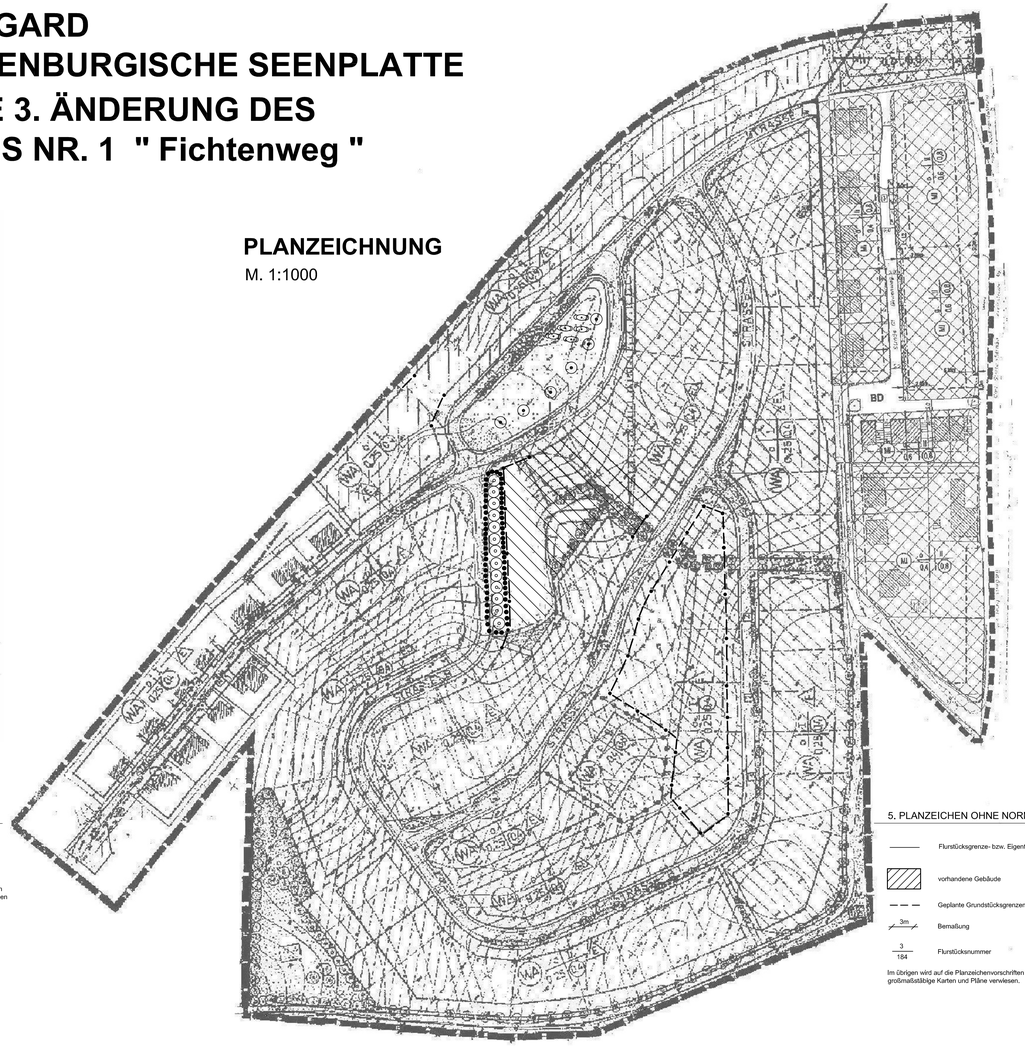
   Die Planzeichnung wird für Spielplatz/Grünfläche/Zuwegungen, Gehweg 1 und Gehweg 2 entsprechend geändert.

STADT BURG STARGARD
LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE
SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 " Fichtenweg "

ÜBERSICHT
M. 1:2000



PLANZEICHNUNG
M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG
-PlanzVO 1990-

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 der BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 Bau GB)

Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 Bau GB)

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

zu erhaltende Einzelbäume

zu pflanzende Einzelbäume

5. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze- bzw. Eigentumsgrenze

vorhandene Gebäude

Geplante Grundstücksgrenzen

3m — Bemaßung

3/184 — Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

Satzung der Stadt Burg Stargard über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Fichtenweg"

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBL. S. 1509) sowie des § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011(GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des B- Planes Nr. 1 "Fichtenweg" beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt Festsetzungen im Teil A: Planzeichnung

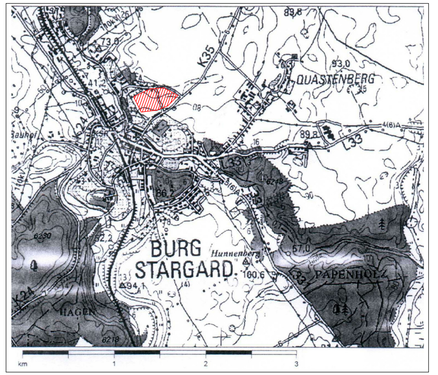
§ 2
Inhalt der Änderungen

a) Wegfall des Spielplatzes mit Zuwegungen

b) Einbeziehung der Fläche des bisherigen Spielplatzes in das Baufeld WA an der Straße Fichtenweg

c) Wegfall der Gehwege 1 und 2 mit Einbeziehung in die angrenzenden WA- Baufelder

d) Die Festsetzungen bzgl. der zu erhaltenden Einzelbäume bleiben zahlenmäßig unverändert.
Diese werden aber so verschoben, daß 13 Bäume parallel zum Lindenweg stehen und 6 auf der sog. Linse. Dort werden auch die 5 Sträucher festgesetzt.



Übersichtskarte

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung von Burg Stargard vom 10.10.2012
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gegeben worden.

Burg Stargard, den .....

.....
Der Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung von Burg Stargard hat am 10.10.2012 den Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des B- Planes Nr.1 beschlossen. Der Entwurf der 3. Änderung des B- Planes hat in der Zeit vom ..... bis ..... im Amt Stargarder Land nach § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, daß von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlichen Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Burg Stargard, den .....

.....
Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am ..... die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist ist mitgeteilt worden. Die Stadtvertretung hat am ..... die Satzung über die 3. Änderung des B- Plans Nr. 1 beschlossen.

Burg Stargard, den .....

.....
Der Bürgermeister

4. Die 3. Änderung des B- Plans Nr. 1 wird hiermit ausgefertigt.

Burg Stargard, den .....

.....
Der Bürgermeister

5. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte am ..... durch Veröffentlichung in der " Stargarder Zeitung ".
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Burg Stargard, den .....

.....
Der Bürgermeister

STADT BURG STARGARD
Gemarkung: Quastenberg, Flur:2

B-PAN NR. 1 DER STADT BURG STARGARD "Fichtenweg"

3. Änderung gemäß § 10 i.V. mit § 13 BauGB

- ENTWURFSFASSUNG -

Datum:
20.07.2012