

Titel: Bebauungsplan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof,, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	15.07.2020
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	10.08.2020 03.09.2020	
Bürgerschaft	01.10.2020	

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat am 30.08.2018 für das Areal westlich des Straßenbauamtes die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Andershof und gehörte vor 1990 zum militärisch genutzten Komplex der ehemaligen Bereitschaftspolizei. Es ging nach der Wiedervereinigung in Besitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern über. Die Sundblick-Grundstücks GmbH & Co. KG aus Waren/Müritz hat im Jahr 2016 das brachgefallene Areal vom Land Mecklenburg-Vorpommern erworben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine Neuwaldfläche, die sich nach der Nutzungsauffassung und Rückbau des Garagenhofes bilden konnte. Die zusammenhängende Waldfläche ist insgesamt 1,22 ha groß, davon liegen 1,16 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Anlass für die Planaufstellung ist der mit dem Einwohnerzuwachs steigende Bedarf an sozialen Einrichtungen sowie der Nahversorgung insbesondere im Stadtgebiet Süd. Für die geplanten baulichen Nutzungen ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die Inaussichtstellung der Waldumwandlung für die geplanten Baugebiete nach § 15 Abs. 1 LWaldG i.V. m. § 15 a Abs. 1 L WaldG M-V durch die zuständige Forstbehörde ist eine wesentliche Voraussetzung für den erfolgreichen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, eines allgemeinen Wohngebietes, eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ und der Erhalt/Umbau der Waldfläche im Südosten des Plangebietes.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht angrenzend an die Greifswalder

Chaussee den Nahversorger mit Parkplatz, östlich davon die Kindertagesstätte (Kita) und ein Wohnhaus vor. Zur fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgers aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ist eine Fußwegeverbindung von der Straße Am Steilufer in der Planung berücksichtigt worden. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Kita mit 24 Krippen- und 45 Kindergartenplätzen, ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen und ein Nahversorger mit 1.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Südöstlich der Kita verbleibt eine Waldfläche von ca. 2.500 m². Weitere Optimierungen zugunsten des Erhalts der Waldfläche, wie z.B. die Kita auf dem Nahversorger oder Wohnen und Kita in einem Haus haben die potentiellen Betreiber (Kita und Nahversorger) abgelehnt. Die Einordnung nur einer Kita bei überwiegendem Walderhalt ist nach Aussage des Vorhabenträgers bei den zu erwartenden Gesamtkosten wirtschaftlich nicht tragfähig.

Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs im Dezember 2018 durchgeführt, parallel dazu erfolgte auch die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Zur ersten Beteiligung gingen keine Anregungen der Öffentlichkeit ein.

Zum Vorentwurf gingen zahlreiche Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Die relevanten Anregungen sollen im Entwurf berücksichtigt werden. Es wurde darauf verwiesen, dass die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander insbesondere bezüglich des Lärms zu prüfen ist, dass Zufahrten zum Boddenweg nicht möglich sind, die Abstandsfläche zum Funkmast einzuhalten ist und dass die Entsorgung insbesondere die Regenwasserableitung, nachgewiesen werden muss (siehe Lösungsvorschlag).

Der Landesforst, Forstamt Schuenhagen, hat zum Vorentwurf des Bebauungsplans zunächst eine ablehnende Stellungnahme mit Datum vom 11.01.2019 eingereicht. Im Ergebnis ausführlicher Erörterung und Beratung der Sach- und Rechtslage unter Einbeziehung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV wurde daraufhin jedoch eine Waldumwandlung für o.g. Nutzungen mit Empfehlung für die Höhe des Ausgleichs in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Waldumwandlung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im weiteren Bauleitplanverfahren.

Im Verlauf des Verfahrens ist der Geltungsbereich entsprechend der konkretisierten Planung angepasst worden. Er umfasst nun eine Fläche von ca. 1,37 ha, davon ca. 1,12 ha Bau- und Verkehrsfläche und ca. 0,25 ha Waldfläche. Der Boddenweg, hier Teil des Grundstückes des Straßenbauamtes, steht als Straßenanschluss nicht zur Verfügung. Deshalb verkleinert sich der Geltungsbereich um 0,01 ha gegenüber der im Aufstellungsbeschluss aufgeführten Fläche.

Lösungsvorschlag:

Als nächster Verfahrensschritt sollte die nun vorliegende Entwurfsplanung von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden. Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung (Anlagen 1) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) zu entnehmen. Der Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ soll ein Einzelgebäude mit maximal zwei Geschossen in offener Bauweise zulässig sein. Die festgesetzte Grundfläche beträgt maximal 700 m².

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und die offene Bauweise festgesetzt werden. Durch Nebenanlagen darf die zulässige GRZ um bis zu

50 % überschritten werden. Die Wohnnutzung prägt den Charakter des allgemeinen Wohngebiets (WA). Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen, wie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, möglich. Darüber hinaus gehende Nutzungen, die in anderen WA allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können, sind in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ soll der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion dienen. Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximal 1000 m² großen Verkaufsfläche auf der zu 80% der Fläche Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren, Kosmetika, Apotheken- und Sanitätswaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf und Zeitschriften sowie Bücher angeboten werden können. Außerdem soll ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von maximal 120 m² zulässig sein. Die Grundflächenzahl soll maximal 0,4, betragen, kann aber durch Stellplätze, Zufahrt und Nebenanlagen bis zu maximal 0,8 überschritten werden. Das Gebäude soll mit einer Höhe vom maximal 9 m in abweichender Bauweise, d.h. mit einer Länge von über 50 m festgesetzt werden. Für alle baulichen Nutzungen ist je ein Baufeld umgrenzt mit Baugrenzen ausgewiesen.

Auf dem Areal steht ein ca. 36 m hoher Funkmast des Straßenbauamtes Stralsund. In der Planung wird die erforderliche Abstandsfläche nach Landesbauordnung (LBauO M-V) berücksichtigt.

2. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Greifswalder Chaussee erreichbar. Der Nahversorger wird direkt an die Greifswalder Chaussee angeschlossen und die Wohnbebauung an die Straße Zur Steilküste. Die Kindertagesstätte ist über ein Geh- und Fahrrecht (Privatstraße) von der Straße Zur Steilküste aus erreichbar. An den Boddenweg wird nicht angeschlossen und damit den Anregungen des Straßenbauamtes Stralsund gefolgt. Die Linie 3 des Stadtbusses verkehrt auf der Greifswalder Chaussee. Die Haltestelle (Boddenweg) liegt in fußläufiger Entfernung von ca. 150 m. Für den Radverkehr stehen zwei Routen zur Auswahl, entlang der Greifswalder Chaussee oder der Ostseeküstenradweg.

Die stadttechnische Versorgung soll durch den Anschluss an die im Gebiet bzw. außerhalb vorhandenen Leitungen erfolgen (Elektro-, Telekommunikation-, Gas- bzw. Fernwärme-, Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen). Zur Umverlegung der Regen- und Schmutzwasserleitungen auf dem Gelände, sowie zur Niederschlagsableitung liegen Vorplanungen und eine wassertechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro neuvia ingenieure, Neubrandenburg vor. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet kann demnach in den vorhandenen Kanal in Richtung Strelasund eingeleitet werden. Damit wurde den Anregungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und der REWA GmbH Stralsund gefolgt.

Parallel zur Greifswalder Chaussee verläuft eine Rohwasserleitung zum Wasserwerk Andershof, welche einschließlich der Schutzabstände nicht überbaut und das Gelände höhenmäßig nicht verändert werden darf. Die Trassen für die Ver- und Entsorgungsleitungen (verbleibender Bestand und Planung) sollen mit Leitungsrechten gesichert werden.

Bei der Realisierung der Vorhaben ist zu beachten, dass das Areal vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Andershof liegt. Erdaufschlüsse sind nicht zulässig. Im Winter ist ein Freihalten der Fußwege/Privatstraßen und Stellplätze mittels Streusalz untersagt.

3. Grünordnung und Waldausgleich

In dem zum Bebauungsplan erstellten grünordnerischen Fachbeitrag erfolgte eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung des Gehölzbestandes, der Sukzessions-Biotop- und Waldflächen.

Im Ergebnis der Bewertung werden Erhaltungs-/Pflanz- und Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Der straßenbegleitende Großbaumbestand soll entlang der Greifswalder Chaussee in einer Breite von ca. 7 m als Brutplatz der Saatkrähen erhalten bleiben. Davon ausgenommen ist die Zufahrt zum Nahversorger in einer Breite von 7,50 m. Innerhalb der Wohngebietsfläche ist entlang der Böschung zum Boddenweg das Siedlungsgehölz mit Jungbäumen in einer Breite von ca. 4 m zu erhalten. Auf der Gemeinbedarfsfläche (Kita) ist entlang der Böschung zum Boddenweg eine 3 m breite Laubholzhecke zu pflanzen.

An der Südostecke des Plangebietes soll angrenzend an den Boddenweg eine Waldfläche von ca. 0,25 ha erhalten werden. Damit wurde die Inanspruchnahme der vorhandenen Waldfläche gegenüber der Ausweisung im Vorentwurf um weitere 250 m² reduziert. Entlang der geplanten Bauflächen soll die vorhandene Waldbestockung zur Entwicklung eines gestuften Waldmantels in einer Breite von 10 m überwiegend mit blühenden Sträuchern und Wildobst umgebaut werden. Im Waldmantel ist ein Gehölzhaufen als Versteck für die Waldeidechse anzulegen.

Der Umfang der erforderlichen Waldumwandlung beträgt ca. 0,97 ha und soll mit den Faktoren für Kita und Wohnhaus 1:1 und für den Nahversorger 1: 2,3 auf einem anerkannten Waldkonto auf Ummanz erbracht werden. Es ist eine stadteigene Fläche in der Gemarkung Suhrendorf in einer Größe von 1,73 ha vorgesehen. Der Ausgleich kann damit küstennah in der Region erbracht werden.

4. Immissionsschutz, Klimaschutz, Altlasten, Störfallbetriebe

Auf das Plangebiet wirkt insbesondere der Verkehrslärm von der Greifswalder Chaussee, der Nachbarschaftslärm vom südlich gelegenen Gewerbehof und vom nordwestlich gelegenen Polizeitrainingszentrum. Auch die neu geplanten Nutzungen sind bezüglich des Zu- und Abfahrtsverkehrs zueinander verträglich zu gestalten. Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Es wurde eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet und damit den Anregungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern gefolgt.

Die Immissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Nutzungen zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte in der Nachbarschaft führen. Auch im Geltungsbereich werden überwiegend die Immissionsrichtwerte eingehalten. Die partiell notwendigen erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile der geplanten Gebäude sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bedingt durch die spezifischen Anforderungen der Kita sind in der frühen Morgenstunde zwischen 5 und 6 Uhr Überschreitungen des Immissionsrichtwertes zu erwarten. Dies betrifft den Südostgiebel des Wohnhauses und die Nordwestfassade der Kita. Deshalb sollen im Wohnhaus als auch der Kita an diesen Seiten keine Schlafräume angeordnet werden.

Vom Polizeitrainingsgelände werden keine unzulässigen Lärmspitzenwerte (tags 85 dB(A)) erwartet und sind somit keine Maßnahmen erforderlich. Beim Nahversorger darf die Summe der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen nicht mehr als 80 dB(A) betragen.

Im südlich angrenzenden Gewerbehof muss der Erprobungsplatz für den Plattenrüttler vollständig eingehaust oder mit gleichwertigen Lärminderungsmaßnahmen versehen werden, damit der Tageswert von 52 dB(A) nicht überschritten wird. Diese Maßnahme ist in geeigneter Weise vertraglich zu sichern.

Die verbleibende Waldfläche mit Waldmantel bleibt als Trittstein erhalten, sorgt für Abkühlung und wirkt damit positiv auf das lokale Stadtklima. Geplant ist der Anschluss der Kita und des Wohngebäudes an das Nahwärmenetz mit BHKW im benachbarten B-Plan Nr. 62.

Der Altlastenstandort „ehemalige Tankstelle am Eichamt“ ist 2001 fachgerecht saniert worden. Für die Kita wird empfohlen im Bereich der geplanten Außenanlagen und des Spielplatzes vorsorglich Oberboden-Mischproben untersuchen und gutachterlich bewerten zu lassen. Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung (Kasernenanlage Stralsund-

Andershof) wird das Gelände als kampfmittelbelastet eingestuft. Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist der Munitionsdienst zu beteiligen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich kein Störfallbetrieb dessen Auswirkungen in der Planung zu berücksichtigen sind.

5. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG für den Nahversorger

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den geplanten Nahversorger (großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung) mit einer geplanten Geschossfläche von mehr als 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (aVP) vorzunehmen. Diese aVP ist vom Büro UmweltPlan, Stralsund im Juni 2019 durchgeführt worden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass von dem Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen werden. Der geplante Nahversorger birgt kein Risiko für den Menschen. Möglichen Auswirkungen durch Anlagenlärm kann durch entsprechende Schutzmaßnahmen begegnet werden. Der Standort des Vorhabens ist aufgrund seiner Vornutzung durch die Wehrmacht und anschließend durch die Bereitschaftspolizei anthropogen überprägt und vorbelastet. Auf die Umwelt wird sich die geplante Bodenversiegelung und der Verlust der Neuwaldfläche auswirken. Im Waldkonto auf Ummanz soll durch die Inanspruchnahme von Ersatzaufforstungsflächen der Neuwaldverlust sowie die Bodenversiegelung kompensiert werden.

6. Flächennutzungsplan und Landesplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Areal westlich des Straßenbauamtes als Fläche für den Gemeinbedarf „öffentliche Verwaltung“ dar. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNPs abweichen. Der FNP ist entsprechend der geplanten Nutzung zu berichtigen. Der Bereich soll anteilig als Sonderbaufläche, Gemeinbedarfsfläche und Wohnbaufläche dargestellt werden. Der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan stellt das Gebiet als Baufläche dar und muss deshalb nicht berichtigt werden.

Zu Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 16.01.2019 vor. Den Planungsinhalten des Bebauungsplans stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Alternativen:

Im Stadtgebiet Süd besteht im Bereich Nahversorgung eine „Netzlücke“. Zur Stärkung insbesondere einer fußläufigen Nahversorgung soll deshalb ein zeitgemäßer großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungsfunktion angesiedelt werden. Es wurden mehrere Standortalternativen für den Nahversorger im südlichen Stadtgebiet geprüft.

Die angrenzende landeseigene Fläche des ehemaligen Eichamtes steht als Standort für den Nahversorger nicht zur Verfügung. Die Fläche befindet sich bereit in Nutzung der Polizeiinspektion Stralsund und wird ab 2020 zum einsatztaktischen Trainingszentrum umgebaut. Da die Kosten für einen Neubau das dreifache vom Umbau betragen, wird eine Verlagerung an einen anderen Standort vom Land abgelehnt.

Gemäß Aussage eines potentiellen Betreibers würde ein Lebensmittelmarkt oder Discounter am Boddenweg (ehem. LIW-Gelände) nicht den erforderlichen Umsatz erzielen (2. Reihe), da der Umsatz i.d.R. zu ca. 50 % aus dem Nahbereich (Fußgänger/ Rad) und zu 50% aus dem Umland (Kfz) generiert wird. Ein Standort an einer Hauptverkehrsstraße mit hoher Frequenz sowie optimaler Erreichbarkeit sind zur Sicherung eines langfristigen Betriebes unabdingbar.

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung dieses Baustandortes. Zum Bebauungsplan gibt es unter der Voraussetzung, dass die Fläche in der geplanten Form entwickelt werden soll, keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 wird im Norden durch das Grundstück Greifswalder Chaussee 63a (ehemaliges Eichamt) und die Straße Zur Steilküste, im Osten durch das Grundstück Greifswalder Chaussee 63b (Straßenbauamt Stralsund), im Süden durch das Grundstück Boddenweg 3 (Caravan-Bremer) und im Westen durch die Greifswalder Chaussee begrenzt und umfasst in der Gemarkung Andershof, Flur 1 die Flurstücke 24/48, 157/3 und 158/4.
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“, gelegen im Stadtgebiet Süd, in der vorliegenden Fassung vom Juli 2020, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung mit Anlagen werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Die Planungs-, Ausgleichs- und Erschließungskosten werden von der Sundblick-Grundstücks GmbH & Co. KG aus Waren/Müritz getragen. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde am 23.07.2018 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Z. Zt. wird der städtebauliche Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorbereitet, der zwischen dem Vorhabenträger, der REWA und der Stadt vor Abschluss des Planverfahrens zu schließen ist. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, die nach derzeitiger Kenntnisstand zu erwartenden Erschließungskosten einschließlich Waldausgleich in Höhe von ca. 972.000 € zu übernehmen.

Anlage 1 B 67 Auslegungsbeschluss_Planzeichnung _A4_2020 07 29
Anlage 2 B 67 Textliche Festsetzungen
Protokollauszug BUKStA 03.09.2020 B 0043/2020
gez. i.V. Heino Tanschus