

Titel: Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande,, der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	13.10.2020
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	02.11.2020	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	12.11.2020	
Bürgerschaft	03.12.2020	

Sachverhalt:

Das ca. 21,8 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Freienlande westlich der Lübecker Allee und umfasst in der Gemarkung Grünhufe, Flur 1 anteilig die Flurstücke 272, 273/13, 288, 289, 290, 291/3, 292/3, 293/4, 294/5, 295/3, 296/6, 297, 298/8, 299 und 334/1. Bei dem Plangebiet handelt es sich um bisher intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Grünland- und Waldflächen
- im Osten durch den Wohngebietspark Grünhufe und durch das Wohngebiet westlich der Lübecker Allee
- im Süden durch Acker- und Waldflächen
- im Westen durch Ackerflächen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes umgeben von öffentlichen Grün-/Ausgleichsflächen. Geplant sind 1- bis 4-geschossige Wohngebäude als Einzelhäuser. Es können etwa 94 Einfamilienhäuser, 11 Mehrfamilienhäuser und bei Bedarf eine Kita oder alternativ 2 weitere Wohnhäuser entstehen. Das Plangebiet wird straßenseitig an die Lindenallee und die Kolberger Straße angeschlossen.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH und der Hansestadt Stralsund.

Das Bebauungsplanverfahren wurde regulär mit Umweltprüfung durchgeführt.

Mit Beschluss vom 15.09.2016 wurde das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 39 eingeleitet. Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im März 2018 durchgeführt.

Der Entwurf (1. Entwurf) zum Bebauungsplan Nr. 39 wurde am 30. Januar 2020 durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Vom 03. März bis 16. März lagen die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 im Amt für Planung und Bau, Badenstraße 17, Abt. Planung und Denkmalpflege öffentlich aus (1. Auslegung).

Die Auslegung wurde vom 8. Juni bis 10. Juli 2020 wiederholt, weil die 1. öffentliche Auslegung in Folge der Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Corona-Virus und zum Schutz der Bevölkerung nicht im angekündigten Zeitraum gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt werden konnte.

Im Zuge der TÖB-Beteiligung parallel zur Auslegung sind wesentliche Stellungnahmen eingegangen, die in den Bebauungsplan und den Grünordnungsplan (GOP) eingearbeitet wurden und zu Änderungen an den Festsetzungen sowie der Plandarstellung führten. Daher fand vom 24.08. bis 07.09.2020 eine erneute Auslegung statt. Da es sich dabei um Änderungen handelte, die nicht die Grundzüge der Planung betrafen, konnte die erneute Auslegung auf zwei Wochen verkürzt werden.

Es gab folgende Änderung gegenüber dem Stand zur 1. Auslegung:

1. Regenwasserableitung:

Zur Rückhaltung und Vorreinigung des Regenwassers vor Einleitung in den Grünhofer Bruch, der über den Mühlgraben in die Stadtteiche und in den Strelasund ableitet, wird am Nordrand des Plangebietes direkt vor Einleitung in den Grünhofer Bruch ein Regenrückhaltebecken geplant. Es ist ca. 800 m² groß, wird künftig umzäunt und erhält einen Weg zur Unterhaltung.

2. Ausgleichsflächen:

Im ersten Entwurf waren die Ausgleichsflächen als extensiv zu pflegende Grünflächen sowie parkartige Grünflächen geplant. Zur Optimierung der ökologischen Bilanz sowie des dauerhaften Pflegeaufwandes werden die Randbereiche nun als Wald festgesetzt. Der um die geplanten Baugrundstücke liegende Streifen im Waldabstand wird ebenso wie die vormals parkartige Grünfläche als extensiv zu pflegende Grünfläche ausgewiesen. Der Nordwestrand des Plangebietes wird aus Artenschutzgründen von der Waldausweisung ausgenommen, um der Feldlerche Zugang zu den Grünflächen als Nahrungshabitat zu sichern.

3. Straßenraumbreiten

In Anpassung an die geplante Fernwärmeversorgung werden die Straßenräume außenliegender Abschnitte der Wohnwege um 1,0 m (Planstraßen B.1, B.2; B.3 und B.4), in einem Abschnitt um 1,5 m (Planstraße B.1) verbreitert. Zur Verkehrsberuhigung und Entlastung der Sammelstraße werden einige Stellplätze in die Wohnwege verlagert. Eine geringfügige Verbreiterung der Sammelstraße um bis zu 1,0 m südlich der Buswendeanlage dient der besseren fußläufigen Anbindung sowie einem flüssigeren Übergang zwischen den Straßenabschnitten A.1 und A.2.

Im Teil B - Text wurden Festsetzungen zur Vorgartengestaltung (Nr. 10.3, unter Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sowie zum Waldabstand (Nr.1.7, unter Art der baulichen Nutzung) ergänzt. Weitere Festsetzungen zu mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wurden neu aufgenommen. Die bestehende textliche Festsetzung Nr. 7 zu öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz wurde angepasst.

Im Rahmen der erneuten verkürzten Auslegung sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, die in die Abwägung eingeflossen sind und zu redaktionellen Planänderungen führten.

Es gibt folgende **Änderungen** gegenüber dem Stand zur 2. Auslegung:

Der Landkreis Vorpommern-Rügen (LK VR)/ die untere Naturschutzbehörde (UNB) hat die Bewertung der Hausgärten als kompensationsmindernde Maßnahme des Eingriffs nicht anerkannt. Daher wurde die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung überarbeitet.

Die Landesforst, das Forstamt Schuenhagen hat eine Umformulierung der Festsetzung 1.7 zum Waldabstand vorgeschlagen. Da es sich nicht um eine inhaltliche Änderung handelt, sondern um eine reine Formulierung, sollte dem Vorschlag gefolgt werden.

Die REWA hat eine Korrektur des Schutzstreifens der vorhandenen Trinkwasserleitung von 6 auf 10 m Breite gefordert. Das wurde eingearbeitet und das GFL im geplanten südwestlich gelegenen Waldstück (AF 3) sowie die Baugrenze des geplanten Aufenthaltsgebäudes für Busfahrer angepasst.

Die REWA hat eine Ergänzung der textlichen Festsetzung 2.1.1 von nächstliegenden Verkehrsfläche (Bezugshöhe) „am Punkt des Hausanschlusses“ vorgeschlagen. Dieser Bezug setzt den Stand der Technik zur Lage der Rückstauenebene um und wurde daher übernommen.

Lösungsvorschlag:

Die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden inhaltlich eingehend geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 4).

Die **Hinweise** vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern; Bergamt Stralsund; Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V; Hauptzollamt Stralsund; Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen; Vodafon Kabel Deutschland GmbH; Deutsche Telekom Technik GmbH; Landesamt für innere Verwaltung M-V; der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH; SWS Energie GmbH; GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH; SWS Telnet GmbH; REWA GmbH; Wasser- und Bodenverband „Barthe/ Küste“; BUND M-V e.V.; Agrar GmbH Niepars; NABU Nordvorpommern; Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereiche Bau und Planung, Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur, Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz, Kataster und Vermessung, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft und einem Bürger (Einwender 1) werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Es wurde auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regeln hingewiesen, insbesondere solche die bei der Erschließung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind, oder es wurden sonstige Informationen gegeben.

Es wird vorgeschlagen, den Anregungen nachfolgender Behörden, der Öffentlichkeit und der sonstigen Beteiligten (siehe Anlage 4)

zu folgen:

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) hat in der Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 30.03.2020 auf ein 850 m südlich gelegenes Asphaltmischwerk hingewiesen, was in Kapitel 2.1 der Begründung eingearbeitet wurde.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat in der Stellungnahme vom 07.05.2020 zum

1. Entwurf vorgeschlagen, eine Festsetzung zu Vegetationsflächen in Vorgärten zu ergänzen. Das ist bereits zum 1. Entwurf erfolgt.

Die SWS Energie GmbH hat in der ergänzenden Stellungnahme zum 1. Entwurf im Rahmen der Erschließungsplanung vom 08.05.2020 eingefordert, die Straßenraumbreiten für die geplante Fernwärmeversorgung anzupassen. Das ist berücksichtigt worden und hat u.a. zur Überarbeitung des 1. Entwurfes geführt.

Die REWA hat in der Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 04.09.2020 darauf hingewiesen, dass das Regenwasserreinigungsbecken im Waldabstand liegt. Die Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen hat in der Ergänzung vom 22.09.2020 zur Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 04.09.2020 der Unterschreitung des Waldabstandes zum Bau des geplanten Absetzbeckens zugestimmt und den Erstaufforstungsbescheid in Aussicht gestellt.

Die Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen gab in den Stellungnahmen zum 1. Entwurf vom 08.04.2020 und zum 2. Entwurf vom 04.09.2020 Anregungen zum Waldabstand hinsichtlich Lagedarstellung und Nutzungsbeschränkungen, welche in den jeweils nachfolgenden Planfassungen berücksichtigt wurden.

Der Wasser- und Bodenverband „Barthe/ Küste“ hat am 16.04.2020 einen Sedimentrückhalt vor Einleitung des Niederschlagswassers in das Grünhufer Bruch gefordert. Das ist im 2. Entwurf eingearbeitet worden.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen (LK VR), Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur hat in seiner Stellungnahme vom 07.04.2020 eine Behandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in das Grünhufer Bruch gefordert. Das wurde im 2. Entwurf berücksichtigt. Eine Abstimmung zur Flora und Fauna fand bereits zum Vorentwurf statt, wofür eine faunistische Kartierung erfolgte. Diese wurde im Nachgang zur Stellungnahme per Email am 27.05.2020 anerkannt. Die Wirkfaktoren wurden gemäß HZE angesetzt.

Der LK VR, Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur hat in seiner Stellungnahme vom 07.09.2020 eine Korrektur der Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen gefordert, welche daraufhin in der Abwägung Berücksichtigung fanden.

teilweise zu folgen:

Der BUND hat in der Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 31.03.2020 eine Vorreinigung des Regenwassers vor Einleitung in das Grünhufer Bruch gefordert. Diese Anregung wurde im 2. Entwurf berücksichtigt. Die Anregung, eine Festsetzung zur dauerhaften Begrünung der Baumscheiben aufzunehmen, fand in die textl. Festsetzungen 9.1 Eingang. Die Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten wurde eingearbeitet. Eine weitere Ergänzung der Unterlagen zur Festlegung eines Zeitplans für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde nicht berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind grundsätzlich im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens durchzuführen sind.

Der NABU Nordvorpommern e.V. hat in der Stellungnahme vom 09.04.2020 zum 1. Entwurf gefordert, die Schwemmschadstoffe vor Einleitung des Niederschlagswassers in das Grünhufer Bruch abzusondern. Das geschieht nach Planänderung zum 2. Entwurf durch die Ölsperre des geplanten Sedimentationsbeckens. Der Mahdtermin wurde entsprechend der Empfehlung angepasst. Die Festsetzung eine Mähgeräte erfolgt allerdings nicht auf B-Plan-Ebene. Ebenso wie keine Festsetzung der Saatgutmischung erfolgt.

Der NABU Nordvorpommern e.V. hat in der Stellungnahme vom 07.09.2020 zum 2. Entwurf erneut die unzureichende Vorreinigung des Niederschlagswassers bemängelt. Dem wird nicht gefolgt, da der Belang durch Planung des Absatzbeckens mit Ölsperre hinreichend berücksichtigt wird. Die geforderte Ausweisung des Grünhufer Bruchs als Schutzgebiet ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zudem ist es bereits als Biotop geschützt. Der Aspekt

des Artenschutzes wurde in enger Abstimmung mit der UNB dahingehend berücksichtigt, dass Acker in Extensivgrünland umgewandelt und somit aufgewertet wird und der nordwestliche Plangebietsrand nur eine einreihige Feldhecke erhält. Der Belang fand also schon eingehende Berücksichtigung in der Planung. Einer darüber hinausgehenden Anregung wird nicht gefolgt. Ähnliches gilt für die Gestaltung der Vorgärten. Die Anregungen zur Mähtechnik, Saatgutmischung und Beleuchtung finden in der Erschließungsplanung Berücksichtigung, sind aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Anregung zur geplanten Straßenverbindung in Richtung Freienlande wird dahingehend abgewogen, dass die entsprechenden naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestände bei der konkreten Straßenplanung später berücksichtigt werden. Im Rahmen dieses B-Plans wird der Anregung nicht gefolgt.

nicht zu folgen:

Der Bürger (Einwender 1) hat in der Stellungnahme vom 10.07.2020 gefordert, keine weiteren Wohngebiete auszuweisen, weil er keinen Bedarf sieht und um Menschen nicht zum Hausbau und Grundstückskauf zu animieren. Dem wird nicht gefolgt.

Die Anregungen der beteiligten städtischen Ämter wurden, soweit sie für die Planung relevant waren, berücksichtigt.

Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung (Anlage 1) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) zu entnehmen. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 39 hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Wohngebietsflächen gliedern sich in die Bereiche WA 1 bis WA 7.

Die Wohnnutzung prägt den Charakter des allgemeinen Wohngebiets (WA). Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben im WA 2 bis WA 5 und WA 7 zulässig. Nur im Bereich WA 1 östlich der Planstraße A 1/ A 2 und im WA 6 Nordwesten des Teilgebiets Nord sind neben den o.g. Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe außerdem zulässig. Weitere in anderen WA allgemein zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Um die zentrale Erschließungsspanne (Planstraße A 1 und A 2) baulich zu fassen, sollen drei- bis viergeschossige Gebäude im WA 1 entlang einer Baulinie errichtet werden. Zum Wohngebietsrand hin nimmt die Gebäudehöhe ab. Westlich der Erschließungsspanne im WA 2 sowie in den WA 3-Gebieten, im WA 6 (geeignete Standort für eine Kita) und im WA 7 sind zwei- bis dreigeschossige Häuser vorgesehen. Auf den übrigen Bauflächen werden zweigeschossige (WA 4) oder eingeschossige Einzelhäuser (WA 5) geplant.

Für alle Baugebiete gilt die offene Bauweise, d.h. die Länge der Gebäude muss unter 50 m betragen. Am neuen Stadtrand, an dem die eingeschossigen Einzelhäuser mit Walm- oder Zeltdächern vorgesehen sind, beträgt die Gebäudehöhe 8,30 m. Die Gebäude mit geneigtem Dach sind mit einer Firstrichtung parallel zu Straße auszurichten. Die zulässige Gebäudehöhe steigt vom äußeren Wohngebietsrand zur Sammelstraße in Abhängigkeit von der Dachform auf 12,3 m. Um einer hohen Versiegelung entgegenzuwirken, ist die Grundflächenzahl auf 0,30 festgesetzt. Die maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude soll für die Einfamilienhäuser (WA 4 und WA 5) auf zwei begrenzt werden, um eine zu hohe Verdichtung der Nutzung zu unterbinden. Die Grundstücksgröße der freistehenden Einzelhäuser soll mindestens 620 m² betragen.

2. Gestalterische Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften sollen dem Gebiet ein prägendes Erscheinungsbild geben und andererseits auch dazu beitragen, dass sich die neue Stadtrandsiedlung in den verbleibenden Landschaftsraum einfügt.

An den äußeren Rändern der Baugebiete (WA 5) sind für die geplanten eingeschossigen Einzelhäuser nur Walm- und Zeltdächer mit 25 bis 30 % Neigung vorzusehen. In den WA 4-Gebieten ist neben Walm- und Zeltdächer das Satteldach mit 25 bis 30 % Neigung möglich. Bei geneigten Dächern sind rot bis rotbraune und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.

Entlang der Erschließungsspanne (WA 1, WA 2, WA 7) sowie in den Baugebieten WA 3 und WA 6 sind die Gebäude mit Flachdächer zu errichten. Dabei ist bei 3 und 4 geschossigen Gebäuden das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Die Staffelgeschosse sollen umlaufend mindestens 1,20 m hinter der aufsteigenden Hauswand angeordnet werden.

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen, da sie für das Siedlungsbild in einem Wohngebiet untypisch sind. Zur Betonung des grünen Gebietscharakters sollen Einfriedungen der Grundstücke zur Straße nur in Form von max. 1.20 m hohen Laubholzhecken erfolgen, ggf. ergänzt durch einen offenen Zaun auf der Innenseite. Die Abfallbehälter auf den Grundstücken sind durch Einfriedungen oder Gehölze zu verdecken. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind nur bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über den Grünhofer Bogen, Lindenallee erreichbar. Straßenseitig wird das neue Wohngebiet an die Lindenallee und die Kolberger Straße angeschlossen. Eine künftig eventuelle Straßenverbindung in nordwestliche Richtung zum Ortsteil Freienlande wird in der Planung berücksichtigt, aber erst bei Bedarf ausgeführt.

Der Anschlusspunkt für die Haupteerschließung durch die Sammelstraße (Planstraße A 1) an der Lindenallee ist in Verlängerung der jetzigen Buswendeschleife geplant. Die neue Endhaltestelle mit Wendeanlage für den Stadtbuss wird mittig zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teilgebiet eingeordnet. Da im südlichen Abschnitt der Erschließungsspanne (Planstraße A 2) kein Bus verkehrt, kann die Verkehrsfläche hier um ca. 5 m schmaler konzipiert werden. Eine Straßenverbreiterung der Kolberger Straße ist nicht vorgesehen.

Das untergeordnete Straßennetz wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Darüber hinaus sind verbindende Geh- und Radwege zum südöstlich benachbarten Wohngebiet (B-Plan 35.1), zum nordöstlich angrenzenden Wohngebietspark Grünhofer und nach Süden in Richtung Langendorf (Ostsee-Center) geplant.

Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt ca. 54 Besucherstellplätze vorgesehen.

Die stadttechnische Versorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene, öffentliche Leitungen außerhalb des Plangebiets (Elektro-, Telekommunikation-, Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen).

Zur Wärmeversorgung ist der Aufbau eines Niedertemperaturwärmernetzes geplant. Eine Versorgung mit Gas ist entsprechend nicht vorgesehen.

Zum Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Mühlgrabens wurde ein Gutachten erstellt. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet kann nach Vorreinigung durch ein anzulegendes Sedimentationsbecken mit Ölsperre überwiegend in den Grünhofer Bruch/Mühlgraben und eine begrenzte Menge in den Kanal in der Lindenallee eingeleitet werden. Zur Ableitung des Regenwassers in den Mühlgraben hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitgenehmigung bei der unteren Wasserbehörde gestellt.

Die das Areal durchquerenden Bestandsleitungen (Gashochdruck-, Haupttrinkwasser-, Telekomleitung) werden einschließlich der notwendigen Schutzbereiche im Plan dargestellt. Sie liegen außerhalb der Baugrundstücke.

Für die Wertstofferrfassung ist ein zentraler Standort auf Höhe der Buswendeschleife vorgesehen.

4. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

In dem zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan erfolgte eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung der bisher intensiv genutzten Ackerflächen und der angrenzenden Sukzessions-, Biotop- und Waldflächen. Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

Die Bauflächen umgebend sind öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft vorgesehen. Die Grünflächen werden in einem ca. 40 m breiten Streifen um die geplante Bebauung als extensive Wiese mit der Option einer extensiven Beweidung als Umtriebsweide gestaltet (AF 1 und 2). Die Randbereiche zum intensiv genutzten Acker auf der südlichen Westseite, ein schmaler Streifen ergänzend zur Ausgleichsfläche des östlich angrenzenden Wohngebietes (B 35.1) sowie zur Skateranlage auf der nördlichen Ostseite werden Wald (AF 3). Der Rand zum Acker auf der nördlichen Westseite wird durch eine einreihige Feldhecke begrenzt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird die dem B-Plan 35.1 zugeordnete Sukzessionsfläche AF 4 zugunsten einer zusammenhängenden Wiesenfläche mit Spielplatz nun am Westrand des Wohngebieteparks Grünhufe eingeordnet. Außerdem sind zur Durchgrünung der Baugebiete ca. 64 Bäume (Allee- bzw. Baumreihe) entlang der öffentlichen Straßen vorgesehen.

Die aufgrund der Bebauung vorgesehenen, unvermeidbaren Eingriffe werden durch die geplanten Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu ca. 68 % ausgeglichen. Mittig im Innenbogen soll ein öffentlicher Spielplatz für Kinder von 0 bis 12 Jahre in einer Größe von ca. 850 m² eingeordnet werden.

5. Immissionsschutz, Klimaschutz, Störfallbetriebe

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der südlich verlaufenden Bahnlinie Rostock-Stralsund und der Rostocker Chaussee, sowie Freizeitlärm von der nordöstlich im Wohngebietspark gelegenen Skateranlage ein. Durch das neue Wohngebiet erhöht sich andererseits die Verkehrslärmbelastung entlang der vorhandenen Zufahrtsstraßen (Kolberger Straße und Lindenallee).

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Zur Beurteilung des Lärms wurde eine Geräuschemissionsprognose erarbeitet. Nach den vorliegenden Ermittlungen für den Bahnlärm werden im südlichen Teilgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag eingehalten, aber der Nachtwert von 45 dB(A) wird geringfügig überschritten. Der ermittelte Straßenverkehrslärm liegt, mit Ausnahme einer Tageswertüberschreitung von 1,2 dB(A) in der Nähe der Buswendeschleife, unterhalb der Orientierungswerte. Die um 4 dB (A) höher liegenden Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Von der Skateranlage sind auch an den kritischen Sonn- und Feiertagen keine unzumutbaren Geräusche zu erwarten, d.h. die Richtwerte der TA Lärm werden eingehalten. Das Plangebiet liegt überwiegend im Lärmpegelbereich II, nur der südliche Bereich im Lärmpegelbereich III. Somit ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Ausbildung der Außenbauteile der Gebäude.

Bezüglich des Stadtklimas wird davon ausgegangen, dass der hohe Anteil an Grünflächen im Plangebiet und der mittige Grünzug (Frischlufschneise bei Westwind) ausgleichend wirken.

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

6. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan erfolgte eine Umweltprüfung. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht erläutert, der Teil der Begründung ist. Durch die geplanten Bau- und Verkehrsflächen wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Dies betrifft überwiegend die z.Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere,

Fläche und Boden sind erheblich, können aber durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend kompensiert werden. Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Plangebiet durch die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv zu pflegende Wiesenflächen, Gehölzpflanzungen und Wald. Der Landwirtschaft gehen hier keine bedeutsamen Flächen verloren, da die Bodenwertzahlen unter 50 liegen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

7. Flächennutzungsplan/Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, der die geplanten Baugebiete als Wohnbauflächen darstellt.

Zu Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 29.03.2018 vor. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Alternativen:

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung dieses Baustandortes. Zum Bebauungsplan gibt es unter der Voraussetzung, dass die Fläche für den Wohnungsbau genutzt werden soll, keine Alternative. Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen werden gemäß der Anlage 4 abgewogen.

Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird:

a) gefolgt:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) - Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 30.03.2020; Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen - Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 08.04.2020 und Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 04.09.2020; Universitäts- und Hansestadt Greifswald - Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 07.05.2020; SWS Energie GmbH - ergänzende Stellungnahme zum 1. Entwurf im Rahmen der Erschließungsplanung vom 08.05.2020; REWA - Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 04.09.2020; Wasser- und Bodenverband „Barthe/ Küste“ - Stellungnahme vom 16.04.2020 zum 1. Entwurf; Landkreis Vorpommern-Rügen (LK VR), Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur - Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 07.04.2020 und Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 07.09.2020

b) teilweise gefolgt:

BUND - Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 31.03.2020; NABU Nordvorpommern e.V. - Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 09.04.2020; NABU Nordvorpommern e.V. - Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 07.09.2020

c) nicht gefolgt:

Bürger (Einwender 1) - Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 10.07.2020

2. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird der Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westliche der Lindenallee, Freienlande“, gelegen im Stadtteil Grünhufe, in der vorliegenden Fassung vom Oktober 2020 als Satzung beschlossen. Die beiliegende Begründung mit Anlagen vom Oktober 2020 wird gebilligt.

Finanzierung:

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) getragen. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde am 27.10.2016 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Parallel zum Satzungsbeschluss wird der städtebauliche Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorbereitet, der zwischen der LEG, der REWA und der Stadt vor Abschluss des Planverfahrens zu schließen ist. In diesem verpflichtet sich die LEG, die Erschließungskosten einschließlich Landschaftsbau in Höhe von ca. 5,5 Millionen € zu tragen.

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nach der Fertigstellung lastenfrei an die Stadt zu übergeben. Die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Beleuchtung wird die Stadt ca. 25.000 €/Jahr kosten.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. einen Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage B39 Beschluss - Anlage 1 Planzeichnung Satzungsfassung Oktober 2020

Anlage B39 Beschluss - Anlage 2 Textliche Festsetzungen Oktober 2020

Anlage B39 Beschluss - Anlage 3 Übersichtstabelle Stellungnahmen Oktober 2020

Anlage B39 Beschluss - Anlage 4 Abwägungsvorschlag Oktober 2020

Anlage B39 Beschluss - Anlage 5 Begründung Oktober 2020

Protokollauszug BUKStA 12.11.2020 B 0069/2020

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow