

Titel: Bebauungsplan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund "Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof", Abwägungsbeschluss und 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	05.01.2021
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat im August 2018 für das Areal westlich des Straßenbauamtes die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Andershof. Es gehörte bis 1990 zum militärisch genutzten Komplex der ehemaligen Bereitschaftspolizei und ging anschließend in den Besitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern über. Im Jahr 2016 erwarb die Sundblick-Grundstücks GmbH & Co. KG aus Waren/Müritz das brachgefallene Areal, welches eine Fläche von ca. 1,37 ha umfasst.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine in ca. 10 Jahren aufgewachsene Neuwaldfläche, die durch Sukzession nach Nutzungsauflassung und Rückbau des Garagenhofes entstanden ist.

Anlass für die Planaufstellung ist der mit dem Einwohnerzuwachs steigende Bedarf an sozialen Einrichtungen sowie der Nahversorgung insbesondere im Stadtgebiet Süd.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, eines allgemeinen Wohngebietes und eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“.

Für die geplanten baulichen Nutzungen ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf erfolgte im Dezember 2018. Nach dem Bürgerschaftsbeschluss im Oktober 2020 lag der Entwurf zum Bebauungsplan vom 20.10 – 20.11.2020 öffentlich aus. Parallel dazu wurde die Trägerbeteiligung durchgeführt.

Aus der Stellungnahme der Landesforst M-V vom 23.11.2020 (s. Anlage 2 – Abwägung) ergibt sich eine wesentliche Bebauungsplanänderung, die eine Überarbeitung des Entwurfes erforderlich macht. Gemäß Anregungen der Landesforst soll die bisher zu erhaltende Waldfläche mit einer Größe von ca. 2.500 m² im Südosten des Plangebietes entfallen. Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wurde daraufhin angepasst und in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die Kindertagesstätte wird auf die südöstliche Fläche

verlagert und das Allgemeine Wohngebiet entsprechend vergrößert. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes sieht auch weiterhin an der Greifswalder Chaussee den Nahversorger mit Parkplatz vor. Hier gibt es keine wesentlichen Änderungen. Zur fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgers aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ist eine Fußwegeverbindung von der Straße Zur Steilküste in der Planung berücksichtigt worden. Nach derzeitigem Planungsstand sind eine Kita mit 24 Krippen- und 45 Kindergartenplätzen, zwei Mehrfamilienhäuser mit je 14 Wohnungen und ein Nahversorger mit 1000 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Aufgrund der wesentlichen Planänderung, die die Grundzüge der Planung im südöstlichen Geltungsbereich berührt, ist der geänderte Bebauungsplanentwurf erneut auszulegen. Der Standort des geplanten Nahversorgers ist nicht von der wesentlichen Planänderung betroffen. Deshalb soll mit Beschluss zur Abwägung Planreife geschaffen werden.

Lösungsvorschlag:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung liegen nicht vor. Die Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 2).

Die Anregungen und Hinweise zur Zufahrt über den Boddenweg, zur Baugrenze zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem ehemaligen Eichamt, zur Waldfläche und Waldumwandlung werden durch Ergänzungen bzw. Änderungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Nicht gefolgt wurde den Anregungen und Hinweisen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zum Immissionsschutz; der Verkehrsgesellschaft V-R mbH zur Verkehrserschließung; der IHK zu Rostock zum Nahversorger; dem BUND zum Waldbestand.

Die Hinweise von der GDMcom mbH wurden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Es wurde auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regelungen, welche insbesondere bei der Erschließung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind, hingewiesen oder sonstige Informationen gegeben.

Es wird vorgeschlagen, den zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Hinweisen und Anregungen nachfolgender Behörden und sonstigen Beteiligten gemäß Anlage 2

zu folgen:

Landesforst M-V; REWA; Landkreis V-R – Wasserwirtschaft; Landkreis V-R – Brand- und Katastrophenschutz

teilweise zu folgen:

Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald; Landkreis V-R - Bodenschutz; Landkreis V-R – Kataster und Vermessung

nicht zu folgen:

Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V; Verkehrsgesellschaft V-R mbH; IHK zu Rostock; BUND.

Der 2. Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom Dezember 2020 berücksichtigt die relevanten Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen. Dieser Entwurf (siehe Anlage 1) hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche mit dem Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ werden neben dem Bauraum keine Festsetzungen zur Geschossigkeit, Bauweise und Grundfläche getroffen. Bei einer Gemeinbedarfsfläche wird hierfür kein zwingendes Erfordernis gesehen.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) soll eine Grundflächenzahl von 0,40, die offene Bauweise und eine Geschossigkeit von maximal III festgesetzt werden. Durch Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Neben der Wohnnutzung sind weitere Nutzungen, wie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, möglich. Auf dem Areal des allgemeinen Wohngebietes steht ein ca. 36 m hoher Funkmast des Straßenbauamtes Stralsund. Der erforderliche Bauabstand nach Landesbauordnung (LBauO M-V) wird in der Planung berücksichtigt.

Wie bereits im ersten Entwurf soll das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion dienen. Die maximale Verkaufsfläche ist mit 1000 m² festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von maximal 120 m² zulässig. Die Grundflächenzahl soll maximal 0,4 betragen, die durch Stellplätze, Zufahrt und Nebenanlagen bis zu maximal 0,8 überschritten werden kann. Das Gebäude soll mit einer Höhe von maximal 9 m in abweichender Bauweise, d.h. mit einer Länge von über 50 m, festgesetzt werden.

Mit dem Entfall der bisher festgesetzten Waldfläche kann die Gemeinbedarfsfläche in den südöstlichen Geltungsbereich verlagert werden. Das WA wird entsprechend vergrößert und um ein zweites Baufeld ergänzt. Das sonstige Sondergebiet kann geringfügig, bis an den südlichen Geltungsbereich, erweitert werden. Dies ermöglicht eine Verschiebung des Baufeldes um ca. 12 m in südliche Richtung und somit den Erhalt von zwei Linden an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze.

2. Erschließung

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. Aufgrund der Anregungen des Straßenbauamtes Stralsund kann an den Boddenweg, der hier Teil des Grundstückes des Straßenbauamtes ist, nicht angeschlossen werden.

Die Linie 3 des Stadtbusses verkehrt auf der Greifswalder Chaussee. Die Haltestelle (Boddenweg) liegt in fußläufiger Entfernung von ca. 150 m. Der Radverkehr ist entlang der Greifswalder Chaussee oder auf dem Ostseeküstenradweg möglich.

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. Parallel zur Greifswalder Chaussee verläuft eine Rohwasserleitung zum Wasserwerk Andershof, welche einschließlich der Schutzabstände durch Gebäude nicht überbaut und das Gelände höhenmäßig nicht verändert werden darf. Die Trassen für die Ver- und Entsorgungsleitungen (verbleibender Bestand und Planung) werden mit Leitungsrechten gesichert. Da sich die Lage der Bauräume im 2. Entwurf geändert haben, erfolgt eine entsprechende Anpassung der Leitungsrechte innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und des allgemeinen Wohngebietes.

Bei der Realisierung der Vorhaben ist zu beachten, dass das Areal vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung 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 maximal 10 m. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist im nördlichen Bereich entlang der Böschung zum Boddenweg das Siedlungsgehölz mit Jungbäumen in einer Breite von 4 m zu erhalten. Südlich daran anschließend ist entlang der Böschung zum Boddenweg eine 3 m breite Laubholzhecke zu pflanzen.

Gemäß der Stellungnahme der Landesforst M-V zum Entwurf erreicht die bisher festgesetzte Waldfläche (Restbestockung von ca. 0,25 ha) an der Südostecke des Plangebietes nicht mehr die Mindestanforderungen an eine Waldfläche. Hierdurch verliert sie den gesetzlichen Waldstatus und muss daher vollständig umgewandelt werden. Die umzuwandelnde Waldfläche erhöht sich damit auf eine Gesamtgröße von 1,21 ha. Im Ergebnis der Landesforst ergeben sich für die dauerhafte Umwandlungsfläche derzeit 39.993 Waldpunkte. Der Ausgleich soll auf einem anerkannten Waldkonto auf der Insel Ummanz erbracht werden. Dieser Flächenpool befindet sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Weiterhin wurde im Ergebnis der forstrechtlichen Prüfung für die Waldumwandlung eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a (2) LWaldG erteilt und somit die Waldumwandlung in Aussicht gestellt, was eine wesentliche Voraussetzung für den erfolgreichen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens darstellt. Darüber hinaus ist eine standortbezogene UVP-Vorprüfung durchzuführen, da die umzuwandelnde Waldfläche nun größer als 1 ha ist. Für die Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung, die gemäß § 15a (3) LWaldG erst nach Rechtskraft des B-Planes erteilt werden kann, ist vom Vorhabenträger ein Antrag bei der unteren Forstbehörde zu stellen.

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. Diese 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.

Vom Polizeitrainingsgelände werden keine unzulässigen Lärmspitzenwerte (tags 85 dB(A)) erwartet, so dass keine Maßnahmen erforderlich sind. 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 unabhängig vom Bebauungsplan bauordnungsrechtlich zu sichern.

Da mit dem 2. Entwurf eine Verlagerung der Kita-Stellplatzanlage verbunden ist, entfällt die bisherige Festsetzung 10.2 zur Anordnung der Schlafräume für das allgemeine Wohngebiet und für die Gemeinbedarfsfläche (Kita), da die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Geplant ist der Anschluss der Kita und der Wohngebäude 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) war 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.

Im Ergebnis war festzustellen, dass von dem Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen werden. 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. Deshalb ist für dieses Vorhaben die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

6. Flächennutzungsplan

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. § 13a BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Der FNP ist entsprechend der geplanten Nutzung zu berichtigen. Der Bereich soll anteilig als Sonderbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt werden. Ergänzend ist der Kita-Standort als soziale Einrichtung gekennzeichnet. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 67.

Zur 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:

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung des Baustandortes mit einer Kita, einem Nahversorger und Wohnungsbau schaffen. Unter der Voraussetzung, dass die Fläche in der geplanten Form entwickelt werden soll, besteht deshalb zu einem Bebauungsplan keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“, gelegen im Stadtgebiet Süd, in der vorliegenden Fassung vom Dezember 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.

2. Die zum Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf in der Fassung vom Juli 2020 hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 2 abgewogen.

Finanzierung:

Die Planungs-, Erschließungs- und Ausgleichskosten 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. Derzeit 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 derzeitigem Kenntnisstand zu erwartenden Erschließungs- und Ausgleichskosten zu übernehmen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Auslegung des Entwurfs: ca. ein Monat nach Beschlussfassung

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

B67_Abwägungs_2. Entwurfsbeschluss_Anlage1

B67_Abwägungs_2. Entwurfsbeschluss_Anlage2

gez. i.V. Heino Tanschus