

**Titel: Bebauungsplan Nr. 3.7 der Hansestadt Stralsund "Gewerbegebiet Stralsund Süd",
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	30.09.2021
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	18.10.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	04.11.2021	
Bürgerschaft	18.11.2021	

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat im Juni 2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbe- und Industriegebiet Stralsund Süd“ und den Einleitbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für die „Teilfläche nördlich der Koppelstraße“ gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Lüssower Berg und gemäß Aufstellungsbeschluss umfasst der Bebauungsplan zwei Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 52 ha. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst hierbei nur eine Teilfläche nördlich der Koppelstraße.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange fand im Mai 2016 statt. Die im Rahmen der 1. Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen führten zu einer Reduzierung der nutzbaren Bauflächen insbesondere im Bereich nördlich der Koppelstraße in Anpassung an die Pufferzonen um die Biotope, die Waldflächen, sowie vorhandene Leitungstrassen. Aus diesem Grund soll das Verfahren nur für die ca. 23 ha große, von den umfangreichen Restriktionen nicht betroffene Fläche südlich der Koppelstraße und westlich der Albert-Schweitzer-Straße weitergeführt werden. Da unter Berücksichtigung der in der Nähe vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauung an der Richenberger Chaussee keine Industriegebietsausweisung erfolgen kann, wird der Titel des Bebauungsplanes Nr. 3.7 entsprechend angepasst und lautet nun „Gewerbegebiet Stralsund Süd“.

Das Plangebiet befindet sich, abgesehen von zwei geschützten Biotopen, in landwirtschaftlicher Nutzung. Die außerhalb angrenzenden Flächen liegen teilweise in den Gemeinden Wendorf und Lüssow. Beide Nachbargemeinden haben rechtsverbindliche Bebauungspläne für eine Gewerbeentwicklung aufgestellt, so dass diese Flächen z.T. bebaut sind und gewerblich genutzt werden.

Die Hansestadt Stralsund ist Eigentümerin der überwiegenden Fläche des Plangebietes. Sie beabsichtigt den Erwerb/Tausch der noch fehlenden zwei Flurstücke, so dass die Vermarktung der Gewerbegrundstücke durch die Stadt erfolgen kann.

Lösungsvorschlag:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Festsetzung von großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen. Dazu werden Gewerbegebiete, die vorwiegend der Unterbringung von nicht belästigenden Gewerbebetrieben dienen, gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

In den Gewerbegebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit wird das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft und eine optimale, bedarfsgerechte Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen unter Berücksichtigung der geschützten Biotope und der vorhandenen Leitungstrassen ebenfalls eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke.

Unter Berücksichtigung der näheren Umgebung und in Orientierung an die angrenzenden Bebauungspläne der Gemeinde Wendorf und Lüssow soll die Gebäudehöhe auf maximal 12 m begrenzt werden. Diese darf durch die Höhe einzelner, betrieblich notwendiger Gebäudeteile und technischer Anlagen um maximal 25 von Hundert überschritten werden. Weiterhin werden mit der festgesetzten abweichenden Bauweise Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

2. Erschließung

Das Plangebiet ist von der Bundesstraße B105/B96 (Rügenzubringer) und B194 (Richtenberger Chaussee) erreichbar. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen (Koppelstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Agnes-Bluhm-Straße) gewährleistet. Die erforderlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation befinden sich überwiegend im öffentlichen Straßenraum.

Für die innerhalb des geplanten Gewerbegebietes vorhandene 110-kV-Freileitung, sowie für weitere zwei Elektroleitungen und zwei Gasleitungen werden Leitungsrechte unter Berücksichtigung der erforderlichen Schutzabstände festgesetzt.

3. Grünordnung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope (Sölle), sowie Alleebäume entlang der Koppelstraße, der Albert-Schweitzer-Straße und der Agnes-Bluhm-Straße, die erhalten werden sollen. Um ein unverträgliches Heranrücken der gewerblichen Nutzung bis an die Biotope zu verhindern, wird ein Pufferstreifen um die Biotope mit einer Breite von mindestens 5 m festgesetzt.

Entsprechend der Bilanzierung ergibt sich für das gesamte Gewerbegebiet ein Kompensationserfordernis von 267.173 m² KfÄ. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht. Der externe Ausgleich soll auf Flächen der Gemeinde Wendorf, Gemarkung Zitterpenningshagen, Flur 1 erfolgen, die sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund befinden. Mit folgenden Maßnahmen wird der vollständige Ausgleich erbracht:

- Maßnahme E1 – Herstellung einer extensiven Wiesenfläche mit 139.440 m² KfÄ und
- Maßnahme E2 – Herstellung einer Waldfläche mit 127.733 m² KfÄ.

Mit Schreiben des Forstamtes Schuenhagen vom 25.08.2021 wurde der Hansestadt

Stralsund die Genehmigung für die Erstaufforstung in der Gemarkung Zitterpenningshagen, Flur 1 erteilt, so dass eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahme E2 vorliegt.

4. Immissionsschutz

Zum Schutz der westlich des Bebauungsplanes liegenden Wohnsiedlung Am Lüssower Berg muss auf die Ausweisung eines Industriegebietes verzichtet werden.

Durch die UmweltPlan GmbH Stralsund wurde eine Schalltechnische Untersuchung im Jahr 2016 erstellt, und 2017 ergänzt. Unter Beachtung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der Vorbelastung wurde eine Kontingentierung der Lärmemissionen nach DIN 45691 für den Bebauungsplan durchgeführt, um mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen auf die Nachbarschaft (Wohngebiet Lüssower Berg) auszuschließen. Im Ergebnis der Kontingentierung und der Schallimmissionsprognose ergeben sich für zwei Immissionsorte geringe Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, welche bereits maßgeblich durch die Vorbelastung bestimmt sind. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen auf die Nachbarschaft sind bei Einhaltung der Emissionskontingente nicht zu erwarten.

Darüber hinaus wurden für den Bebauungsplan die Verkehrslärmimmissionen berechnet und unter Berücksichtigung der gewerblichen Immissionen die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche bestimmt. Entsprechend wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 getroffen. D.h. zum Schutz vor Geräuschemissionen sind für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III und IV für die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung Mindest-Schalldämm-Maße einzuhalten.

5. Bodendenkmale, Trinkwasserschutzzone, Baugrund

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen bekannte Bodendenkmale, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Für diese Flächen ist vor Baubeginn eine Dokumentation und ggf. Bergung der Bodendenkmale durchzuführen.

Weiterhin ist bei der Realisierung der Vorhaben zu beachten, dass das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung Lüssow liegt.

Gemäß Baugrunduntersuchung besteht der Baugrund des Plangebietes größtenteils aus tragfähigem Geschiebelehm und -mergel. Da der tragfähige Baugrund örtlich durch Senken und Sölle beeinträchtigt wird, sind ergänzende, bauwerksbezogene Baugrunduntersuchungen während des Projektstadium erforderlich.

6. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan erfolgte eine Umweltprüfung. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht erläutert, der Teil der Begründung ist.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Verluste vor allem von Ackerland und der Bodenversiegelung voraussichtlich zu geringen bis mittleren Beeinträchtigungen der Biotope und des Bodens, sowie des Schutzgutes Grundwasser führt. Durch die Versiegelung und die Zulässigkeit von Gebäuden bis zu einer Höhe von 12 m entstehen darüber hinaus Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Dabei ist jedoch zu beachten, dass durch eine dem Bestand und der umliegenden Bebauung angeglichenen Bauweise die Folgen für das Landschaftsbild gemindert werden und somit die Auswirkungen gering ausfallen.

Von den europarechtlich geschützten Tierarten kommen im Plangebiet bodenbrütende sowie frei in Gehölzen und deren Saumstrukturen brütende Vogelarten vor. Zum Schutz von in den vom Eingriff betroffenen Biotopen brütenden Vogelarten vor Verletzungen oder Tötungen

von Individuen bzw. der Zerstörung von aktuell genutzten Fortpflanzungsstätten ist eine Bauzeitenregelung vorzusehen. Darüber hinaus wird eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche erforderlich. Ein dauerhaftes Umsetzungshindernis für den Bebauungsplan oder die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Befreiungen ergibt sich aus der Anwendung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nicht. (Die Belange des Artenschutzes wurden durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von BHF Landschaftsarchitekten GmbH im September 2021 ermittelt.)

Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im GOP vorgenommen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe und Konflikte wurden bewertet, quantifiziert und entsprechend Maßnahmen zur Vermeidung, zum Schutz und zur Kompensation vorgeschlagen. Für die vollständige Kompensation werden externe Maßnahmen in der Gemarkung Zitterpenningshagen, vorgesehen. Diese umfassen die Umwandlung von Acker zu einer extensiven Mähwiese (Maßnahme E1), die ebenfalls als CEF-Maßnahme für die Feldlerche gilt, sowie die Anlage von Wald (Maßnahme E2).

Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern (hier Bodendenkmale) werden durch Dokumentation und ggf. Bergung vor Baubeginn vermieden. Darüber hinaus sind bei Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingentierung schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zur Inanspruchnahme der Flächen für das geplante Bauvorhaben bestehen aufgrund einer das Stadtgebiet umfassenden Prüfung keine Standortalternativen.

7. Flächennutzungsplan

Da die im Juni 2015 eingeleitete 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) nur den Bereich nördlich der Koppelstraße umfasst und sich der nun vorliegende Bebauungsplan ausschließlich auf die Fläche südlich der Koppelstraße bezieht, ist diese FNP-Änderung nicht mehr erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des nun ca. 23 ha großen Bebauungsplanes überwiegend als gewerbliche Baufläche, anteilig auch als Grünfläche dar. Eine kleine Teilfläche ist von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen. Diese Weißfläche wird gemäß § 5 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes neu in den FNP aufgenommen. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.05.2016 vor. Den Planinhalten des Bebauungsplanes stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Alternativen:

Die bisher unbesiedelten Flächen, die sich für eine Gewerbeansiedlung eignen, liegen im Außenbereich. Wenn hier dem Bedarf an großflächigen Gewerbeflächen Rechnung getragen werden soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3.7 der Hansestadt Stralsund „Gewerbegebiet Stralsund Süd“, gelegen im Stadtgebiet Lüssower Berg, in der vorliegenden Fassung vom

September 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den Anlagen werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

2. Das ca. 23 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Koppelstraße und westlich der Albert-Schweitzer-Straße. Es umfasst die Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke: 33/2, 33/3, 125/11, 126/1, 127/8, 128/4, 129/2, 130/5, 130/6, 133/4, 133/5, 134/2, 134/3, 134/4, 134/11, 134/12, 135/2, 135/3, 135/4, 135/6, 136/1, 136/2, 137/6 und 137/7 der Gemarkung Stralsund, Flur 45.

Finanzierung:

Die Finanzierung der Planung erfolgt aus dem städtischen Haushalt. Auf Veranlassung des Planungsbüros TÜV NORD Umweltschutz GmbH und Co. KG wurde im September 2020 eine Aufhebungsvereinbarung mit der Stadt bzgl. der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3.7 unterzeichnet. Da die Erarbeitung des Bebauungsplanes nun durch die Abteilung Planung und Denkmalpflege erfolgt, fallen im Haushaltsjahr 2021 lediglich Planungskosten für die Anpassung der umweltfachlichen Unterlagen (Umweltbericht, GOP und AFB) in Höhe von ca. 7 T€ netto an.

Erschließungskosten fallen seitens der Stadt nicht an, da das Plangebiet durch die angrenzende Koppelstraße, die Albert-Schweitzer-Straße und die Agnes-Bluhm-Straße bereits erschlossen ist.

Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen betragen voraussichtlich 2 - 4 € pro m² Gewerbefläche. Die Refinanzierung erfolgt über die Grundstücksverkäufe.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Auslegung des Entwurfs: ca. ein Monat nach Beschlussfassung

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

Anlage_B3.7_Begründung mit UB_2021-09

Anlage_B3.7_Plan_2021-09

Protokollauszug BuKStA 04.11.2021 B 0165/2021

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow