Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Bekanntmachung

Die 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 04.04.2024 statt.
Beginn: 17:00 Uhr
Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1 Bestätigung der Tagesordnung

2 Bestätigung der Niederschrift der 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 29.02.2024

3 Beratung zu Beschlussvorlagen

3.1 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche zwischen der Feldstraße und der Bahntrasse der DB Netz Aktiengesellschaft, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0016/2024

3.2 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 "Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen" - Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0019/2024

4 Beratung zu aktuellen Themen

4.1 Wiederherstellung und Ausbau des Gehweges zwischen der Vogelsangstraße und An der Stadtkoppel
Einreicher: Fraktion DIE LINKE/SPD
Vorlage: AN 0023/2024

5 Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil

6 Beratung zu Beschlussvorlagen

7 Unterrichtung gemäß § 38 Abs. 5 KV-MV

8 Beratung zu aktuellen Themen

9 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

10 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

gez. Stefan Bauschke
Vorsitz

TOP Ö 2

Hansestadt Stralsund
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Niederschrift
der 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum:	Donnerstag, den 29.02.2024
Beginn:	17:30 Uhr
Ende	18:45 Uhr
Raum:	Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Anwesend:

stellv. Vorsitzende/r
Herr Thomas Haack

Mitglieder
Herr Christian Binder
Herr Volker Borbe
Herr Jan Gottschling
Herr Ulrich Grösser
Herr Mathias Miseler
Herr Stefan Nachtwey

Vertreter
Herr Daniel Ruddies — Vertretung für Herrn Stefan Bauschke

Protokollführer
Frau Gaby Ely

von der Verwaltung
Herr Stephan Bogusch
Frau Kirstin Gessert
Herr Andre Kobsch
Herr Dr. Frank-Bertolt Raith
Frau Antje Wunderlich

Gäste
Herr Peter Mühle
Herr Olaf Wermke

Tagesordnung:

1 Bestätigung der Tagesordnung

2 Bestätigung der Niederschrift der 01. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 25.01.2024

3 Beratung zu Beschlussvorlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 84 „Feuerwehr Feldstraße“ der Hansestadt Stralsund - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0093/2023

3.2 Bebauungsplan Nr.81 "Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0004/2024

3.3 Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“, Abwägungs- und Satzungsbeschluss für die 2. Änderung
Vorlage: B 0009/2024

4 Beratung zu aktuellen Themen

4.1 Garagennutzungsentgelt
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/ FDP-Fraktion
Vorlage: DAn 0005/2023

4.2 Erschließungskonzept Knieper Vorstadt - Knieper West III

4.3 Sensibilisierung von Rad- und Autofahrer:innen an und auf dem Radfahrstreifen (Prüfergebnis Beschluss 2022-VII-10-0978)

5 Verschiedenes

10 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:
Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sind 8 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.
Die Sitzung wird durch den 1. stellvertretenden Ausschussvorsitzenden geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen / Ergänzungen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 01. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 25.01.2024

Die Niederschrift der 01. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 25.01.2024 wird ohne Änderungen / Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 6 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 2 Stimmenthaltungen

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 84 „Feuerwehr Feldstraße“ der Hansestadt Stralsund - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0093/2023

Frau Gessert erläutert die Vorlage.
Die Abteilungsleiterin führt aus, warum sich der Standort eignet und weshalb er ausgewählt wurde. Es handelt sich um einen Standort im mittleren Stadtgebiet, wodurch eine Verbesserung der Ausrückzeiten erwartet und eine bessere Gebietsabdeckung möglich sein wird.
Der Flächennutzungsplan weist bereits eine Bauflächendarstellung aus.
Da sich der Standort im Außenbereich befindet besteht derzeit kein Baurecht auf der Fläche, weshalb ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Das Gebiet ist ca. 2 ha groß, wobei nur für eine Fläche von ca. 1 ha eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen werden soll. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Auf Nachfrage erklärt Frau Gessert, dass die Standortauswahl durch eine Biotoptypenkartierung begleitet wurde. Demnach können sich in dem Gebiet geschützte Tierarten befinden. Allerdings handelt es sich um eine Planung für das Allgemeinwohl, bei der das öffentliche Interesse sehr hoch ist.

Herr Mühle erkundigt sich, ob es Pläne für den jetzigen Standort der Feuerwehr gibt. Dazu erklärt die Abteilungsleiterin, dass am jetzigen Standort die Freiwillige Feuerwehr verbleibt.

Da es keine weiteren Fragen gibt, stellt Herr Haack die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0093/2023 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 3.2 Bebauungsplan Nr.81 "Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0004/2024

Herr Dr. Raith erläutert die Vorlage.
Die ersten Artenschutzmaßnahmen wurden bereits durchgeführt, genauso wie die Fällarbeiten in Bezug auf die Pappeln.
Die Anlage soll im nächsten Jahr fertiggestellt werden.

Abschließend teilt der Amtsleiter mit, dass der städtebauliche Vertrag zu dem Vorhaben dem Ausschuss für Finanzen und Vergaben zur Beratung vorgelegt wird.

Herr Haack stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0004/2024 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 3.3 Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“, Abwägungs- und Satzungsbeschluss für die 2. Änderung
Vorlage: B 0009/2024

Frau Wunderlich teilt mit, dass es sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, in welchem die Nutzungsschablonen angepasst wurden und zu der vorliegenden 2. Änderung führt. Die zulässige Dachform und Dachneigung sowie die Trauf- und Firsthöhen wurden so angepasst, dass eine größere Auswahl an Fertigteilhäusern in dem Baugebiet errichtet werden kann.
Zusätzlich wurde auf einigen Grundstücken die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht.

Die Ausschussmitglieder haben keine Fragen zur Vorlage.

Herr Haack stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0009/2024 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung:8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltung

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

zu 4.1 Garagennutzungsentgelt
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/ FDP-Fraktion
Vorlage: DAn 0005/2023

Herr Haack ist der Auffassung, dass die Einnahmen, die durch das Anpassungsverfahren deutlich geringer ausfallen, vollständig in den Haushalt der Hansestadt fließen sollten. Notwendige Infrastrukturmaßnahmen müssen generell über den Haushalt abgedeckt werden, es sollte aber kein Automatismus geschaffen werden.

Herr Miseler ist ähnlicher Auffassung auch, weil zum Zeitpunkt des Antrages andere Voraussetzungen vorgelegen haben.

Er erfragt den aktuellen Sachstand zu den Garagenpachten. Dazu teilt Herr Kobsch mit, dass gegenüber 1.740 Garagennutzern die Erhöhung ausgesprochen wurde. Dies hatte zur Folge, dass ca. 300 Garagennutzer ihren Vertrag gekündigt haben. Ungefähr ein Drittel der Nutzer sind auch Eigentümer der Garage. In der 10. Kalenderwoche sollen die Äderungsschreiben an die Garagennutzer verschickt werden.

Weiter informiert Herr Kobsch, dass das erneute Schreiben des Bürgerbeauftragten fristgerecht beantwortet, seine Auffassung von der Verwaltung aber nicht geteilt wird.

Auf Nachfrage von Herrn Borbe erklärt der Abteilungsleiter, dass es sehr wenige Betroffene gibt, die auf Grund des geringeren Entgeltes die Kündigung zurücknehmen würden. Wenn die Garage noch nicht neu vergeben ist, wird diese den ehemaligen Nutzern angeboten.

Herr Haack lässt darüber abstimmen, dass der Ausschuss der Bürgerschaft empfiehlt den Antrag **nicht** weiter zu verfolgen.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung empfiehlt der Bürgerschaft, den Antrag DAn 0005/2023 nicht weiter zu verfolgen.

Der Präsident der Bürgerschaft wird über das Beratungsergebnis informiert.

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende schließt den Tagesordnungspunkt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 4.2 Erschließungskonzept Knieper Vorstadt - Knieper West III

Herr Bogusch benennt das betrachtete Gebiet mit dem Knieperdamm, der Prohner Straße und dem Heinrich-Heine-Ring. Im Süden wird das Gebiet durch den Stadtwald begrenzt. Es handelt sich um eine große Tempo 30 Zone. Der Verkehr wird in Sammelstraßen (An den Bleichen, Vogelwiese, Lion-Feuchtwanger-Straße und Heinrich-von-Stephan-Straße) zusammengeführt und zu dem übergeordneten Straßennetz geführt. Aber auch die Rudolf-Virchow-Straße mit der Anbindung zur Prohner Straße hat eine wichtige Sammelfunktion. In der Regel wird da, wo die Sammelstraßen auf das Hauptverkehrsstraßennetz treffen, das Einbiegen mit Lichtsignalanlagen oder Kreisverkehren unterstützt.
Dort wo die Heinrich-von-Stephan-Straße in den Heinrich-von-Heine-Ring mündet, soll in Form einer Lichtsignalanlage oder eines Kreisverkehres eine neue Lösung gefunden werden.

Die Knieper Vorstadt und Knieper West sollen besser vernetzt werden.
Dazu sollen die geplanten Fahrradrouten dienen, welche durch das Gebiet führen werden. Außerdem soll in diesem Jahr mit dem ersten Bauabschnitt der Lindenstraße (Vogelwiese bis kurz vor die Zufahrt zum Gewerbegebiet) begonnen werden. Nach Sanierung der Straße

könnte diese als Abkürzung genutzt werden, dies soll möglichst verhindert werden. Nach jetzigem Stand ist geplant, die Lindenstraße in einem Bereich mit Pollern zu unterbrechen. Dazu müsste das angrenzende Gewerbegebiet eine neue Zufahrt mit einer Schrankenanlage erhalten. Der Eigentümer des Gewerbegebiets zeigt sich in ersten Gesprächen aufgeschlossen. Die Lindenstraße soll direkt hinter der östlichen Zufahrt zum Gewerbegebiet abgepollert werden.

Intensiv betrachtet wurde auch die Wallensteinstraße. Hier befinden sich die Juri-Gagarin-Schule und auf der gegenüberliegenden Straßenseite die dazu gehörige Sporthalle. Momentan müssen die Kinder von einer Aufsichtsperson über die Straße geleitet werden. Die Überlegung ist, den Bereich, der beide Gebäude miteinander verbindet, für den Kfz-Verkehr zu sperren. Für die Kita bedeutet dies, dass die Zufahrt nur noch aus südlicher bzw. westlicher Richtung möglich ist.

Auf Nachfrage von Herrn Gottschling erklärt Herr Bogusch, dass die Planung für Baumaßnahmen normalerweise ausgehängt und die betroffenen Anwohner angeschrieben werden. Es ist aber auch möglich, die Planung im Amt direkt einzusehen.

Da es keine weiteren Fragen gibt schließt Herr Haack den Tagesordnungspunkt.

zu 4.3 Sensibilisierung von Rad- und Autofahrer:innen an und auf dem Radfahrstreifen (Prüfergebnis Beschluss 2022-VII-10-0978)

Herr Bogusch geht zu Beginn auf den zu Grunde liegenden Beschluss ein.

Die Verwaltung hat sich grundsätzlich mit der Frage beschäftigt, wo es sinnvoll ist, Rotmarkierungen aufzubringen, um auf den Radverkehr hinzuweisen.
Bei Radfahrstreifen ist eine durchgängige Rotmarkierung zulässig, auf Schutzstreifen kann dies nur punktuell erfolgen.

Herr Bogusch verweist auf die Kreuzung Tribseer Damm / Carl-Heydemann-Ring, bei der die Stellen markiert sind, wo beim Abbiegen der parallel verlaufende Schutzstreifen gekreuzt wird. Bis auf eine Kreuzung (Carl-Heydemann-Ring / Alte Richtenberger Straße) sind alle anderen entsprechend markiert. Die Markierung bei der noch fehlenden Kreuzung wird nachgeholt.

Im Hinblick auf die Kosten hält die Verwaltung es für unverhältnismäßig, Fahrradstraßen durchweg rot zu markieren. Hier sind Rotmarkierungen im Kreuzungsbereich vorhanden. Die Markierungen werden dort vorgenommen, wo deutlich werden muss, dass der Radfahrende vor dem Autofahrenden Vorrang hat.

Aus Sicht von Herrn Borbe wird das Verhalten der Fahrradfahrenden aggressiver und provokativer.
Herr Bogusch bestätigt das Rechtsfahrgebot und auch, dass er beobachtet hat, dass die Schutzstreifen entgegen der Fahrtrichtung genutzt werden.

Herr Miseler zeigt sich mit der Beantwortung zufrieden. Der Präsident wird über das Prüfergebnis informiert.

Herr Haack schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 5 Verschiedenes

Auf Nachfrage erklärt Herr Bogusch, dass derzeit die Vorplanung zum „Grünen Boulevard“ erstellt und diese nach Fertigstellung im Ausschuss vorgestellt wird. Die Presse wurde lediglich darüber informiert, dass die Fördermittel für das Projekt bereitgestellt werden.

Die Ausschussmitglieder haben keinen weiteren Redebedarf.

Es erfolgt der Ausschluss der Öffentlichkeit.

zu 10 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Herr Haack stellt die Öffentlichkeit wieder her und schließt die Sitzung.

gez. Thomas Haack	gez. Gaby Ely
stellvertretender Vorsitzender	Protokollführung

TOP Ö 3.1

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0016/2024
öffentlich

Titel: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche zwischen der Feldstraße und der Bahntrasse der DB Netz Aktiengesellschaft, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	01.03.2024
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	18.03.2024	

Sachverhalt:

Mit Aufstellungsbeschluss vom 1. Oktober 2020 (Beschluss-Nr. 2020-VII-06-0345) wurde das Planverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte südlich der Werftstraße“ eingeleitet mit dem Ziel der Ansiedlung des Möbelvollsortimenters XXXLutz und des Möbeldiscounters Mömax mit gesamt 28.500 m² Verkaufsfläche südlich der Werftstraße. Im Zuge der weiteren Projektkonkretisierung erfolgte aus verkehrlichen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen der Standortwechsel auf das Areal südlich der B 96 zwischen Feldstraße und Gleisanlagen der DB AG.

Mit der Ansiedlung von großflächigen zeitgemäßen Möbelmärkten mit überregionalem Einzugsgebiet soll die oberzentrale Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund gestärkt werden. Dazu soll das brachliegende Gelände erschlossen und als von der B 96 gut sichtbarer Standort mit starker Frequenz und guter Adresse etabliert werden. Mit einer Stärkung des Vernetzungspotenzials zur Integration in die städtebaulichen Strukturen werden weitere Entwicklungen und Synergieeffekte mobilisiert, so dass dem neuen Standort der Möbelmärkte die Funktion als Impulsgeber für die städtebauliche Neuordnung seines Umfeldes zukommt. Im Ergebnis werden Folgeinvestitionen auch für die in den Änderungsbereich einbezogenen Lokschuppen erwartet.

Der Bürgerschaftsbeschluss vom 18.11.2021 (Beschluss-Nr. 2021-VII-09-0706) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ bestätigte den neuen Vorhabenstandort und leitete das 24. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) ein.

Der Bereich des Ansiedlungsstandortes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt zirka hälftig als Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme) und als Grünfläche dargestellt. Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 aus dem FNP entwickeln zu können, wird er in diesem Bereich an die geplante Nutzung angepasst.

Da auch für die Brache eines früheren Heizhausstandortes nördlich der B 96 und die östlich

angrenzenden ehemaligen Bahnanlagen mit drei Lokschuppen eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten ist, werden diese Flächen einbezogen. Mit der inzwischen erfolgten Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes hat die Stadt die Planungshoheit auf den ehemaligen Bahnflächen erlangt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 24. Flächennutzungsplan-änderung mit integrierter Anpassung des Landschaftsplanes, Planstand April 2023, erfolgte im Mai 2023 in Form eines Aushangs im Amt für Planung und Bau sowie durch Einstellen der Planunterlagen auf der Homepage der Hansestadt Stralsund und auf dem Bauleitplan-Server M-V.
Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden um Stellungnahme zur Planung gebeten. Um sich abschließend äußern zu können, möchte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zum Planentwurf erneut beteiligt werden.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Lösungsvorschlag:

Bereits mit dem Vorentwurf wurde der Änderungsbereich gegenüber dem Aufstellungs-beschluss deutlich erweitert. Es sind jetzt der Geltungsbereich des vB 23, die weiteren freigestellten Bahnflächen und ein aufgelassener Gewerbestandort einbezogen, um für diese Flächen eine erstmalige bzw. eine neue Flächennutzung festzulegen.

Nach Prüfung und Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Hinweise und Anregungen zur Planung wurde der Entwurf zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht für die Teilfläche in der Fassung vom Februar 2024 erarbeitet.

Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind erfolgt: Die Planzeichnung wurde an die Liegenschaftskarte des Freistellungsbescheids angepasst. Ein von der Entwidmung ausgenommener schmaler Erschließungsweg ist im FNP-Maßstab 1:10.000 nicht sinnvoll als Bahnanlage darstellbar und entfällt mangels Relevanz für das städtebauliche Gesamtkonzept. Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Vorkommen der Zauneidechse) ist die geplante Waldentwicklung am früheren Gewerbestandort nicht umsetzbar. Auf die Waldflächendarstellung wird deshalb verzichtet. Die von Altlasten betroffenen Bauflächen sind gekennzeichnet.

In die Begründung wurden Ergänzungen zu folgenden Belangen aufgenommen: Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, Standortwechsel der Möbelmärkte und Hinweis auf Auswirkungsanalysen im B-Plan-Verfahren, externe Versorgungsmedien, verkehrliche und medientechnische Gebietserschließung, Aufnahmekapazität des Hohen Grabens, Altlasten, Bodendenkmalpflege, planfestgestellte und von der DB AG durchgeführte artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für die Reisezugabstellanlage, gesetzlich geschützter Wald, Biotop- und Artenschutz, Nutzungsvorschlag eines Indoorspielplatzes in den Lokschuppen.

Der Planentwurf zeigt im Änderungsgebiet das Lokschuppenareal als Sonderbaufläche 1 für Kultur, Sport, Freizeit und öffentliche Nutzungen, den Standort der Möbelmärkte als Sonderbaufläche 3 für großflächigen Einzelhandel (nicht zentrenrelevant), Möbelmärkte, die Gewerbebrache und die ehemaligen Bahnflächen nördlich der Lokschuppen als Grünflächen und das Ausziehgleis der Reisezugabstellanlage als Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme). Gemäß Umweltbericht sind von dieser Planung keine erheblichen nachteiligen

Umweltauswirkungen zu erwarten.

Mit der Darstellung der Sonderbaufläche 3 für großflächigen Einzelhandel (nicht zentrenrelevant), Möbelmärkte werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 geschaffen.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, Stand Februar 2024, zu billigen und zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.

Alternativen:

Gem. § 5 Abs. 1 BauGB ist für das ganze Gemeindegebiet im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung darzustellen. Das ist für die in die kommunale Planungshoheit übernommenen ehemaligen Bahnflächen jetzt zwingend vorzunehmen.
Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Möbelfachmärkte XXXLutz und Mömax schaffen soll, keine Rechtskraft erlangen, da er gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.
Daher wird eine Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund in der Fassung vom Februar 2024 für die Teilfläche zwischen der Feldstraße und der Bahntrasse der DB Netz Aktiengesellschaft im Stadtgebiet Tribseer, in den Stadtteilen Tribseer Vorstadt und Tribseer Wiesen, und die Begründung zur 24. Flächennutzungsplanänderung vom Februar 2024 werden gebilligt und gem. § 3 Absatz 3 Baugesetzbuch zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Finanzierung:

Die öffentliche Auslegung führt zu keinen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin:	Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ca. innerhalb eines Monats nach Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig:	Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 24. FNP-Änderung der HST - Begründung Entwurf v. Februar 2024
Anlage 24. FNP-Änderung der HST - Planentwurf v. Februar 2024

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

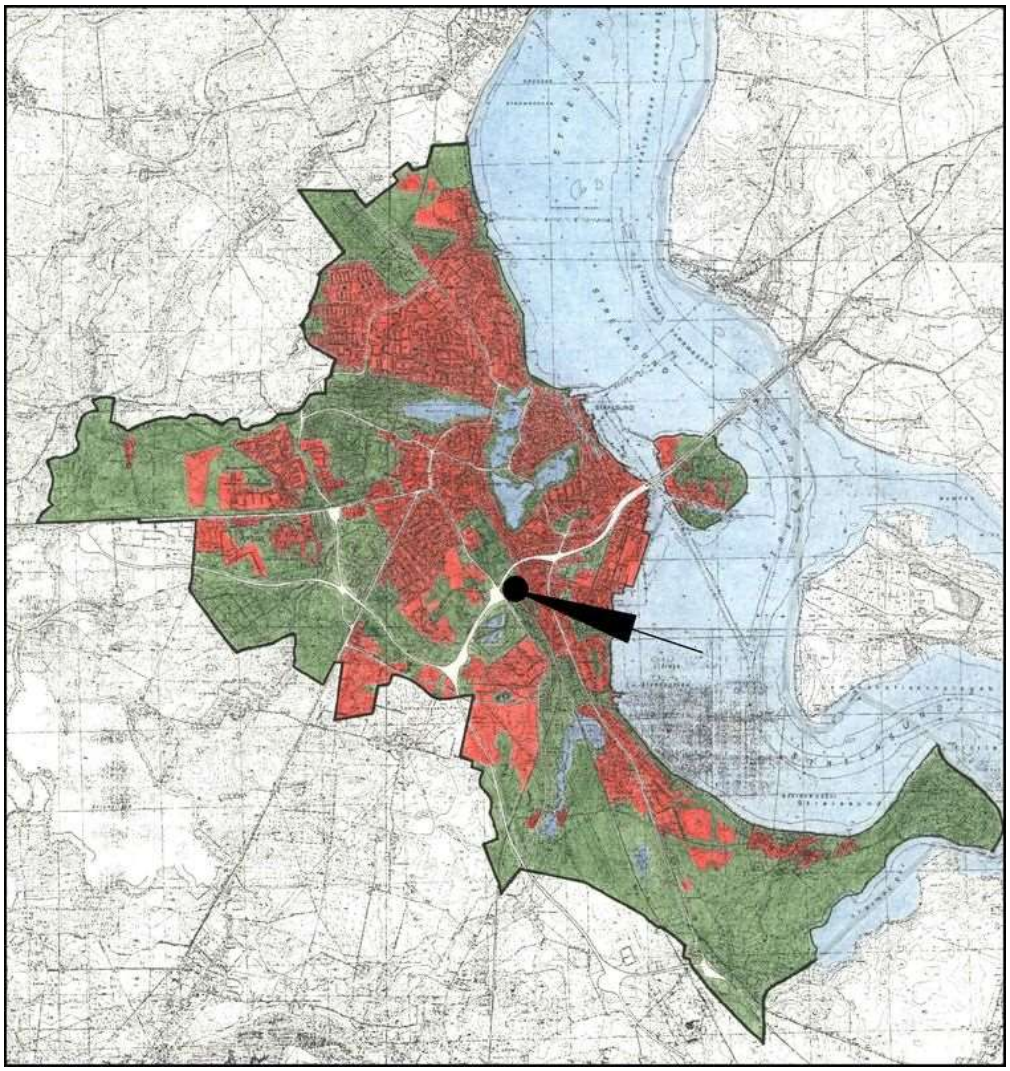
TOP Ö 3.1

24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche zwischen der Feldstraße und der Bahntrasse der DB Netz Aktiengesellschaft

Begründung zum Entwurf

Stand Februar 2024



UNESCO
Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG 4
1 Anlass 4
1.1 Anlass und Ziele der Planung 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 5
2 Übergeordnete Planungen 5
2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung 5
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 5
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 9
2.2 Inhalt des Landschaftsplanes 11
2.3 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund 11
2.4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel 12
3 Städtebauliche Ausgangssituation 13
3.1 Umgebung des Änderungsbereichs 13
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsbereiches 13
3.3 Bauplanungsrechtliche Situation 14
3.4 Natur und Landschaft 15
3.5 Erschließung 16
3.5.1 Verkehrserschließung 16
3.5.2 Stadttechnische Erschließung und Medienversorgung 17
3.6 Immissionen 18
3.7 Baugrund und Altlasten 19
4 Inhalt des Planes 19
4.1 Städtebauliches Konzept 19
4.2 Bisherige und geplante Darstellungen, Art der Flächennutzungen 20
4.3 Geplante Darstellungen im Landschaftsplan 21
4.4 Erschließung 21
4.4.1 Verkehrserschließung 21
4.4.2 Stadttechnische Erschließung und Medienversorgung 22
4.5 Nachrichtliche Übernahme 23
4.5.1 Bahnanlagen 23
4.6 Hinweise 25
4.6.1 Zollverwaltungsgesetz 25
4.6.2 Bodendenkmale 25
4.7 Städtebauliche Vergleichswerte 25
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 26
5.1 Zusammenfassung 26

5.2 Private Belange 27
5.3 Umweltrelevante Belange 27
6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 27
7 Verfahrensablauf 28
8 Rechtsgrundlagen 28
TEIL II - Umweltbericht 29
1 Einleitung 29
1.1 Anlass und Aufgabenstellung 29
1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 30
1.2.1 Angaben zum Änderungsbereich 30
1.2.2 Ziel der Planänderung und Darstellungen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans 30
1.2.3 Bedarf an Grund und Boden 31
1.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 31
2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 32
2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften 32
2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) 32
2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) 34
2.1.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 35
2.1.4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) 35
2.1.5 Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) 36
2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen 38
2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 38
2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 38
2.2.3 Landschaftsplan 38
2.3 Schutzgebiete und -objekte 38
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 40
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 40
3.1.1 Fläche 40
3.1.2 Boden 40
3.1.3 Wasser 42
3.1.4 Klima 42
3.1.5 Luft 42
3.1.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 42
3.1.7 Landschaft 47
3.1.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung 48

3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe....48
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 49
3.2.1 Fläche....49
3.2.2 Boden....49
3.2.3 Wasser....49
3.2.4 Klima....50
3.2.5 Luft....50
3.2.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt....50
3.2.7 Landschaft....51
3.2.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung....52
3.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe....52
3.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes....52
3.2.11 Anfälligkeit aufgrund der nach der Planänderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen....52
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung....53
3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich....53
3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten....53
4 Zusätzliche Angaben....53
4.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben....53
4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung....54
5 Quellenverzeichnis....54
5.1 Rechtsgrundlagen....54
5.2 Fachgrundlagen....54

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hatte am 1. Oktober 2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte südlich der Werftstraße“ beschlossen (Beschluss-Nr. 2020-VII-06-0345) mit dem Ziel, die Voraussetzungen für die von der Löwengrund Immobilien GmbH geplante Ansiedlung des Möbelvollsortimenters XXXLutz mit einer Verkaufsfläche von ca. 21.000 m² und des Möbeldiscounters Mömax mit ca. 7.500 m² Verkaufsfläche südlich der Werftstraße zu schaffen. In der weiteren Projektkonkretisierung ergaben sich nachteilige verkehrliche, städtebauliche und stadtgestalterische Auswirkungen, die zu einer Standort-Alternativprüfung veranlassten. Im Ergebnis wird nunmehr der Standortwechsel auf das Areal an der B 96/ Ortsumgehung zwischen der Feldstraße und den Gleisanlagen der DB AG verfolgt. Der neue Standort eignet sich auch zur Erzielung von großräumigen städtebaulichen Mobilisierungseffekten. Für das Vorhaben bietet das Areal an der B 96 eine größere Fläche für eine stadtbildverträgliche Bebauung, die direkte regionale Verkehrsanbindung an die B 96 sowie eine gute Sichtbarkeit für touristische Verkehrsströme.

Mit der Ansiedlung von Möbelmärkten mit überregionalem Einzugsgebiet soll das brachliegende Gelände erschlossen und als Standort mit starker Frequenz und guter Adresse etabliert werden, so dass damit erforderliche Folgeinvestitionen für die Ertüchtigung und bauliche Umnutzung des angrenzenden Lokschuppenareals generiert werden können. Das Gelände des ehem. Bahnbetriebswerks wurde von der städtischen Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) mit dem Ziel übernommen, den Erhalt der denkmalgeschützten Lokschuppen zu erreichen. Eine geplante Erschließungsstraße wird auch die Verkehrsanbindung der Lokschuppen sichern. Eine neue Fußgänger- und Radwegebrücke über die Gleisanlagen soll die Verbindung zwischen den Stadtteilen Frankenvorstadt und Tribseer Vorstadt herstellen und das Lokschuppenareal anbinden. Mit der Stärkung des Vernetzungspotenzials zur Integration in die städtebaulichen Strukturen werden Synergien für weitere Entwicklungen mobilisiert. Damit kommt dem neuen Standort der Möbelmärkte die Funktion als Impulsgeber für die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung seines Umfeldes zu.

Der Bürgerschaftsbeschluss vom 18.11.2021 (Beschluss-Nr. 2021-VII-09-0706) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ bestätigte den Alternativstandort für das Vorhaben und leitete das 24. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) ein.

Der Bereich des Ansiedlungsstandortes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt zirka hälftig als Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme) und als Grünfläche dargestellt. Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 aus dem FNP entwickeln zu können, wird er in diesem Bereich an die geplante Nutzung angepasst.

Da auch für die östlich angrenzenden ehemaligen Bahnanlagen mit drei Lokschuppen und die Brache eines früheren Heizhausstandortes nördlich der B 96 eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet werden soll, werden diese Flächen einbezogen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Stadtgebiet Tribseer, in den Stadtteilen Tribseer Vorstadt und Tribseer Wiesen. Seine ursprüngliche Größe von ca. 7,5 ha wurde auf eine Gesamtfläche von ca. 16,0 ha erweitert. In der Örtlichkeit wird das Änderungsgebiet wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kleingartenanlage „Am Stellwerk“, Bahnanlagen der DB AG und die B 96/ Ortsumgehung,
- im Osten durch Bahnanlagen der DB AG,
- im Süden durch die Feldstraße und das Gelände der Straßenmeisterei des Straßenbauamtes Stralsund und
- im Westen durch die Kleingartenanlagen „Kupferteichwiesen“, „Süd“ und „Am Stellwerk“ sowie Grün- und Brachflächen an der Feldstraße.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Flächennutzungsplanänderung das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Für die 24. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Grundsätze und Ziele relevant:

Zentrale Orte
Grundsatz 3.2. (6)
Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden.

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als gemeinsames Oberzentrum der Region Vorpommern festgelegt. Die Planung einer Sonderbaufläche für die Ansiedlung von großflächigen Möbelmärkten mit überregionaler Ausstrahlung stärkt die oberzentrale Funktion der Hansestadt Stralsund als bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsstandort.

Siedlungsentwicklung
Grundsatz 4.1 (1)
„Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.“

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Die bisher nachrichtlich dargestellte Fläche für Bahnanlagen, für die das Verfahren zur Freistellung der Flächen von Betriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) abgeschlossen ist, wird nach der Entwidmung in Sonderbauflächen geändert, um eine Neuausweisung von Siedlungsflächen an anderer Stelle zu vermeiden. Nur eine allseitig von Verkehrsanlagen umgebene ca. 2,3 ha große Grünflächendarstellung wird in die Sonderbaufläche 3 einbezogen. Mit der Rücknahme der Darstellung einer ca. 3,3 ha großen gewerblichen Baufläche (ehemaliger Heizhausstandort) zu Gunsten der Entwicklung als naturnahe Grünfläche kann dies kompensiert werden. In der Gesamtbilanz

wird innerhalb des Änderungsbereiches die bisherige Siedlungsflächendarstellung (einschließlich Bahnanlage) von ca. 13,6 ha auf ca. 10,1 ha reduziert.

Ziel 4.1 (5)
„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. […]“

Das Ziel wird berücksichtigt. Der ursprüngliche Standort für die Ansiedlung der Möbelmärkte an der Greifswalder Chaussee verfolgte eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung auf einem begrenzten Flächenpotenzial. Bei der weiteren Projektkonkretisierung, Baumassenentwicklung und Betrachtung des Verkehrsaufkommens zeigten sich nachteilige Auswirkungen, die eine Alternativprüfung veranlassten. Im Ergebnis erfolgte der Wechsel an einen baulich vorgenutzten Standort benachbart zu den Ortslagen der Frankenvorstadt. Ausschlaggebend dafür waren folgende verkehrliche, stadtgestalterische und städtebauliche Gründe.

- Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs auf der Hauptverkehrsstraße Greifswalder Chaussee und im Kreuzungsbereich mit der B 96 sowie eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses in und um die Altstadt im Einzugsbereich des Werftkreisels sollen vermieden werden.
- Der neue Standort weist eine sehr gute, kurze Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (B 96) auf. Die anliegende Hauptverkehrsstraße verfügt am neuen Standort aber über deutlich größere Leistungsfähigkeitsreserven. Die vorhandenen, geringeren Reserven in der Greifswalder Chaussee bleiben erhalten und können Verkehrssteigerungen in Folge weiterer städtebaulicher Entwicklungen, wie die geplante Wohnungsbauentwicklung im Süden der Stadt, auffangen, ohne dass die Kapazitätsgrenzen in der Greifswalder Chaussee erreicht oder überschritten werden.
- Der an die begrenzte Grundstücksgröße angepasste massive Baukörper fügt sich am Standort und in das Siedlungsbild, das an der Hauptzufahrtsachse Frankendamm in die Historische Altstadt von sensibler stadtgestalterischer Bedeutung ist, nicht ein.
- Die Lage in zweiter Reihe, Grundstücksgröße und Flächenzuschnitt erschweren die Einbindung und Funktionsverflechtung des Vorhabens mit seinem Umfeld, so dass die hier angestrebte städtebauliche Ordnung nicht angemessen umsetzbar ist.

Die Ansiedlung am neuen Standort kann als Maßnahme des Flächenrecyclings eine städtebauliche Gesamtentwicklung initiieren. Sie lässt Mobilisierungseffekte für die Nachnutzung und Entwicklung des angrenzenden ehemaligen Bahnareals mit drei unter Denkmalschutz stehenden Lokschuppen erwarten.

Grundsatz 4.1 (8)
Denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten und aufzuwerten. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmalen haben sich diesen anzupassen.

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Die Darstellung der ehemaligen Bahnanlagen mit den drei unter Denkmalschutz stehenden Lokschuppen als *Sonderbaufläche 1 für Kultur, Sport, Freizeit und öffentliche Nutzungen* legt für dieses einmalige Denkmalensemble eine neue Nutzungsperspektive fest, die städtische und regionale Bedarfe berücksichtigen kann. Die angrenzend geplante Ansiedlung von Möbelmärkten mit einem überregionalen Einzugsgebiet lässt für das Lokschuppenareal städtebauliche Impulse und Synergien erwarten, die zum Erhalt des Denkmalbestands beitragen.

Einzelhandelsgroßprojekte

Ziel 4.3.2 (1)

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.

Das Ziel wird berücksichtigt. Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als gemeinsames Oberzentrum der Region Vorpommern festgelegt. Die mit der Darstellung einer *Sonderbaufläche 3 Großflächiger Einzelhandel (nicht zentrenrelevant), Möbelmärkte* verfolgte Ansiedlung von Möbelmärkten mit überregionalem Einzugsbereich stärkt die oberzentrale Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund.

Ziel 4.3.2 (4)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.

Das Ziel wird berücksichtigt. Für die geplante Ansiedlung von großflächigen Möbelmärkten ist ein Flächenbedarf von min. ca. 3 ha bzw. mehr anzusetzen. Ein geeignetes Flächenpotenzial dieser Größenordnung in städtebaulich integrierter Lage gem. den Kriterien des LEP: *„[…] in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist […]“* ist im Stadtgebiet auch am vormaligen Standort nicht verfügbar. Deshalb orientiert die Planung auf den Ausnahmetatbestand der städtebaulichen Randlage. Die Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz ist gegeben. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz (Bus) wird vorbereitet und bei Inbetriebnahme des Vorhabens gesichert sein. Perspektivisch erfolgt ebenso die Andienung des Lokschuppenareals. Für den Fuß- und Fahrradverkehr wird der weitere Ausbau des Radwege- und Fußwegenetzes vorbereitet, insbesondere durch eine Fußgänger- und Radwegebrücke über die Gleisanlagen zur Frankenvorstadt.

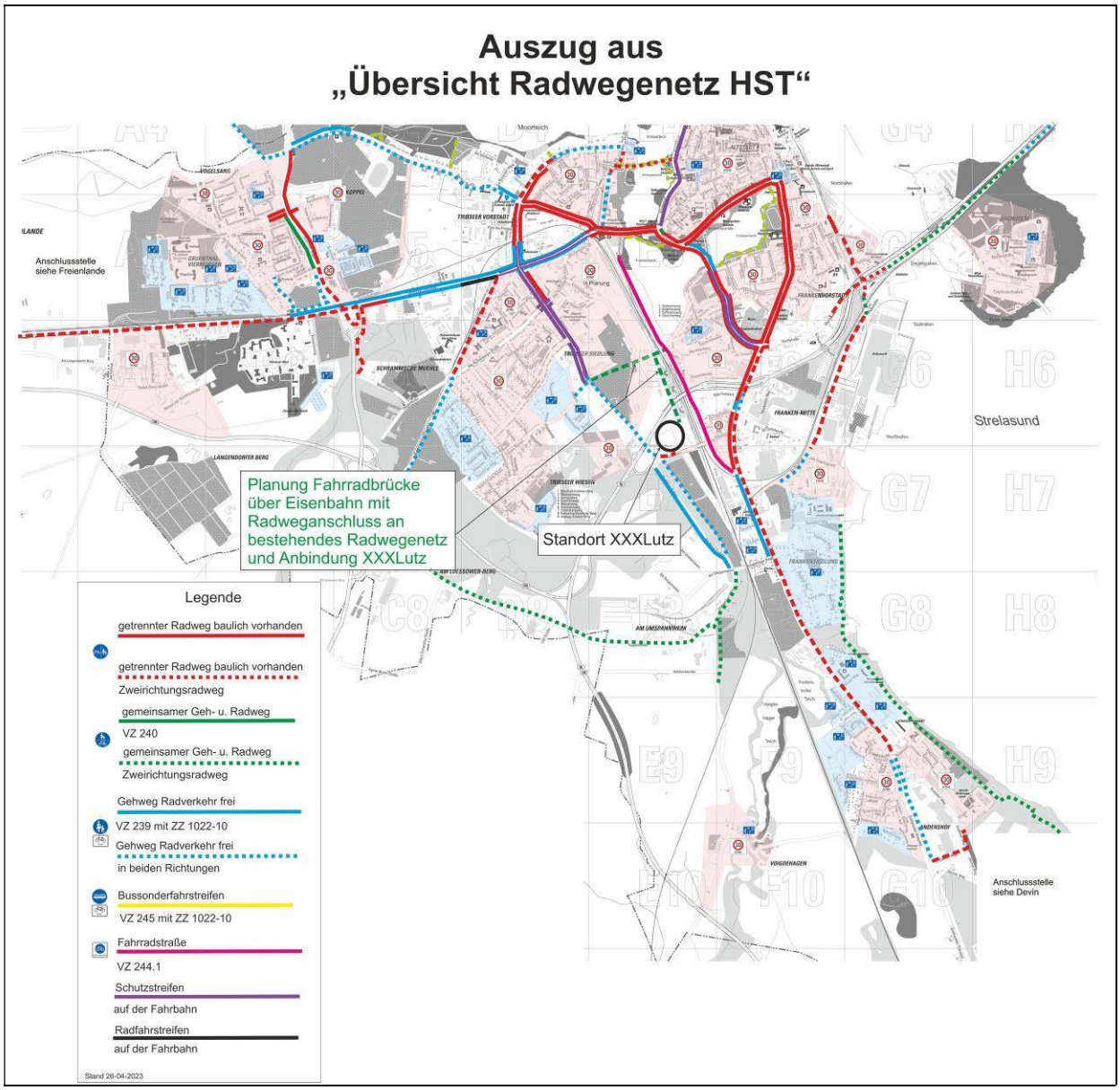


Abbildung 1: Auszug aus der Übersichtskarte zum städtischen Radwegenetz, Stand 2023

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Für die 24. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Grundsätze und Ziele relevant:

Zentrale Orte
Grundsatz 3.2.2. (1)
Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Gem. RREP 3.2.2 (1) bilden Stralsund und Greifswald gemeinsam das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Die Planung einer Sonderbaufläche für die Ansiedlung von Möbelmärkten mit überregionaler Ausstrahlung stärkt die oberzentrale Funktion der Hansestadt Stralsund als Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung und der Versorgung.

Oberzentrum
Ziel 3.2.2. (2)
Das Oberzentrum Stralsund – Greifswald versorgt die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Das Oberzentrum soll Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen.

Das Ziel wird berücksichtigt. Die Planung der Sonderbaufläche 3 für die Ansiedlung von Möbelmärkten mit überregionaler Ausstrahlung und der Sonderbaufläche 1 für Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen zuzüglich öffentlicher Nutzungen stärken die oberzentrale Funktion der Hansestadt Stralsund. Von beiden Sonderbauflächen sind auf die gesamte Region ausstrahlende Entwicklungsimpulse zu erwarten.

Siedlungsstruktur
Grundsatz 4.1 (6)
Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Grundsatz 4.1 (7)
„Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.“

Die Grundsätze werden berücksichtigt. Für die bisher nachrichtlich dargestellte Fläche für Bahnanlagen wurde das Verfahren zur Freistellung von Betriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) mit dem Freistellungsbescheid vom 08.11.2023 abgeschlossen. Damit unterliegt diese Fläche jetzt der kommunalen Planungshoheit. Sie wird in Sonderbauflächen geändert, um ein Flächenrecycling baulich vorgenutzter Bereiche vorzubereiten und damit die Neuausweisung von Siedlungsflächen an anderer Stelle zu vermeiden. Um das notwendige Flächenpotenzial für die großflächigen Möbelmärkte zu sichern, wird eine allseitig von Verkehrsanlagen umgebene ca. 2,3 ha große, als Grünfläche dargestellte Brachfläche in die Sonderbaufläche 3 einbezogen. Mit der Rücknahme der ca. 3,3 ha großen gewerblichen Baufläche eines ehemaligen Heizhausstandortes zu Gunsten der Entwicklung als naturnahe Grünfläche kann dieses kompensiert werden. In der Gesamtbilanz wird innerhalb des Änderungsbereiches die bisherige Siedlungsflächendarstellung (einschließlich Bahnanlage) von ca. 13,6 ha auf ca. 10,1 ha reduziert.

Stadt- und Dorferneuerung

Grundsatz 4.2 (6)

Denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Stadt- und Dorfanlagen, Ensembles und Gebäude sind in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Die Änderung der ehemaligen Bahnflächen in eine Sonderbaufläche 1 für Kultur, Sport, Freizeit und öffentliche Nutzungen legt für das einmalige Denkmalensemble der drei Lokschuppen eine neue Nutzungsperspektive fest, die zum Erhalt der Denkmale beiträgt.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben

Ziel 4.3.2 (1)

Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund – Greifswald […] zulässig.

Das Ziel wird berücksichtigt. Die Planung einer Sonderbaufläche für die Ansiedlung von großflächigen Möbelmärkten mit überregionaler Ausstrahlung stärkt die oberzentrale Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund.

Boden und Gewässer

Grundsatz 5.1.2 (2)

Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung, der Vorrang der Innenentwicklung von Siedlungsgebieten, die Altlastenbewältigung und die Bündelung von Nutzungen sollen verstärkt werden.

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Die bisher nachrichtlich dargestellte Fläche für Bahnanlagen, für die das Verfahren zur Freistellung der Flächen von Betriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) mit dem Freistellungsbescheid vom 08.11.2023 abgeschlossen wurde, wird nach der Entwidmung in Sonderbauflächen geändert, um durch die Wiedernutzbarmachung eines vormals baulich genutzten und vorgeprägten Areals die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle zu vermeiden. Nur eine allseitig von Verkehrsanlagen umgebene ca. 2,3 ha große Grünfläche wird in die Sonderbaufläche 3 einbezogen. In der Gesamtbilanz reduziert sich die bisherige Siedlungsflächendarstellung (einschließlich Bahnanlage) innerhalb des Änderungsbereiches von ca. 13,6 ha auf ca. 10,1 ha.

Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan vom November 1996 stellt den Änderungsbereich überwiegend als „Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ dar.

Diese Darstellung bildet den Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung ab, indem die Bahnflächen und der gewerbliche Heizhausstandort berücksichtigt wurden.

Zwei untergeordnete Flächen beidseits der B 96/ Ortsumgehung, die sich nördlich der Feldstraße bis zur Baufläche des ehemaligen Heizhausstandorts erstrecken, ordnen sich den Grünflächen mit Waldartigen Gehölzstrukturen zu. Im Änderungsbereich liegt die südliche Fläche.

Die Auswirkungen der 24. FNP-Änderung auf die Darstellungen des Landschaftsplanes und ihre Anpassung werden im Kap. 4.3 behandelt.

Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches

2.3 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in dem vom LEP M-V 2016 definierten Stadt-Umland-Raum (SUR) Stralsund wurde ein Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) aufgestellt und am 21.10.2021 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Rahmen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Kernstadt und im Stadt-Umland-Raum bestätigt.

Folgende wesentliche städtebauliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung wurden formuliert:

- **Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund**
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf,
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung.
- **Schutz und Stärkung der Altstadt von Stralsund als dominierende Einkaufslage**
- **Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs in Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen**
- **Zentrenverträgliche Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelsstandorte mit regionaler Ausstrahlung im Stadt-Umland-Raum Stralsund**
  - Umgang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Umland und deren Steuerung.

Das REHK legt ein Standortkonzept als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe fest. Das Standortkonzept kategorisiert die Einkaufslagen im Stadt-Umland-Raum.

In den Warensegmenten Hausrat, Einrichtung, Möbel und im Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf wird von einem Kaufkraftzuwachs im SUR i.H. von bis zu ca. 3,7 Mio. € ausgegangen. Das derzeitige Angebot im Möbelsektor ist vorwiegend durch mittelgroße Anbieter mit einfachem bis discountorientiertem Sortiment geprägt. Ein modernes Einrichtungshaus ist in der Region bislang nicht vorhanden. Deshalb wird für das gemeinsame Oberzentrum Stralsund und Greifswald eine quantitative und qualitative Verbesserung des Möbelangebotes in der Hansestadt Stralsund verfolgt.

Das REHK kennzeichnet den Standort zwischen der Werftstraße und der B 96 als „Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“ sowie als Potenzialfläche für ein Einrichtungshaus. Damit leitet sich das Ansiedlungsvorhaben von großflächigen Möbelmärkten inhaltlich aus dem REHK ab. Die oberzentrale Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund wird mit diesem Vorhaben gestärkt. Die Konkretisierung des Standortes zum Ansiedlungsvorhaben aus den vorstehend erläuterten verkehrlichen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen versteht sich in diesem Punkt als Fortschreibung des REHK.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ wurden von der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung GmbH (GMA) eine Auswirkungsanalyse zum Vorhaben (2020) und eine ergänzende Stellungnahme zur Analyse (2023) erarbeitet, die für das Vorhaben die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung M-V und dem REHK begründen.

2.4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Als Grundlage hierfür dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010). Es zielt darauf ab, den CO_2-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt, von denen für das vorliegende Bauleitplanverfahren aufgrund der besonderen Planungsziele und der übergeordneten Konzeption des Flächennutzungsplanes keine Maßnahme unmittelbare Anwendung finden kann.

Mit der Änderung der ehemaligen Bahnanlagen im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden drei Lokschuppen in die Sonderbaufläche 1 für Kultur, Sport, Freizeit und öffentliche Nutzungen werden neue Nutzungsoptionen offeriert, die auf den langfristigen Erhalt dieses einzigartigen Denkmalensembles zielen. Der Erhalt und die Anpassung von Gebäudesubstanz an tragfähige Nutzungen und Bedarfe ist grundsätzlich ein Beitrag zur Ressourcenschonung und damit auch zum Klimaschutz. Die geplante Entwicklung von naturnahen Grünflächen auf einer ehemaligen gewerblichen Baufläche und im nördlichen Änderungsbereich auf ehemaligen Bahnanlagen leistet einen Beitrag zur Stärkung der grünen Infrastruktur im Stadtgebiet und insbesondere auch für das Lokalklima. Insgesamt reduziert sich die Versiegelung um eine 36.000 m² große Fläche.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich in den Stadtteilen Tribseer Vorstadt und Tribseer Wiesen. Er liegt ca. 2 km südlich der Stralsunder Altstadt etwa 1 km entfernt vom Strelasund. Die nächstgelegenen Baugebiete der Tribseer Vorstadt, die großenteils Bestandteil des förmlichen Sanierungsgebietes „Tribseer Vorstadt“ sind, und die Sport- und Trainingsanlage „An der Kupfermühle“ liegen in Richtung Norden in max. 1 km Entfernung.

Das Umfeld des Änderungsgebietes ist durch Anlagen der Verkehrsinfrastruktur geprägt. Die B 96, welche als sogen. „Rügenzubringer“ die Verbindung zwischen der Insel Rügen und der Autobahn A 20 herstellt, quert das Gebiet in Dammlage und als Brücke. Damit ist sie auch im Umfeld als deutliche Zäsur wahrnehmbar. Die westlich und südlich in Richtung Innenstadt führende Feldstraße mit Anbindung an die B 96/ Ortsumgehung ist eine städtische Hauptstraße. Auf einem Grundstück an der Feldstraße entstand nördlich der B 96 eine neue Straßenmeisterei des Straßenbauamts Stralsund. Über die südliche Fortführung der Straße Knöchelsöhren bis zur Feldstraße sind Bahn nahe Grundstücke, Kleingartenanlagen und die Westseite des Änderungsgebietes erreichbar.

Die Gleisanlagen der DB AG bilden eine Barriere zur östlich angrenzenden Frankenvorstadt und zum Erholungsraum um den Frankenteich. In ca. 50 m Entfernung beginnt das Wohngebiet Paschenberg, das mehrheitlich durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Nördlich davon erstreckt sich das Gewerbegebiet der ehemaligen Ölspaltanlage (B-Plan Nr. 25.1). Im Jahr 2020 wurde auf dem Gelände der ehemaligen Gütergleise die neu errichtete Reisezugabstell- und -behandlungsanlage der DB AG in Betrieb genommen. Das ca. 500 m lange Ausziehgleis der Anlage erstreckt sich mit einer begleitenden KFZ-Fahrspur bis zur B 96. Es unterbricht die bisherige Verkehrsanbindung zu den Lokschuppen.

Entlang des in diesem Abschnitt offenen Hohen Grabens (Graben 6), einer der drei Zuflüsse zu den Stralsunder Stadtteichen, befinden sich westlich des Änderungsgebietes die drei Kleingartenanlagen „Kupferteichwiesen“, „Süd“ und „Am Stellwerk“ und südlich der Feldstraße die Anlage „Am Hohen Graben“. Für die Fläche am Westrand zwischen der B 96 und der Feldstraße liegt ein Wald-Feststellungsbescheid der Landesforst vor.

In größerer Entfernung sind südlich und südwestlich des Änderungsgebietes großflächige Infrastruktur- und Gewerbestandorte anzutreffen, u.a. die Biomethananlage der SWS Natur GmbH, der Sitz der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH, in östlicher Richtung der Maritime Industrie- und Gewerbepark Volkswerft und in südöstlicher Richtung die Störtebeker Braumanufaktur GmbH.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst mit Ausnahme des prägenden Denkmalensembles der drei Lokschuppen zuzüglich einzelner ehemaliger Betriebsgebäude fast ausschließlich Brachflächen, von denen sich die vormalige Nutzung als Bahnanlagen bereits seit Jahrzehnten zurückgezogen hat. Die östliche Teilfläche des Änderungsgebietes war Standort von Gleisanlagen im Zufahrtsbereich des Bahnhofes Stralsund. Der Bereich südlich der Lokschuppen wurde für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten genutzt. Westlich der Lokschuppen verlief ein Gleis aus nördlicher Richtung, das weiter südlich zurück auf die Bahnstrecke führte. Südlich der Lokschuppen lagen Abstell- und Wartungsgleise mit technischen Anlagen. Das Gelände ist von den Bahnanlagen weitestgehend beräumt, wobei von den technischen Anlagen noch Fundamente und sonstige bauliche Reste verblieben. Teile des Geländes sind mit Schotter und Bauschutt bedeckt.

Der frühere Gewerbestandort eines Heizhauses nördlich der B 96 ist ebenfalls seit vielen Jahren aufgelassen und rückgebaut. Erkennbar schreitet auf den Flächen die Sukzession voran, auf dem ehemaligen Heizhausstandort mit Tendenz zur Verwaldung.

Der nördlichste Lokschuppen 1 wurde um 1890 erbaut. Wie auch der benachbarte Lokschuppen 2 ist er ein Ziegelbau mit einem halbkreisförmigen Grundriss um eine nicht mehr vorhandene Drehscheibe. Der mittlere Lokschuppen 2 datiert auf das Baujahr 1895. Der Lokschuppen 3 südlich der B 96 wurde ca. 1918 als verputzter Ziegelbau errichtet und erhielt später einen Anbau. Alle drei Lokschuppen sind Zeugnisse des expandierenden Transportwesens und technikgeschichtlich von Bedeutung. Sie stehen seit 1998 auf der Denkmalliste der Hansestadt Stralsund (Pos. Nr. 837-839). Die etwa zeitgleich gebauten ziegelsichtigen Gebäude zwischen den Lokschuppen (Heizhaus, Sozialtrakt) stehen nicht unter Denkmalschutz. Das Befehlsstellwerk W 1 westlich der Lokschuppen ist als ein ziegelsichtiges Bauwerk mit hohem Pyramidendach aus der Zeit um 1935 von architektonischer Bedeutung (Pos. Nr. 842 auf der Denkmalliste). Wegen des langjährigen Leerstandes sind die Gebäude dringend sanierungsbedürftig.
Die B 96/ Ortsumgehung quert das Gebiet zirka mittig in Dammlage und als Brücke. Damit bildet sie eine Zäsur, mit der sich auch Nutzungseinschränkungen verbinden. Eine Querung des Ausziehgleises der Reisezugabstell- und –behandlungsanlage ist nicht gestattet, so dass es eine Barriere zwischen dem Areal der Lokschuppen 1 und 2 und den westlichen Flächen bildet. Auch steht die begleitende Fahrspur für eine öffentliche Verkehrserschließung nicht zur Verfügung. Ein ca. 3,50 m bis 4,0 m breiter Weg entlang der Westseite des Lokschuppens 1 bis zur Straße Knöchelsöhren zählt zu den Bahnanlagen.

Im Abschnitt der ehemaligen Bahnanlagen verlaufen entlang der südlichen Feldstraße aufgeständerte Versorgungsleitungen.

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

Das gesamte Bahnhofsgelände von der Rostocker Straße bis zur Paschenbergbrücke ist ein künstlich geschaffenes Planum. Es weist ein Höhenniveau von 5,0 m bis 14,0 m NN auf (entspricht in etwa den Höhen in DHHN 92). Die Mächtigkeit der Aufschüttungen nimmt teichseitig zu und beträgt z.B. im Bereich Lokschuppen 1 bis 4,5 m.

Das Gelände weist im Bereich nördlich der Lokschuppen Geländehöhen von ca. 8 m NHN auf. In Richtung Südwesten steigt es auf ca. 11 m NHN und in Richtung Südosten auf bis zu 15 m NHN an. Der Bereich der zurückgebauten Bahnanlagen ist von unterschiedlichen Geländehöhen geprägt, die teils mit Böschungen und Stützmauern einhergehen. Hier bestehen Höhenunterschiede von 6 bis 7 m zu den tiefer liegenden Flächen.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Die Flächen des Geltungsbereiches der 24. FNP-Änderung sind bauplanungsrechtlich bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die nachrichtlich dargestellte Bahnanlage unterlag bisher wegen ihrer Eigenschaft als Betriebsanlage der Eisenbahn dem Fachplanungsprivileg gem. § 38 BauGB i.V.m. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Mit Freistellungsbescheid vom 08.11.2023 (Az. 571pf/017-2022#018) wurde diese Fläche von den Bahnbetriebszwecken freigestellt und damit die ehemalige Bahnanlage aus dem Fachplanungsprivileg in die kommunale Planungshoheit entlassen. Ein ca. 3,50 m bis 4,0 m breiter Wegeverlauf entlang der Westseite des Lokschuppens 1 bis zur Straße Knöchelsöhren wurde nicht freigestellt. Auch das neue Ausziehgleis der Zugbehandlungsanlage zählt zu den Bahnanlagen, die dem Fachplanungsprivileg des AEG unterfallen.

3.4 Natur und Landschaft

Das Stadtgebiet Stralsund wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und innerhalb dieser der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ sowie der Landschaftseinheit 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet.

Der Änderungsbereich wird in starkem Maße von den brachgefallenen ehemaligen Bahn- und Gewerbeflächen geprägt. Außerhalb der bebauten Bereiche haben sich auf den Brachflächen Sukzessionsvegetation unterschiedlicher Stadien entwickelt, die zwischen Knöchelsöhren und Lokschuppenareal dichten Gehölzbewuchs aufweisen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von dem Änderungsbereich nicht berührt. Im südwestlichen Änderungsbereich sind geschützte Biotope in Form von einem Uferseggenried und Gebüschen trockenwarmer Standorte ausgeprägt (vgl. Kap. 2.3 in Teil II Umweltbericht).

Der Änderungsbereich überlagert sich mit einer im Jahr 1993 planfestgestellten naturschutzrechtlichen Maßnahmenfläche der Straßenbauverwaltung, welche als Teil einer Komplexmaßnahme im Jahr 2003 als Sukzessionsfläche mit Gehölzen hergestellt wurde (vgl. Abbildung 3). Um die Fläche auch in die im Rahmen des parallel aufgestellten vB 23 geplante städtebauliche Neuordnung einbeziehen zu können, hat die Hansestadt Stralsund die 4.285 m² große Fläche Ende 2023 durch Flächentausch erworben. Der Straßenbauverwaltung wurde eine entsprechende Ersatzfläche zur Verfügung gestellt, auf welcher der planfestgestellte Kompensationszweck in gleicher Weise wiederhergestellt werden kann.

Abbildung 3:
Getauschte Kompensationsfläche der Straßenbauverwaltung

Südlich der B 96 befindet sich westlich des Änderungsbereichs eine rund 0,41 ha große, dem Forstrecht unterliegende Waldfläche, deren gesetzlicher Waldabstand von 30 m sich randlich mit dem Änderungsbereich vernachlässigbar überlagert (vgl. Abbildung 4).

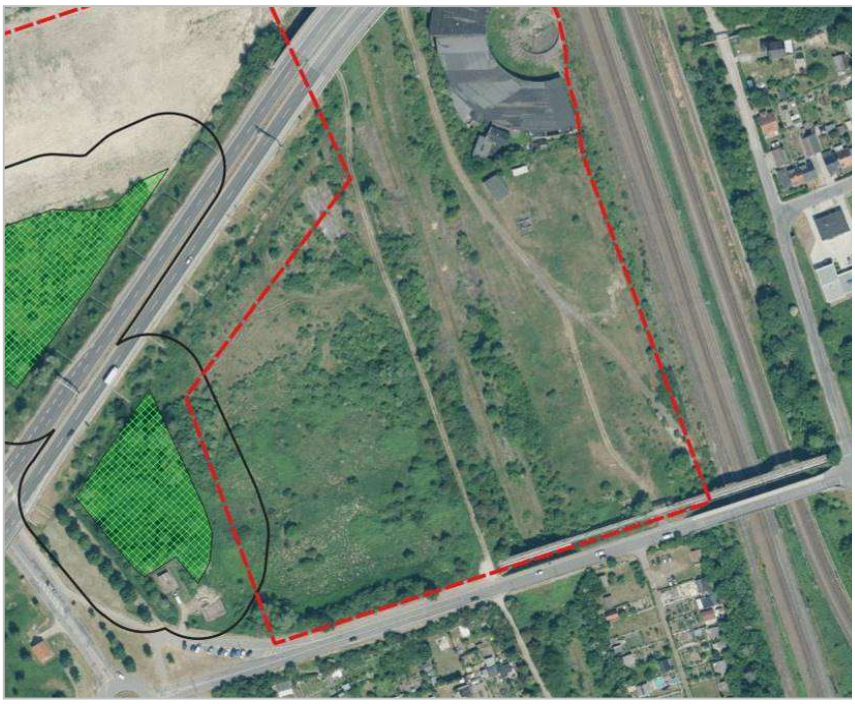


Abbildung 4:
Festgestellte Waldfläche und Waldabstand

Für das Areal südlich der Lokschuppen/ der B 96 wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Jahr 2022 faunistische Kartierungen (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Nachtfalter) durchgeführt und auf deren Grundlage ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Unter Beachtung der benannten Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel (Bauzeitenregelung) und Reptilien (vorbereitendes Abfangen von Zauneidechse vor einer Beräumung der Fläche) sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Artengruppen Brutvögel und Reptilien (Zauneidechse) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten nicht zu erwarten.

Im nördlichen Änderungsbereich (nördlich des Geltungsbereichs des vB 23) ist der Artenschutz bei der Zulassung konkreter Vorhaben unmittelbar im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beachten. Aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen (Gehölze, Brachflächen, Bahnanlagen, Gebäude) ist mit Vorkommen von Fledermäusen (Gebäude- und ggf. Baumquartiere), Brutvögeln (Frei- und Gebäudebrüter) und Reptilien (Zauneidechse) zu rechnen. Insbesondere im Lokschuppenareal und seinem Umfeld ist von Vorkommen der Zauneidechse auszugehen.

Nördlich der Lokschuppen wurden für das Vorhaben „Neubau Abstell- und Behandlungsanlage Stralsund“ bereits lebensraumverbessernde Maßnahmen für die Zauneidechse durchgeführt, welche zu beachten sind. (vgl. Ausführungen in Kap. 3.1.6 in Teil II Umweltbericht).

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrserschließung

Das Änderungsgebiet liegt beidseits der Bundesstraße B 96/ Ortsumgehung und ist über die westlich gelegene Abfahrt Feldstraße in Richtung Insel Rügen und in Richtung Autobahn A 20 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die westlich und südlich angrenzende Feldstraße stellt in Richtung Norden die Verbindung zum Tribseer Damm, eine der Hauptzufahrtsachsen von Westen in Richtung Altstadt, zu den vorstädtischen Baugebieten der Tribseer Vorstadt sowie zu den westlichen Wohngebieten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Kleiner Wiesenweg“ (B-Pläne Nr. 41 und 44) her und in Richtung Osten sichert sie die Anbindung an den Bahnweg und die angrenzende Wohnsiedlung Paschenberg. Die Feldstraße ist Teil des Hauptstraßennetzes im Standgebiet. Die

südliche Verlängerung der Straße Knöchelsöhren verläuft bis zur Feldstraße. Die Fahrradinfrastruktur wurde im Umfeld des Änderungsgebietes in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert. Entlang des Bahnwegs östlich der Bahngleise verläuft eine Fahrradstraße als Bestandteil der Fahrradroute zwischen Altstadt und Andershof und entlang der Feldstraße führen Radverkehrsanlagen zur Tribseer Vorstadt. Für die direkte Verbindung zwischen der Frankenvorstadt und der Tribseer Vorstadt ist eine Überquerung der Bahngleise geplant, die auch die Flächen des Lokschuppenareals anschließt, um die städtebauliche Entwicklung des seit Jahrzehnten leerstehenden Gebäudeensembles zu befördern (s. Abbildung 1, Übersichtskarte zum städtischen Radwegenetz, Stand 2023). Zur Überquerung läuft derzeit eine Machbarkeitsstudie.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Paschenberg“ und „Brauerei“ befinden sich vom Südrand des Änderungsbereichs ca. 500 m entfernt an der Greifswalder Chaussee und werden von den Buslinien 3, 9 und 60 bedient. Die Andienung der Feldstraße durch den Busverkehr ist perspektivisch vorgesehen.

3.5.2 Stadttechnische Erschließung und Medienversorgung

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen) und sind in nächster Zeit nicht geplant.

Ferngasleitungen der GDMcom GmbH sind im Plangebiet nicht anzutreffen, jedoch verläuft die in Betrieb befindliche Ferngasleitung (FGL) 93 westlich davon.

In Feldstraße/ Paschenbergbrücke sind Kabelschutzrohre mit Glasfaserkabeln der SWS Telnet GmbH vorhanden und mit Kunden beschaltet. Anlagenbestand und Betrieb sind zu sichern.

Die Gasleitungen der SWS Energie zum Lokschuppenareal wurden im westlichen Kurvenbereich der Straße Knöchelsöhren aus Sicherheitsgründen gekappt.

Niederspannungskabel der SWS Netze führen von der Trafostation Feldstraße im Zufahrtsbereich der Straßenmeisterei zum Kabelverteilerschrank am Abwasserpumpwerk Feldstraße und weiter in die südliche Kleingartenanlage „Am Hohen Graben“. Mittelspannungskabel (20 KV) befinden sich an der Westseite der Straße Knöchelsöhren sowie an der Ostseite der Feldstraße bis zum Kreisel Feldstraße.

Von der Biogasanlage der SWS wird eine Fernwärmeleitung bis zum Blockheizkraftwerk im Carl-Heydemann-Ring verlegt, die ab 2024 die Wärmeversorgung übernehmen kann, im Umfeld des Änderungsgebietes für die neue Straßenmeisterei des Straßenbauamtes.

Die REWA ist Konzessionär der Hansestadt Stralsund für Trink-, Regen- und Schmutzwasser (TW/RW/SW). Das Änderungsgebiet ist medientechnisch (Trink-, Schmutz- und Regenwasser) nicht erschlossen.

Nördlich des Kreisels Feldstraße befinden sich an der Westseite der Feldstraße ein Abwasserpumpwerk (APW) der REWA mit Anschluss in Richtung Norden an die Tribseer Vorstadt und Anschluss in Richtung Osten an die Kläranlage. An der Ostseite der Feldstraße verläuft eine Schmutzwasserdruckrohrleitung.

Trinkwasserleitungen der REWA liegen an Westseite der Feldstraße und Nordseite des Straßenabschnitts vom Kreisel bis Paschenbergbrücke. Die Trinkwasserleitung mittig auf den Flächen südlich der B 96 (Flurstück 3/4) wurde gekappt und ist funktionslos.

Im Änderungsgebiet sind keine Freigefälleleitungen oder Druckrohrleitungen für die Regenwasserentsorgung vorhanden. Als Vorflut käme deshalb nur der westlich angrenzende Hohe Graben (Graben 6) in Betracht. Seine Aufnahmekapazität ist derzeit erschöpft.

Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA GmbH besteht ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung für den von der Stadt abzusichernden Grundschutz aus

dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Im „Lageplan der Löschwasserbedarfsflächen für die Hansestadt Stralsund“ sind die Bauflächen der 24. FNP-Änderung bisher nicht als Bedarfsflächen gekennzeichnet. In einem Brandfall wäre die Nutzung der umliegenden Hydranten möglich. Der Hydrant am Abwasserpumpwerk an der Feldstraße kann die Löschwasserbereitstellung in einem Umkreis von 300 m sichern.

In einem deutlichen Abstand zur Nordseite der Feldstraße im Abschnitt vom Kreisel bis Paschenbergbrücke verläuft eine grundbuchlich gesichert Sulfatablaufleitung aus Lüssow mit parallel verlegtem Steuerkabel. Diese darf nicht überbaut werden.

1986 wurde im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen nördlich der Feldstraße eine Leitungsbrücke für Medienversorgung errichtet. Die Leitungen sind im Wesentlichen inaktiv oder schon zurückgebaut. Wegen des Bauzustands und mangels Bedarf soll die Leitungsbrücke zurückgebaut werden.

3.6 Immissionen

Emittierende und auf den Änderungsbereich einwirkende Nutzungen sind in gesamter Nord-Süd-Ausdehnung die östlich liegenden Bahnanlagen der DB AG und im zentralen Bereich die B 96/ Ortsumgehung. Aus den früheren Nutzungen als Bahnanlagen und Gewerbestandort können Schadstoffbelastungen im Boden resultieren.

Gemäß der Lärmkartierung[1] des Straßenverkehrslärms 2017 (Tag L_{DEN}) ist von den Lärmemissionen der B 96 der Großteil des Änderungsbereichs betroffen. Im Abschnitt der Überquerungen der früheren und bestehenden Bahnanlagen gibt es beiderseits Lärmschutzwände (Höhe ca. 3 m). Im Trassen nahen Bereich werden im Tageszeitraum Lärmwerte von 65 bis 70 dB(A), bis zu einem Abstand von ca. 100 m Werte von 60 bis 65 dB(A), und bis zu einem Abstand von ca. 250 m Werte zwischen 55 - 60 dB(A) erreicht. Nachts liegen die Werte bei 55 bis 60 dB(A) im Trassen nahen Abschnitt und bei 50 bis 55 dB(A) im Trassen ferneren Bereich. Im Bereich nördlich des Lokschuppens 1 und im südöstlichen Bereich ist keine Lärmbelastung durch die B 96 zu erwarten.

Für die Hauptschienenstrecken der Deutschen Bahn AG werden vom Eisenbahnbundesamt (EBA)[2] vergleichbare Lärmkartierungen durchgeführt. Untersucht werden Strecken innerhalb von Ballungsräumen mit mehr als 100.000 Einwohnern bzw. Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 30.000 Zügen pro Jahr. Die in diesem Sinne berichtspflichtige Schienenstrecke verläuft unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend. Im gleisnahen Bereich wurden Lärmwerte von 60 – 70 dB(A), im nördlichen und im südlichen Bereich der ehemaligen Bahnanlage Werte von 55 - 60 dB(A) ermittelt.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass im Gebiet problematische Schadstoff- oder kritischen Immissionen erreicht werden, die den geplanten Flächennutzungen entgegenstehen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im jeweiligen Zulassungsverfahren von Vorhaben werden die dafür notwendigen Untersuchungen als Grundlage für eventuell erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz durchzuführen sein.

1 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2017): Lärmkartierung, Lärmkarten Stufe III, Stralsund.

2 Eisenbahnbundesamt (EBA) (2018): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017), Blattnummer 1152, Bonn.

3.7 Baugrund und Altlasten

Für die Bahnanlagen im Änderungsbereich und seinem Umfeld wurden in den 1990er Jahren im Rahmen mehrerer Gutachten im Auftrag der Deutschen Bahn (Gefahreneinschätzungen in den Jahren 1992, 1994, 1995, Detailuntersuchung 1998) Bodenkontaminationen ermittelt. Im Änderungsbereich liegen Altlastenverdachtsflächen (ALFV) u. a. im Bereich der Lokschuppen und südlich der Lokschuppen (Kohlebansen/Gefahrstofflager, Treibstofflager, Öllager, Güterwagenzerlegeplatz). Die vorliegenden Gutachten belegen teilweise sanierungsbedürftige Kontaminationen des Bahngeländes mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Begleitschadstoffen wie z. B. PAK.[3]

Über Sanierungen bzw. Sicherungen der ALFV liegen keine Unterlagen vor. Vor einer Nutzung im Bereich der ALFV bzw. baulicher Aktivitäten auf diesen ist eine Sanierungsuntersuchung bzw. -planung nach § 13 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu erstellen. Anfallender Bodenaushub ist fachgerecht zu behandeln.

Die vorhandenen Bodenkontaminationen sind voraussichtlich nur punktuell. Eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers besteht aller Voraussicht nach nicht, da der obere Grundwasserleiter gegenüber von der Oberfläche aus eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist. Die Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ist aufgrund der hohen Schutzfunktion der Deckschichten gering (vgl. Teil II Umweltbericht, Kap. 3.1.3).

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Vorgriff auf die Entwidmung bereitet das städtebauliche Konzept die Wiedernutzbarmachung von ehemaligen, großenteils rückgebauten Bahnanlagen zuzüglich angrenzender Flächenpotenziale vor. Die für den Bahnbetrieb nicht mehr notwendige Fläche der ehemaligen Bahnanlagen wurde inzwischen von den Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die nicht freistellte Wegeberbindung vom Lokschuppen 1 zur Feldstraße ist wegen ihrer geringen Breite (max. 4 m) für das städtebauliche Konzept der Flächennutzungsplanung nicht relevant. Die Vorhabenträgerin Löwengrund Immobilien GmbH plant auf einer langjährig brachliegenden Fläche zwischen der B 96, der Feldstraße und der Bahnanlage ein Fachmarktzentrum mit zwei Möbelmärkten mit gesamt ca. 28.500 m² Verkaufsfläche zu errichten. Wie bereits erläutert, berücksichtigt die Standortentscheidung auch erzielbare Entwicklungsimpulse für das ehemalige Bahngelände mit dem Denkmalensemble der drei Lokschuppen.

Die Lokschuppen sind durch jahrelangen Leerstand und zunehmenden Verfall im Bestand bedroht. Mit dem Erwerb des Geländes durch die städtische Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) wird die Sicherung dieses einzigartigen Denkmalensembles verfolgt. Durch den Bau des Ausziehgleises der Reisezugabstell- und -behandlungsanlage entfiel die Verkehrserschließung für die Lokschuppen, so dass eine neue Verkehrsanbindung an die südliche Feldstraße geplant wird. Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von am städtischen Bedarf orientierten und für den Bestandserhalt wirtschaftlich tragfähigen Nutzungsoptionen geschaffen werden. Da das Lokschuppenareal künftig aus dem Stadtgebiet und auch regional/ überregional gut zu erreichen sein wird, die Lokschuppengebäude andernorts in der Stadt nicht verfügbare große zusammenhängende Flächenpotenziale mit einem besonderen Raumerlebnis bieten und sich im nahen Umfeld keine lärmsensiblen Nutzungen befinden, eignet sich das Gelände bevorzugt für besucherintensive Kultureinrichtungen und Freizeitanlagen (z.B. Disko, Gastronomie- und Klubszene, Beherbergung), Sportanlagen (Kletterpark, Indoorspielen, eventuell Eishockeyspielfeld) sowie öffentliche Nutzun-

[3] Auskunft des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur vom 23.05.2023 im Rahmen der Beteiligung zum vB 23 sowie fernmündlich am 21.02.2024

gen und moderne Arbeitswelten (Coworking, Startups). Ebenso wären das Angebot von Möbelmärkten ergänzende Gewerbebetriebe vorstellbar (u.a. Kaminstudio, Möbeldesigner, Tischlerei).

Die Tribseer Vorstadt ist ein Stadtteil mit Entwicklungsbedarf. Deshalb wurde hier ein ca. 20 ha großes Sanierungsgebiet förmlich festlegt. Im Stadtteil fehlen öffentliche Parks, wohnungsnahe Grün- Spiel- und Freiflächen. Die Ausstattung der nördlich gelegenen Baugebiete mit Grün- und Naherholungsräumen konzentriert sich vorrangig auf die gut ausgelasteten Kleingartenanlagen „Kupferteichwiesen“, „Süd“ und „Am Stellwerk“, deren Sicherung und Fortbestand im städtischen Kleingartenentwicklungskonzept verankert sind. Um den Stadtteil als Wohnstandort aufzuwerten, soll im Änderungsgebiet eine große naturnahe Grünfläche entstehen. Die geplante Fuß- und Radwegebrücke wird die Grünanlage auch mit dem Lokschuppenareal und der Frankenvorstadt verbinden.

Mit Auflassen des früheren Gewerbe- und Heizhausstandortes und durch den Rückbau der baulichen Hauptanlagen zeigte sich, dass hier kein Bedarf für einen Gewerbestandort besteht. Deshalb soll der voranschreitenden Sukzession und Verwaldung folgend eine Grünflächenentwicklung unterstützt werden.

4.2 Bisherige und geplante Darstellungen, Art der Flächennutzungen

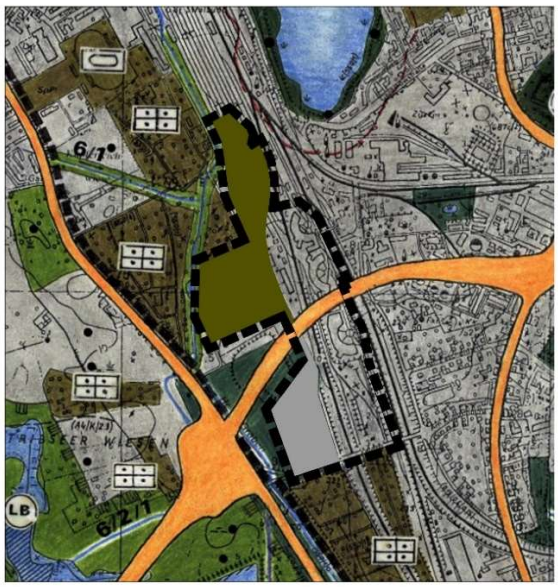
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000, stellt den östlichen Änderungsbereich als Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme), den Bereich südlich der B 96 als Grünfläche und den Bereich nördlich der B 96 als gewerbliche Baufläche dar. Da sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans an diesem Standort noch Gewerbebauten und ein Heizhaus befanden, berücksichtigte diese Darstellung den Bestand.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen nun an die geplanten bzw. zukünftigen Nutzungen angepasst werden. Das verfolgte Spektrum der baulichen Nutzungen unterscheidet sich wesentlich von den Nutzungskatalogen der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO), so dass hierfür sonstige Sonderbauflächen in Betracht kommen. Für den Ansiedlungsstandort der großflächigen Möbelmärkte erfolgt die Darstellung als *Sonderbaufläche 3 für großflächiger Einzelhandel (nicht zentrenrelevant), Möbelmärkte*. Das Lokschuppenareal wird als *Sonderbaufläche 1 für Kultur, Sport, Freizeit und öffentliche Nutzungen* dargestellt. Die Grünfläche südlich der B 96 wird in die Sonderbaufläche 3 einbezogen. Die jetzt freigestellte Bahnfläche nördlich des Lokschuppenareals und die Gewerbliche Baufläche werden in Grünflächen geändert.

Die das Gebiet querende B 96 ist nachrichtlich als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die von der Brücke überspannte ehemalige Bahnfläche wurde freigestellt, so dass der Kreuzungsbereich im Plangebiet keine Bahnanlagen gem. Eisenbahngesetz (AEG) mehr ist. Die bisherige Verkehrsflächendarstellung bleibt unverändert.

Der im Parallelverfahren aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ setzt für die Ansiedlung ein sonstiges Sondergebiet „Möbelmärkte“ fest.

4.3 Geplante Darstellungen im Landschaftsplan



An die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan werden die Bahnfläche nördlich des Lokschuppenareals, die westliche gewerbliche Baufläche und die südwestliche Grünfläche angepasst.

Entsprechend der Darstellung der nördlichen Bahnfläche im FNP jetzt als Grünfläche wird diese im Landschaftsplan in eine spezielle Grünfläche geändert.

Auch die ehemalige gewerbliche Baufläche wird als Grünfläche dargestellt.

Die vormalige Grünfläche für waldartige Gehölzstrukturen zwischen Bahnanlage und Hauptstraßennetz südlich der B 96 wird in eine Baufläche geändert, da sie im FNP in die Sonderbaufläche 3 für die großflächigen Möbelmärkte einbezogen ist.

Abbildung 5: Geplante Darstellungen im Landschaftsplan für den Änderungsbereich

An diesem Standort ist die vormals geplante Aufforstung mit waldartigen Gehölzen nicht mehr das Planungsziel. Grundlage für die strategische Waldentwicklung im Stadtgebiet ist jetzt die städtische „Forsteinrichtung für den Planungszeitraum von 2021 bis 2030“, welche alle 10 Jahre verpflichtend durchzuführen ist. Sie nimmt die Anforderungen von Wirtschaftlichkeit ebenso in den Blick wie Biodiversität, Klimaanpassung und die Erholungsfunktion von Wald. Gegen eine Aufforstung der Fläche sprechen bereits die von Verkehrsflächen umgebenen Insellage ohne Zugang zu einem Grünverbund sowie die Lage außerhalb der Stadtgebiete, die zum staatlich anerkannter Erholungsort Stralsund zählen.

Die Darstellung der B 96 als Hauptstraße bleibt unberührt.

Auch im Landschaftsplan wird innerhalb des Änderungsbereiches in der Gesamtbilanz die bisherige Bauflächendarstellung (einschließlich Bahnanlage) von ca. 13,6 ha auf ca. 10,1 ha reduziert.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Änderungsgebietes ist über die Feldstraße mit Anbindung an die B 96/ Ortsumgehung gesichert. Für die innere verkehrliche Erschließung der Sonderbauflächen 1 und 3 wird eine neue Erschließungsstraße von der südlichen Feldstraße bis zum nördlichsten Lokschuppen 1 errichtet. Über diese Straße wird künftig auch die ÖPNV-Erschließung durch die Erweiterung des städtischen Busnetzes erfolgen. Vorgesehen ist ein zweistufiger Ausbau zunächst mit Anbindung der Möbelfachmärkte und zu gegebener Zeit mit Anschluss auch des gesamten Lokschuppenareals. Die verkehrliche Einbeziehung der von Bahnanlagen umgebenen nordwestlichen Teilfläche in die Sonderbaufläche 1 ist bei den weiteren Planungen zu klären.

Mit dem geplanten Bau der Fahrrad- und Fußgängerbrücke wird die Verbindung des Areals zur Frankenvorstadt gestärkt. Perspektivisch sind der weitere Ausbau des Radwegenetzes im Umfeld und die Andienung der Feldstraße durch den Busverkehr vorgesehen.

4.4.2 Stadttechnische Erschließung und Medienversorgung

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes kann künftig gesichert werden. Die konkreten Erschließungsmaßnahmen für die Ansiedlung der großflächigen Möbelmärkte werden im Rahmen der Bebauungsplanung (vB 23) und der Erschließungsplanung festgelegt. Mit dem Vorhabenträger wird die Durchführung von Vorhaben und Erschließung vertraglich geregelt. Die für die Erschließung der Lokschuppen notwendigen Maßnahmen sind im Zusammenhang mit weiteren Planungen für das Areal zu klären.

Das noch nicht abgeschlossene Entwässerungskonzept zum Hohen Graben im gebietsbegleitenden Abschnitt zielt auf seine Ertüchtigung als Vorflut. Die Erarbeitung eines speziellen Entwässerungskonzeptes für das Änderungsgebiet ist für die Planungsebene des Flächennutzungsplans weder vorgesehen noch erforderlich.

Die Trinkwasser-Hauptleitung der REWA DN 200 an der Nordseite der Feldstraße im Abschnitt vom Kreisel bis Paschenbergbrücke ist für die Trinkwasser-Versorgung nutzbar mit Anbindepunkt östlich des Kreisels und Ringschluss möglichst im Bereich Straßenmeisterei.

Die Ansiedlungsfläche der Möbelmärkte kann an die vom Pumpwerk ausgehende Schmutzwasser-Druckrohrleitung an der Westseite der Feldstraße angeschlossen werden, wenn auf dem Grundstück ein privates Abwasserpumpwerk entsteht und eine Durchörterung der Feldstraße erfolgt. Ein Anschluss an die Leitung an der Ostseite bedarf einer Prüfung. Ebenfalls zu prüfen wäre, ob in der geplanten neuen Erschließungsstraße eine Freigefälleleitung bis zu den Lokschuppen verlegt werden könnte.

Mangels Anlagen der REWA für die Regenwasserentsorgung wäre das Regenwasser auf den Bauflächen zu versickern oder zurückzuhalten. Ein derzeit in Erarbeitung befindliches Entwässerungskonzept für den Hohen Graben soll Möglichkeiten zur Ertüchtigung des Grabens als Vorflut untersuchen und aufzeigen. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Da der Hydrant am Abwasserpumpwerk Feldstraße in seinem Umkreis der Löschwasserbereitstellung auf 300 m begrenzt ist was nur den südlichen Teil des Änderungsbereiches absichert, sind für eine bedarfsgerechte Versorgung der Sonderbauflächen weitere Maßnahmen durchzuführen.

Mittelspannungskabel (20 KV) der SWS Netze verlaufen an der Westseite der Straße Knöchelsöhren sowie an der Ostseite der Feldstraße bis zum Kreisel Feldstraße. Da eine Leitungsquerung des Ausziehgleises kaum möglich erscheint, kommt für die Stromversorgung der Sonderbauflächen nur eine Anbindung in Richtung Süden in Betracht. Im Bereich Kreisel Feldstraße kann eine neue Trafostation für den weiteren Netzausbau in den Sonderbauflächen 1 und 3 eingebunden werden. Bei Erfordernis wäre für die Sonderbaufläche 1 (Lokschuppenareal) ggf. eine weitere Trafostation zu errichten. Die Kabelverlegung soll in der neuen öffentlichen Erschließungsstraße erfolgen.

Auch wenn die Gasleitungen der SWS zu den Lokschuppen gekappt wurden, wäre eine Wiederaufnahme der Gasversorgung, z.B. mit Erdgas, für die im Änderungsgebiet geplanten Bauflächen möglich.

Eine über die in der Feldstraße verlegte neue Fernwärmeleitung hinausgehende weitere Vorverlegung plant die SWS nicht. Eine Kälteversorgung ist am Standort nur mit einer dezentralen Lösung möglich.

Da sich in der Feldstraße aus Richtung Norden bis zur Zufahrt der neuen Straßenmeisterei Glasfaserleitungen der SWS Telnet befinden, ist eine Versorgung des Standortes der Möbelfachmärkte und des Lokschuppenareals grundsätzlich möglich.

4.5 Nachrichtliche Übernahme

4.5.1 Bahnanlagen

Die bisher nachrichtlich dargestellte Bahnanlage unterlag als Betriebsanlage der Eisenbahn dem Fachplanungsprivileg gem. § 38 BauGB i.V.m. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Mit Freistellungsbescheid vom 08.11.2023 (Az. 571pf/017-2022#018) wurde diese Fläche von den Bahnbetriebszwecken freigestellt und damit aus dem Fachplanungsprivileg in die kommunale Planungshoheit entlassen (s. Abbildung 6).

Ein ca. 3,50 m bis 4,0 m breiter Weg entlang der Westseite des Lokschuppens 1 bis zur Straße Knöchelsöhren (Flurstück (8/4 der Flur 54) ist von der Freistellung ausgenommen und bleibt damit eine Bahnanlage. Mit ihrer geringen Breite unterschreitet die Fläche die Größe einer sinnvollen Darstellbarkeit im Flächennutzungsplan, der im Maßstab M 1:10.000 erstellt wird. Deshalb und mangels Relevanz für das städtebauliche Gesamtkonzept der Änderung wird auf die Darstellung als Bahnanlage verzichtet.

Bei der Reisezugbehandlungs- und -abstellanlage mit Ausziehgleis und begleitender Fahrspur für den KFZ-Verkehr handelt es sich um Bahnanlagen im Sinne § 2 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG), die der fachgesetzlichen Widmung unterliegen. Entsprechend wird der im Änderungsbereich befindliche Abschnitt von Ausziehgleis und Fahrspur als Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

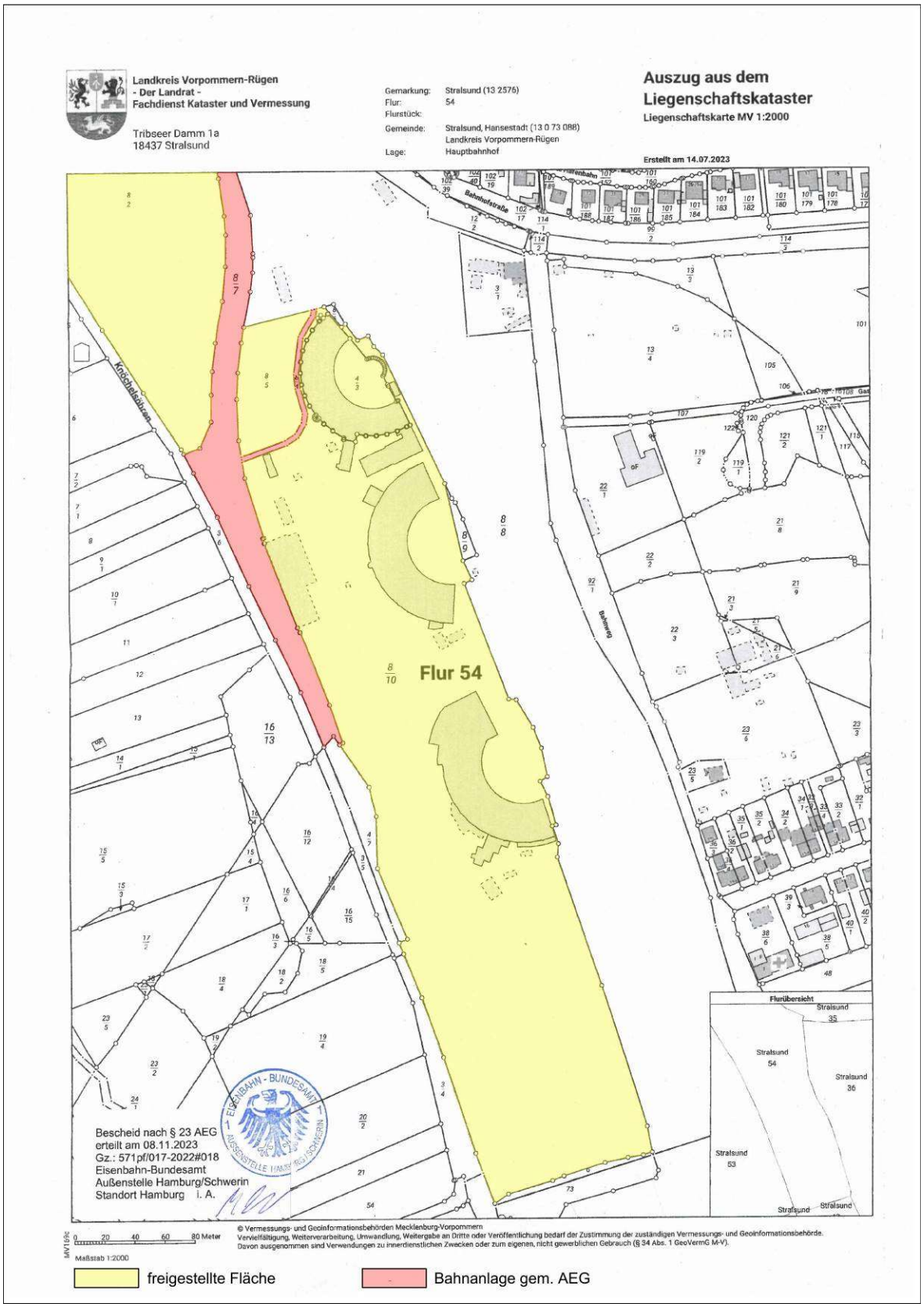


Abbildung 6: Liegenschaftskarte der von den Bahnbetriebszwecken freigestellten Flächen

4.6 Hinweise

4.6.1 Zollverwaltungsgesetz

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Die damit verbundenen rechtlichen Auflagen sind für die Ebene der Flächennutzungsplanänderung unbeachtlich.

4.6.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Da die gegenwärtig im Land bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale ausmachen, kann das Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V zu verfahren.

In Vorbereitung auf spätere konkrete Vorhaben ist zur Erhöhung der Planungssicherheit grundsätzlich zu empfehlen, bei der Baugrunduntersuchung die Sondagen mit fachkundiger Inspektion der Aufschlüsse durchzuführen. Bei Anhaltspunkten für das Vorhandensein von Bodendenkmalen können in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde die Prospektion veranlasst und gemäß § 6 Denkmalschutzgesetz M-V die erforderlichen Bergungs- und Dokumentationsschritte erfolgen.

4.7 Städtebauliche Vergleichswerte

Bisherige Darstellungen im FNP:

Bahnanlagen	10,3 ha
Gewerbliche Baufläche	3.3 ha
Grünfläche	2,3 ha
Verkehrsfläche	0,4 ha
Änderungsbereich	**16,0 ha**

Geänderte Darstellungen im FNP:

Sonderbaufläche S1	4,6 ha
Sonderbaufläche S3	4,9 ha
Bahnanlagen	0,6 ha
Grünfläche	5,9 ha
Verkehrsfläche	0,4 ha
Änderungsbereich	**16,0 ha**

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Ziel der Planung ist es, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund an die geplante Gesamtentwicklung im Gebiet anzupassen. In Aussicht auf die inzwischen erfolgte Entwidmung der ehemaligen Bahnanlagen bereitet die FNP-Änderung die Wiedernutzbarmachung dieses über 10,1 ha großen Flächenpotenzials für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor unter Einbeziehung angrenzender Flächen. Mit der Darstellung der Sonderbauflächen 1 und 3 werden ca. 9,1 ha auch weiterhin für bauliche Nutzungen beansprucht, während 5,9 ha für die naturnahe Entwicklung als Grünfläche vorgesehen sind.

Auf der Sonderbaufläche 3 ist die Errichtung von zwei großflächigen Möbelmärkten geplant. Die Ansiedlung folgt der inhaltlichen Vorgabe des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK SUR Stralsund) für dieses Warensegment zur weiteren Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund gemäß LEP M-V und RREP V-R. Der Standort hat sich nach einer Alternativprüfung aus verkehrlichen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen für die Ansiedlung qualifiziert. Er verfügt über eine verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, so dass innerstädtische Kundenverkehrsströme, damit auch nachteilige Verkehrsauswirkungen und beeinträchtigende Immissionsbelastungen reduziert werden können. Der Standort gestattet eine Bebauung, die sich sowohl stadtgestalterisch als auch städtebaulich gut in das Umfeld einfügt. Vom Ansiedlungsvorhaben werden Mobilisierungseffekte für das benachbarte Lokschuppenareal erwartet. So werden mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ bereits die Neuordnung der Verkehrserschließung zu den Lokschuppen und damit die Möglichkeit für eine künftige Bus-Andienung vorbereitet.

Die Darstellung der Sonderbaufläche 1 bindet sich an den Standort der drei Lokschuppen. Sie eröffnet für dieses einzigartige Denkmalensemble ein auf städtische und regionale Bedarfe ausgerichtetes, tragfähiges Nutzungsspektrum, das den dauerhaften Erhalt dieser wertvollen Kulturgüter durch Wiedernutzbarmachung sichern kann.

Mit der Realisierung der geplanten Vorhaben werden verschiedene Beschäftigungsmöglichkeiten im Einzelhandel, in gewerblichen, kulturellen, sportlichen, öffentlichen und Dienstleistungseinrichtungen und ebenso Einnahmemöglichkeiten für die Stadt und die städtische Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft geschaffen (Verkauf/Verpachtung von Flächen und Gebäuden, Gewerbesteuern, Gewinnabführung des städtischen Tochterunternehmens).

Die Arrondierung der Sonderbaufläche 3 um eine von Verkehrsanlagen umgebene ca. 2,3 ha große Grünfläche wird durch die Rücknahme einer ca. 3,3 ha großen gewerblichen Baufläche kompensiert. Das Interesse an der Bestandssicherung entfiel nach Auflassung des Areals und Rückbau der baulichen Hauptanlagen. Für eine künftige Gewerbenutzung wird in dieser stadttechnisch und verkehrlich defizitär erschlossenen Insellage auch im Hinblick auf die angrenzenden Kleingartenanlagen mit Erholungsfunktion kein Bedarf mehr gesehen. Deshalb soll sich hier eine naturnahe Grünfläche entwickeln als Teil des gesamtstädtischen Grünverbunds.

Mit den Grünflächen kann die Ausstattung der Tribseer Vorstadt mit stadtklimatisch wirksamen Grünraumangeboten spürbar erhöht werden.

In der Gesamtbilanz wird innerhalb des Änderungsbereiches die bisherige Siedlungsflächendarstellung auf baulich vorgeprägten Flächen (einschließlich Bahnanlage) von ca. 13,6 ha auf ca. 10,1 ha zu Gunsten von Grün verringert.

Mit der FNP-Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ geschaffen.

5.2 Private Belange

Die Einbeziehung der von der städtischen Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) erworbenen ehemaligen Bahnflächen zielt auf die Wiedernutzbarmachung dieses innerstädtischen Flächenpotenzials und dabei insbesondere des Lokschuppenareals und seines Gebäudebestandes. Mit der FNP-Änderung werden auch hierfür die Voraussetzungen für eine eventuelle spätere Bebauungsplanung geschaffen.

Die brach gefallenen, weitgehend beräumten privaten Grundstücke im Bereich des ehemaligen Heizhausstandortes liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB mit restriktivem Baurecht. Die verkehrliche Erschließung ist problematisch, die wasser- und abwasserseitige Erschließung nicht vorhanden. Bauliche Entwicklungsinteressen waren deshalb nicht zu verzeichnen. Mit der Rücknahme der gewerblichen Bauflächendarstellung wird dem Zustand der voranschreitenden Sukzession und Verwaldung Rechnung getragen.

5.3 Umweltrelevante Belange

Der Änderungsbereich umfasst an der Ostseite ehemalige Bahnflächen. Ca. 70 % der Fläche werden in die Sonderbauflächen 1 und 3 einbezogen, während ca. 30 % sich als naturnahe Grünfläche entwickeln sollen. Die Gewerbebrache wird zu Gunsten einer Grünflächenentwicklung zurückgenommen. Die von Verkehrsanlagen umgebene Grünfläche südlich der B 96 wird in die angrenzende Sonderbaufläche 3 einbezogen.

Die für die Sonderbaufläche 3 mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ bilanziert und ausgeglichen. Weiterhin erfolgt im B-Plan-Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Im nördlichen Änderungsbereich (nördlich des Geltungsbereichs des vB 23) ist der Artenschutz bei der Zulassung konkreter Vorhaben unmittelbar im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beachten.

Weitere konkrete Vorhaben sind derzeit nicht in Vorbereitung.

Die Prüfung eventueller Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Klima, Luft, Mensch sowie und Kultur- und Sachgüter durch die FNP-Änderung erfolgt in Teil II Umweltbericht.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Die Umsetzung der Planungsziele für die Sonderbaufläche 3 *großflächiger Einzelhandel (nicht zentrenrelevant), Möbelmärkte* erfolgt über die verbindliche Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“. Die Durchführung des Vorhabens und der Erschließung werden mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt. Für die Maßnahmen der Bodenordnung für das Vorhaben zeichnen die Hansestadt Stralsund, die städtische Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft mbH in Abstimmung mit dem Vorhabenträger verantwortlich.

7 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss 18. November 2021
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Mai 2023
- Erste Beteiligung der Nachbargemeinden,
  der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Mai 2023

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

TEIL II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Löwengrund Immobilien GmbH plant die Ansiedlung des Möbelvollsortimenters XXXLutz mit einer Verkaufsfläche von ca. 21.000 m² und des Möbeldiscounters Mömax mit ca. 7.500 m² Verkaufsfläche auf dem Areal südlich der B 96/ Ortsumgehung zwischen der Feldstraße und den Gleisanlagen der DB AG. Mit der Ansiedlung von Möbelmärkten mit überregionalem Einzugsgebiet soll das brachliegende Gelände erschlossen und als Standort mit starker Frequenz und guter Adresse etabliert werden, so dass erforderliche Folgeinvestitionen für die Ertüchtigung und bauliche Umnutzung des angrenzenden Lokschuppenareals generiert werden können. Das Gelände des ehem. Bahnbetriebswerks wurde von der städtischen Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) mit dem Ziel übernommen, den Erhalt der denkmalgeschützten Lokschuppen zu erreichen. Eine geplante Erschließungsstraße wird auch die Verkehrsanbindung der Lokschuppen sichern. Eine neue Fußgänger- und Radwegebrücke über die Gleisanlagen soll die Verbindung zwischen den Stadtteilen Frankenvorstadt und Tribseer Vorstadt herstellen und das Lokschuppenareal anbinden. Mit der Stärkung des Vernetzungspotenzials zur Integration in die städtebaulichen Strukturen werden Synergien für weitere Entwicklungen mobilisiert. Damit kommt dem neuen Standort der Möbelmärkte die Funktion als Impulsgeber für die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung seines Umfeldes zu.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Möbelmärkte zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 18.11.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ aufzustellen. Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig die Einleitung des 24. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst dabei nicht nur das Gebiet des vB Nr. 23, sondern bezieht, um die o.g. Entwicklungsabsichten im Bereich der Lokschuppen zu ermöglichen, das Lokschuppenareal und westlich angrenzende Bereiche nördlich der Ortsumgehung mit ein. Für den gesamten Änderungsbereich soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Gemäß § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in dem Punkt 4 der Begründung (Teil I) dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf den unmittelbaren Änderungsbereich sowie die möglicherweise von ihm ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Fläche, Boden, Wasser, Klima einschl. Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels, Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft), die Schutzgüter Mensch/Gesundheit/Bevölkerung und Kultur-/ Sachgüter/kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.2.1 Angaben zum Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Stadtgebiet Tribseer und hier in den Stadtteilen Tribseer Vorstadt und Tribseer Wiesen. Der Änderungsbereich umfasst das prägende Denkmalensembles der drei Lokschuppen zuzüglich einzelner Betriebsgebäude sowie Brachflächen, von denen sich die vormalige Nutzung als Bahnanlagen bereits seit Jahrzehnten zurückgezogen hat.

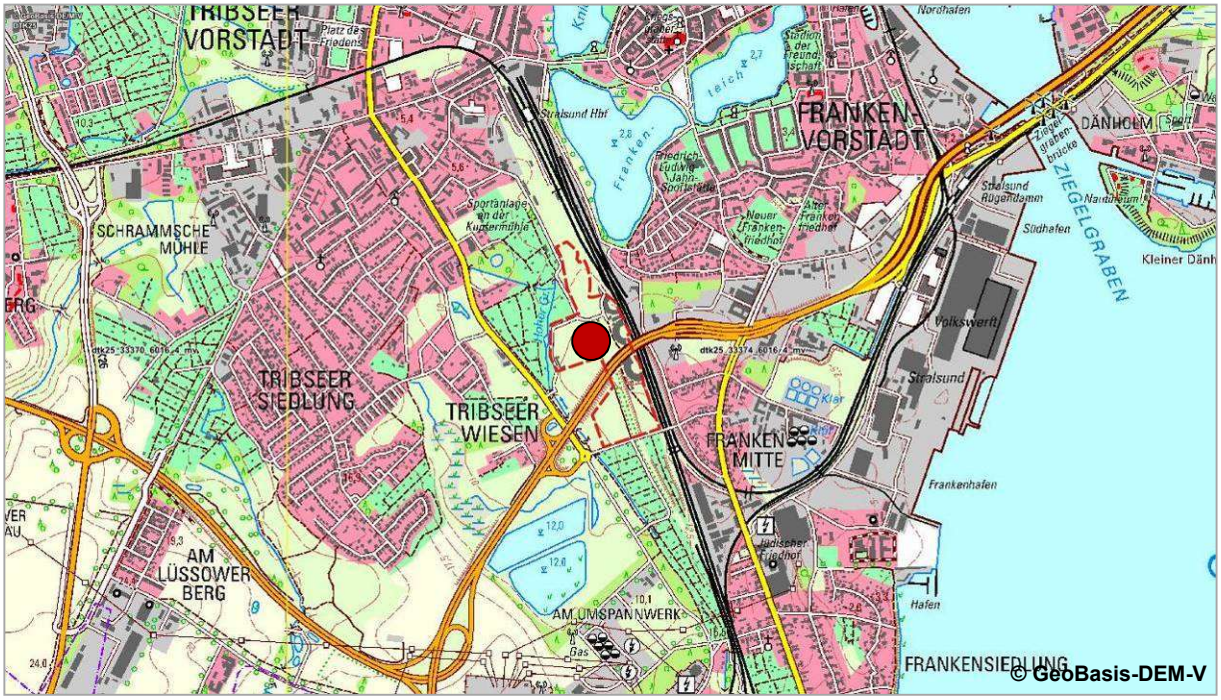


Abbildung 7: Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kleingartenanlage „Am Stellwerk“, Bahnanlagen der DB AG und die B 96/ Ortsumgehung,
- im Osten durch Bahnanlagen der DB AG,
- im Süden durch die Feldstraße und das Gelände der Straßenmeisterei des Straßenbauamtes Stralsund und
- im Westen durch die Kleingartenanlagen „Kupferteichwiesen“, „Süd“ und „Am Stellwerk“ sowie Grün- und Brachflächen an der Feldstraße.

1.2.2 Ziel der Planänderung und Darstellungen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der Planung ist es, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund an die geplante Gesamtentwicklung im Gebiet anzupassen. In Aussicht auf die Entwidmung der ehemaligen Bahnanlagen bereitet die FNP-Änderung unter Einbeziehung angrenzender Flächen die Wiedernutzbarmachung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen an die geplanten (im Bereich des vB 23) bzw. zukünftig angestrebten Nutzungen angepasst werden:

- Für den Ansiedlungsstandort der Möbelmärkte erfolgt die Darstellung als „Sonderbaufläche 1 für großflächiger Einzelhandel (nicht zentrenrelevant), Möbelmärkte“.
- Das Lokschuppenareal wird als „Sonderbaufläche 3 für Kultur, Sport, Freizeit und öffentliche Nutzungen“ dargestellt.
- Die Grünfläche südlich der B 96 wird in die Sonderbaufläche 1 einbezogen.
- Die Bahnfläche nördlich des Lokschuppenareals und die Gewerbefläche werden in Grünflächen geändert.

Mit der Darstellung der Sonderbauflächen 1 und 3 werden ca. 9,5 ha auch weiterhin für bauliche Nutzungen beansprucht, während 5,9 ha für die Entwicklung als Grünfläche und Wohngebietspark vorgesehen sind. 0,6 ha verbleiben als Bahnfläche. Der im Parallelverfahren aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ im südlichen Änderungsbereich setzt für die Ansiedlung ein sonstiges Sondergebiet „Möbelmärkte“ fest.

1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 16 ha, von denen rd. 10,1 ha für eine Bebauung vorgesehen sind (Sonderbauflächen, Bahnanlagen). 5,9 ha werden zukünftig als Grünflächen ausgewiesen sein.

1.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Löwengrund Immobilien GmbH plant die Ansiedlung des Möbelvollsortimenters XXXLutz auf dem Areal südlich der B 96/ Ortsumgehung zwischen der Feldstraße und den Gleisanlagen der DB AG. Mit der Ansiedlung von Möbelmärkten mit überregionalem Einzugsgebiet soll das brachliegende Gelände erschlossen und als Standort mit starker Frequenz und guter Adresse etabliert werden, so dass erforderliche Folgeinvestitionen für die Ertüchtigung und bauliche Umnutzung des angrenzenden Lokschuppenareals und damit den Erhalt der historischen Lokschuppen generiert werden können. Eine geplante Erschließungsstraße wird auch die Verkehrsanbindung der Lokschuppen sichern. Eine neue Fußgänger- und Radwegebrücke über die Gleisanlagen soll die Verbindung zwischen den Stadtteilen Frankenvorstadt und Tribseer Vorstadt herstellen und das Lokschuppenareal anbinden. Mit der Stärkung des Vernetzungspotenzials zur Integration in die städtebaulichen Strukturen werden Synergien für weitere Entwicklungen mobilisiert.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Möbelmärkte zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 18.11.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ aufzustellen. Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig die Einleitung des 24. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst dabei nicht nur das Gebiet des vB 23, sondern bezieht, um die o.g. Entwicklungsabsichten im Bereich der Lokschuppen zu ermöglichen, das Lokschuppenareal und westlich angrenzende Bereiche nördlich der Ortsumgehung mit ein. Für den gesamten Änderungsbereich soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen an die geplanten bzw. zukünftig angestrebten Nutzungen angepasst werden.

- Das Lokschuppenareal wird als „Sonderbaufläche 1 für Kultur, Sport, Freizeit und öffentliche Nutzungen“ dargestellt.
- Für den Ansiedlungsstandort der Möbelmärkte erfolgt die Darstellung als „Sonderbaufläche 3 für großflächiger Einzelhandel (nicht zentrenrelevant), Möbelmärkte“.

- Die Grünfläche südlich der B 96 wird in die Sonderbaufläche 3 einbezogen.
- Die Bahnfläche nördlich des Lokschuppenareals und die Gewerbefläche werden in eine Grünfläche geändert.

Für den derzeit als Bahnanlagen und zukünftig als Sonderbaufläche sowie Bahnanlagen dargestellten Bereich ergeben sich mit der Planänderung keine relevanten Auswirkungen, da auch die bisherige Darstellung eine Bebauung zulässt. Bei der zukünftigen Umsetzung von Vorhaben in diesem Bereich werden v. a. Brachflächen sowie Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen betroffen sein. Artenschutzrechtliche Belange sind bei der Zulassung konkreter Vorhaben unmittelbar im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beachten. Aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen (Gehölze, Brachflächen, Bahnanlagen, Gebäude) ist mit Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögeln und Reptilien zu rechnen.

Im südlichen Änderungsbereich wird durch die dort geplanten Möbelmärkte ein Großteil des derzeitigen Vegetationsbestandes (v. a. Brachflächen, Siedlungsgehölze und -gebüsche) verloren gehen. Die für diesen Bereich mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vB 23 bilanziert und ausgeglichen. Unter Beachtung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Klima, Luft, Mensch sowie und Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Alle Beeinträchtigungen können vermieden oder multifunktional über den naturschutzrechtlichen Ausgleich der beeinträchtigten Biotope ausgeglichen werden. Eine Konkretisierung erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind aufgrund der sich eröffnenden Entwicklungsmöglichkeiten für das Lokschuppenareal und den damit verbundenen Erhalt der historischen Lokschuppen positive Auswirkungen zu erwarten. Für die derzeit als gewerbliche Baufläche und zukünftig als Grünflächen dargestellten Bereiche ergeben sich positive Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Landschaft und Klima, da in diesem Bereich zukünftig keine Bebauung mehr zugelassen werden kann.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass bei vollständiger Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Die erforderlichen Maßnahmen werden für den südlichen Teilbereich im parallellaufenden Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 geregelt.

2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen dargelegt und für die Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung.

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die folgenden Umweltbelange sind bei der Abwägung zu beachten:

Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend bereits bebaute und/oder vorbeeinträchtigte Flächen in Form von ehemals bebauten Brachflächen. Die durch die FNP-Änderung vorbereitete

Bebauung beschränkt sich auf das notwendige Maß. Im Bereich westlich des Lokschuppenareals wird die Darstellung gewerblicher Bauflächen zugunsten von Grünflächen deutlich (um 3,3 ha) zurückgenommen. Dies gleicht die Darstellung einer Sonderbaufläche südlich der B 96 in einem vorher als Grünfläche dargestellten Bereich (2,3 ha) aus.

Umwidmungssperrklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (…). Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Mit der FNP-Änderung werden keine landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen überplant. Vielmehr wird die Umnutzung von Brachflächen vorbereitet.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.“

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs erfolgt so, dass überwiegend bereits bebaute und/oder vorbeeinträchtigte Flächen genutzt werden.

Die durch die Änderung des FNP zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden für den Bereich südlich der B 96 und des Lokschuppenareals (Sonderbaufläche 3) im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den vB 23 bilanziert und ausgeglichen. Für Vorhaben innerhalb der Sonderbaufläche 1 ist die Eingriffsregelung im Rahmen der nachgeordneten Zulassungsverfahren abzuarbeiten.

Folgende Belange unterliegen nicht der Abwägung:

Gebietsschutz Natura 2000 nach § 1a Abs. 4 BauGB

„Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b [Natura 2000] in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.“

Im Änderungsbereich und seinem Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von rd. 1,4 km. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit von vornherein ausgeschlossen.

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 18 BNatSchG den Vorschriften des BauGB unterstellt (vgl. Ausführungen in Kap. 2.1.1).

Geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 23ff BNatSchG in Verbindung mit den §§ 18-20 NatSchAG M-V
Die Beseitigung oder Schädigung von geschützten Teilen von Natur und Landschaft ist grundsätzlich verboten. Schutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Eine Darstellung von vom Änderungsbereich ggf. berührten Schutzobjekten und der Beachtung der jeweiligen Schutzziele sowie Verbote erfolgt in Kap. 2.3

Gebietsschutz Natura 2000 nach den §§ 33 und 34 BNatSchG
„Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig. Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde kann (…) Ausnahmen (…) zulassen. (…) Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (…).“

Im Änderungsbereich und seinem Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund) befindet sich in einer Entfernung von 1,4 km. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit von vornherein ausgeschlossen.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG
„Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

(Zugriffsverbote).

Flächennutzungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §§ 44 Abs.1 BNatSchG auszulösen. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Flächennutzungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Flächennutzungspläne sind daher vorsorglich so zu gestalten, dass die vorbereiteten Planungen bei ihrer späteren Umsetzung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG scheitern werden.

Für das Areal südlich der Lokschuppen/ der B 96 wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Jahr 2022 faunistische Kartierungen (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) durchgeführt und auf deren Grundlage ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

erarbeitet. Unter Beachtung der benannten Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel (Bauzeitenregelung) und Reptilien (vorbereitender Abfangen von Zauneidechse vor einer Beräumung der Fläche) sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Artengruppen Brutvögel und Reptilien (Zauneidechse) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten nicht zu erwarten.

Im nördlichen Änderungsbereich (nördlich des Geltungsbereichs des vB 23) ist der Artenschutz bei der Zulassung konkreter Vorhaben unmittelbar im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beachten. Aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen (Gehölze, Brachflächen, Bahnanlagen, Gebäude) ist mit Vorkommen von Fledermäusen (Gebäude- und ggf. Baumquartiere), Brutvögeln (Frei- und Gebäudebrüter) und Reptilien (Zauneidechse) zu rechnen. Im Bereich nördlich der Lokschuppen wurden lebensraumverbessernde Maßnahmen für die Zauneidechse durchgeführt, die zu einer weiteren Ausbreitung im Umfeld der Lokschuppen geführt haben werden. Es ist damit zu rechnen, dass im größeren Umfang an Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sein werden. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse zeichnen sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht ab.

2.1.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 1 WHG
„Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. *eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
2. *eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
3. *die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
4. *eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“*

Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes sind durch die Planänderung nicht zu erwarten (vgl. Ausführungen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Abschnitt 3.2.3).

2.1.4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG
„Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. (…).“

Mit dem durch die 24. Änderung des FNP vorbereiteten Vorhaben werden überwiegend vorbelastete Böden beansprucht. Der Versiegelungsgrad wird generell so gering wie möglich gehalten. In der Gesamtbilanz wird innerhalb des Änderungsbereiches die bisherige Siedlungsflächendarstellung (einschließlich Bahnanlage) von ca. 13,6 ha auf ca. 10,1 ha reduziert.

Mit der Beachtung der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG werden gleichzeitig die Vorsorgegrundätze nach § 1 LBodSchG M-V berücksichtigt.

2.1.5 Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die WRRL dient dem Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie zum Schutz und zur Verbesserung des Zustandes der aquatischen Ökosysteme. Gemäß Artikel 4 Abs. 1 a) lit. i) der WRRL sind die Mitgliedsstaaten verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen durchzuführen, um eine Verschlechterung des Zustandes aller Oberflächenwasserkörper zu verhindern, sie zu schützen, zu verbessern und zu sanieren. Gleiches gilt gemäß Artikel 4 Abs. 1 b) lit. i) auch für Grundwasserkörper.

Bauleitpläne dürfen den Bewirtschaftungszielen der Europäischen Wasserrichtlinie (WRRL) nicht entgegenstehen und nicht zu einer Verschlechterung der berührten Wasserkörper führen.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Flussgebietseinheit Warnow/ Peene im WRRL-Planungsgebiet Küstengebiet Ost und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung (BVP) Stralsunder Stadtteiche. Das Vorhaben liegt im Oberflächeneinzugsgebiet des WRRL-berichtspflichtigen Hohen Grabens (NVPK-0800).

Der Hohe Graben verläuft westlich des Änderungsbereichs als offener Graben. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs quert er diesen als Rohrleitung und mündet weiter nördlich in den Großen Frankenteich.

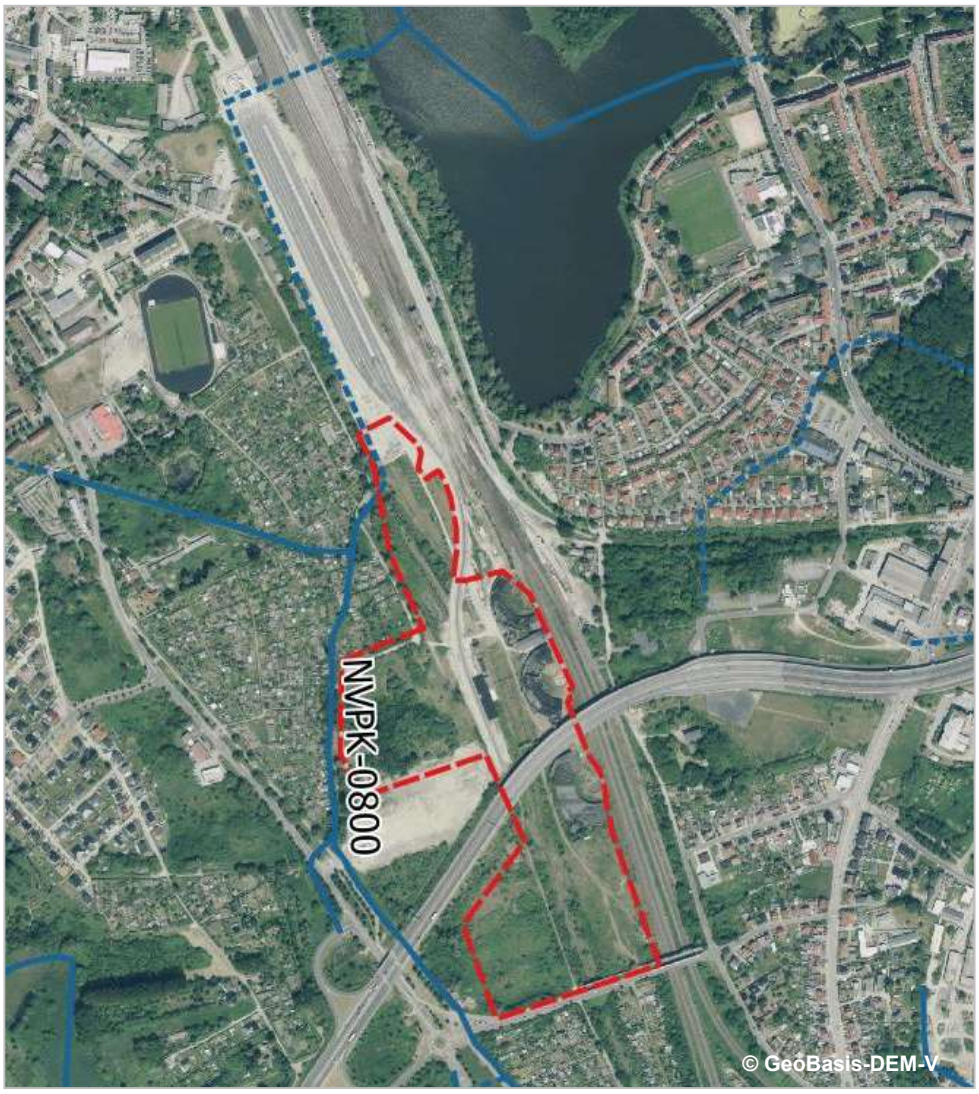


Abbildung 8: Verlauf des Hohen Grabens (NVPK-0800)

Als ein künstliches Fließgewässer ist der Hohe Graben gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen Potentials und chemischen Zustandes vermieden und das „gute ökologische Potential“ und der „gute chemische Zustand“ bis 2027 erreicht wird. Aufgrund struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer schlechten biologischen Ausstattung befindet sich der Hohe Graben derzeit erst im „schlechten ökologischen Potential“.

Eine Beeinträchtigung des überwiegend außerhalb des Änderungsbereichs verlaufenden Hohen Grabens ist durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten. Nur der verrohrte Abschnitt verläuft randlich durch den Änderungsbereich und hier innerhalb einer geplanten Grünfläche, die zuvor als Bahnflächen dargestellt war. Die Bewirtschaftungsziele nach WRRL werden durch die Planung nicht nachteilig berührt. Vielmehr verringert sich mit der Änderung des Flächennutzungsplans insgesamt die Darstellung von Siedlungsflächen zugunsten von Grünflächen im Einzugsgebiet des Hohen Grabens. Unabhängig davon sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im jeweiligen Zulassungsverfahren weitere Anforderungen zu beachten. Hierzu zählen

- Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung vor dem Hintergrund, dass der Hohe Graben in seiner Leistungsfähigkeit erschöpft ist,
- Umsetzung von Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser,
- möglichst geringer Versiegelungsgrad,
- Nachweis der Versickerungsfähigkeit.

Vor der Durchführung baulicher Aktivitäten sind weitergehende Untersuchungen zu Bodenkontaminationen(Altlasten) erforderlich (vgl. Kap. 3.7 in Teil I). Die Möglichkeit der Versickerung entfällt, wenn die Ergebnisse dies ausschließen, um eine Mobilisierung von Schadstoffen zu vermeiden.

Der mengenmäßige und chemische Zustand des vom Änderungsbereich berührten großräumigen Grundwasserkörpers (DEGB_DEMV_WP_KO_4_16) ist schlecht. Die Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands bis 2033 wird angestrebt (LUNG-WRRL-Maßnahmeninformationsportal). Im Maßnahmenprogramm des Grundwasserkörpers Stralsund sind keine Maßnahmen ausgewiesen, welche gegen die geplanten Vorhaben, die im Zusammenhang mit der Änderung des FNP stehen, sprechen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper erwartet, welche zu einer Verschlechterung des Zustandes führen könnten. Nachteilige Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den chemischen Zustand des Grundwasserskörpers sind ebenfalls nicht zu erwarten, da mit dem Vorhaben keine relevanten Stoffeinträge verbunden sind. Eine Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe besteht bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht.

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Von umweltrelevanten Festlegungen gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RP VP 2010) ist der Änderungsbereich nicht berührt (Lage außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege, Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung, Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und Vorbehaltsgebieten Küstenschutz).

2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) Vorpommern enthält für den Änderungsbereich keine räumlich konkretisierten Vorgaben nach der Karte II (Biotopverbundplanung) oder der Karte III (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen). Die Zielvorgaben des GLRP werden durch die Planung nicht berührt.

2.2.3 Landschaftsplan

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als „Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ dar. Zwei untergeordnete Flächen beidseits der B 96/ Ortsumgehung, die sich nördlich der Feldstraße bis zur Baufläche des ehemaligen Heizhausstandorts erstrecken, ordnen sich den Waldartigen Gehölzstrukturen zu (vgl. Abbildung 2 in Teil I der Begründung).

Die Inhalte des Landschaftsplanes werden an die 24. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst. Entsprechend der Änderung der Bahnfläche im FNP in eine Grünfläche wird diese im Landschaftsplan in eine spezielle Grünfläche geändert. Die ehemalige gewerbliche Baufläche wird ebenfalls als spezielle Grünfläche dargestellt (vgl. Abbildung 5 in Teil I der Begründung).

2.3 Schutzgebiete und -objekte

Im Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. In einer Entfernung von rd. 115 m nordöstlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund“. Die Schutzziele werden durch die geplante FNP-Änderung nicht berührt.

Gemäß der Selektiven Biotopkartierung des LUNG M-V sind im Änderungsbereich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorzufinden. Jedoch erfolgte im September 2023 eine Ausgrenzung von Geschützten Biotopen im südwestlichen Änderungsbereich. Dabei handelt es sich um ein Uferseggenried und mesophile Laubgebüsche (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Gesetzlich geschützte Biotope im südlichen Änderungsbereich gemäß Untere Naturschutzbehörde (September 2023, blau: Ufersegenried, grün: Gebüsch trockenwarmer Standorte)

Durch die Änderung von einer Grünfläche in eine Sonderbaufläche wird ein Verlust der geschützten Biotope vorbereitet. Die Voraussetzungen für die Ausnahme vom Biotopschutz werden im auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet.

Die Erfassung von nach § 18 NatSchGM-V geschützten Einzelbäumen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im jeweiligen Zulassungsverfahren. Etwaige Verluste werden gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V ersetzt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Nach der Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2009a, Textkarte 1) ist der Änderungsbereich wie folgt einzuordnen:

Landschaftszone: „Vorpommersches Flachland“ (Nr. 2)
Großlandschaft: „Vorpommersche Lehmplatten“ (Nr. 20)
Landschaftseinheit: „Lehmplatten nördlich der Peene“ (Nr. 200)

3.1.1 Fläche

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 16 ha. Diese ist in Teilen bereits bebaut. Die aktuelle unbebauten Brachflächen weisen teilweise Überreste der ehem. Bebauung und Versiegelung auf.

Unversiegelten Flächen haben grundsätzlich eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Fläche. Allerdings ist der Änderungsbereich auch in den unversiegelten Bereichen durch die frühere Nutzung anthropogen in starkem Maße vorgeprägt (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Zustand des Änderungsbereichs im Jahr 1991

3.1.2 Boden

Die geologischen Bildungen und die Oberflächengestalt im Raum der Hansestadt Stralsund und somit auch Änderungsbereich sind in der Weichseleiszeit entstanden. Geologisch ist der Änderungsbereich nach den Geologische Karten M-V den Geschiebemergeln der Hochflächen zuzuordnen. Die Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten liegt bei mehr als 10 m (LUNG-Kartenportal Umwelt).

Ein Teil des Änderungsbereichs ist durch die bereits vorhandene Bebauung versiegelt. Auch die unversiegelten Bereiche (Brachflächen) sind durch die frühere anthropogen vorbelastet.

Fast das gesamte Areal war ursprünglich bebaut bzw. durch Bahnanlagen genutzt (vgl. Abbildung 10 in Kap. 3.1.1). Im Änderungsbereich liegen mehrere Altlastenverdachtsflächen, u. a. im Bereich der Lokschuppen und südlich der Lokschuppen (Kohlebansen/Gefahrstofflager, Treibstofflager, Öllager, Güterwagenzerlegeplatz) (vgl. Kap. 3.7 in Teil I).

Die anthropogene Vorbelastung spiegelt sich in der Einstufung gemäß Konzeptbodenkarte M-V (KBK25) (LUNG M-V 2021, vgl. Abbildung 11) wider, da der gesamte östliche Teil des Änderungsbereichs eingestuft ist als

- 44: Böden der Stadtkernbereiche, verbreitet aus anthropogenen Auffüllungen und Kippsubstraten, ungegliedert (Oberfläche zu >70% versiegelt)“.

Der westliche Teil ist überwiegend der Einheit

- 28: verbreitet Parabraunerde-Pseudogleye, gering verbreitet Gleye

zugeordnet. Kleinflächig kommt hier folgende Einheit vor:

- 5.4: verbreitet Kolluvisole, verbreitet Kolluvisol-Gleye, gering verbreitet Kolluvisol-Anmoorgleye aus Sand über tiefem Niedermoor, selten Niedermoor.

Unmittelbar angrenzend ist die Einheit 75 (überwiegend Regosole aus Sand über Lehm über Abfall) ausgeprägt.

Abbildung 11: Einheiten nach Konzeptbodenkarte M-V (KBK25) im Änderungsbereich

Da es im Änderungsbereich keine geschützten Geotope gibt (LUNG-Kartenportal Umwelt) und Funktionen besonderer Bedeutung ebenfalls nicht ausgeprägt sind, wird den Bodenverhältnissen eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

3.1.3 Wasser

Der Grundwasserflurabstand > 10 m hat eine geringe Bedeutung für den Landschaftshaushalt. Grundwassernahe Standorte mit einer besonderen Lebensraumfunktion sind nicht vorhanden. Die Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ist aufgrund der hohen Schutzfunktion der Deckschichten (Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten > 10 m) gering (LUNG-Kartenportal Umwelt). Eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch vorhandene Altlasten (vgl. Kap. 3.7 in Teil I) besteht daher aller Voraussicht nach nicht, da der obere Grundwasserleiter gegenüber von der Oberfläche aus eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist.

Die Grundwasserneubildung im Änderungsbereich beträgt lt. Kartenportal Umwelt M-V mehr als 250 mm/a.

Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Westlich des Änderungsbereichs verläuft der nach WRRL berichtspflichtige Hohe Graben (NVPK-0800) als offener Graben. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs quert er diesen als Rohrleitung und mündet weiter nördlich in den Großen Frankenteich (vgl. Abbildung 8 in Kap. 2.1.5).

Funktionen besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sind im Änderungsbereich nicht ausgeprägt, so dass den Wasserverhältnissen eine allgemeine Bedeutung beigemessen wird.

3.1.4 Klima

Das Plangebiet befindet sich laut GLRP Vorpommern (LUNG M-V 2009) im niederschlagsbegünstigten Raum des östlichen Küstenklimas. Die Jahresmitteltemperatur in Stralsund liegt bei 9,5°C, der Jahresniederschlag bei ca. 726 mm (Climate-Data.org).

Das Lokalklima im Plangebiet wird durch das vorherrschende Land- Seewind- System überprägt.

Die klimatischen Verhältnisse im Änderungsbereich sind von allgemeiner Bedeutung. Der Änderungsbereich besitzt keine besondere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum.

3.1.5 Luft

Die Luftgüte im Änderungsbereich wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen. Konkrete Angaben zur Luftgüte im Änderungsbereich liegen nicht vor. Der einzige im Stadtgebiet lokalisierte Messstandort des Luftmessnetzes und Luftgüteinformationssystem M-V befindet sich am Knieperdamm. Für die einschlägigen Luftschadstoffe kam es dort im Jahr 2020 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2023). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für den Änderungsbereich zutrifft.

Der Änderungsbereich besitzt keine Funktionsbeziehungen zu Gebieten mit einer beeinträchtigten Luftgüte. Dem Änderungsbereich wird eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft zugeordnet.

3.1.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotope, Pflanzen

Der Änderungsbereich wird in starkem Maße von den brachgefallenen ehemaligen Bahn- und Gewerbeflächen und insbesondere durch das Lokschuppenareal geprägt. Außerhalb der bebauten Bereiche haben sich auf den Brachflächen Sukzessionsvegetation unterschiedlicher Stadien entwickelt, die zwischen Knöchelsöhren und Lokschuppenareal im nördlichen Änderungsbereich bereichsweise bereits dichten Gehölzbewuchs mit waldartigem Charakter aufweisen.

Der Änderungsbereich wird durch die als Damm und Brücke ausgebildete B96 in zwei Hälften zerteilt.

Für den südlichen Änderungsbereich erfolgte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den vB 23 im Jahr 2023 eine Biotoptypenkartierung. Dieser Bereich wird überwiegend von Ruderalvegetation eingenommen, welche von Siedlungsgehölzen und –gebüsche durchsetzt ist. Sie bilden teilweise undurchdringliche Gebüsche aus Weißdorn, Sanddorn, Hunds-Rose, Schlehe und Brombeeren. Zeugnisse der ehemaligen Bebauung (vgl. Abbildung 10 in Kap. 3.1.1) sind u. a. Fundamentreste und Überreste der ehemaligen Gleistrasse. Von Süd nach Nord wird das Gebiet von einem Wirtschaftsweg gequert, entlang dessen sich Siedlungsgehölze erstrecken.

Im Änderungsbereich sind überwiegend Biotope mit einer nachrangigen bis mittleren Wertigkeit und damit Biotope allgemeiner Bedeutung ausgeprägt.

Eine hohe Wertigkeit und damit eine besondere Bedeutung hat der waldartige Gehölzbewuchs zwischen Knöchelsöhren und Lokschuppenareal.

Tiere

Für das Areal südlich der Lokschuppen/ der B 96 wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Jahr 2022 faunistische Kartierungen (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Nachtfalter) für den Geltungsbereich des vB 23 einschließlich eines Wirkraumes von 50 - 100 m mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

- Bei der Kartierung der Brutvögel wurden 35 Vogelarten festgestellt. Für neun Arten wurde mit jeweils einem Revier ein Brutnachweis erbracht: Bluthänfling, Dorngrasmücke, Goldammer, Hausrotschwanz (Gebäudebrüter im Lokschuppen), Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Neuntöter und Zaunkönig. Für Rot- und Schwarzkehlchen besteht ein Brutverdacht. Als regelmäßige Nahrungsgäste traten die Bachstelze, der Stieglitz und der Turmfalke auf.
- Die Bäume im Plangebiet und seinem Umfeld wiesen keine Höhlungen auf, die sich als Quartier für Fledermäuse geeignet hätten. Lediglich der Lokschuppen (Spalträume) unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs wurde von Fledermäusen (Zwergfledermaus in Einzelquartieren) genutzt. Mittels Lautanalyse wurden die Arten Zwerg-, Mücken-, Rauhautfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und eine unbestimmte Art der Gattung Myotis nachgewiesen. Die meisten Lautsequenzen stammen von der Zwergfledermaus, gefolgt vom Großen Abendsegler und der Mückenfledermaus. Für die Jagdaktivität hat das Gebiet eine eher untergeordnete Bedeutung. Das Gebiet wird von den Arten beim Transfer zwischen Quartieren und Jagdgebieten überflogen.
- Unter den Reptilien ist das Vorkommen der Anhang IV-Art Zauneidechse hervorzuheben. Der Bereich unmittelbar entlang der Bahntrasse wurde als Schwerpunktvorkommen der Zauneidechse ermittelt. Hier befindet sich eine bis zu 5 m tiefe steile Böschung zur aktiven Bahntrasse. Dieser gesamte Bereich einschließlich der randlichen Begleitflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist Ganzjahres-Lebensraum der Zauneidechse. Da es sich komplett um geschütteten und verdichteten Boden handelt, ist die Grabbarkeit eingeschränkt. Weiterhin wurde in geringer Funddichte, aber im gesamten Gebiet verteilt, die artenschutzrechtlich nicht relevante Waldeidechse kartiert.
- Im Geltungsbereich gibt es keine geeigneten Gewässer-Lebensräume für Amphibien. In der Umgebung sind zwar potenzielle Laichgewässer vorhanden. Nachweise wurden aber außerhalb des Geltungsbereichs nur für Erdkröten und Teichfrösche erbracht. Am Hohen Graben konnten regelmäßig einzelne Teichfrösche beobachtet werden. Beide Arten sind keine Anhang IV-Arten und stehen nicht unter speziellem Artenschutz. Die umgebenden Verkehrstrassen wirken als Barriere und einer allgemeinen Verbreitung entgegen.

- Aufgrund des Vorkommens von potenziellen Futterpflanzen wurde insbesondere nach Raupen und Faltern des Nachtkerzenschwärmers gesucht. Artnachweise gelangen jedoch nicht.

Im nördlichen Änderungsbereich (nördlich des Geltungsbereichs des vB 23) ist aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen (Gehölze, Brachflächen, Bahnanlagen, Gebäude) mit einer ähnlichen Artenausstattung wie im südlichen Bereich zu rechnen. Es sind Vorkommen von Fledermäusen (Gebäude- und ggf. Baumquartiere), Brutvögeln (Frei- und Gebäudebrüter) und Reptilien (Zaun- und Waldeidechse) zu erwarten. Im Rahmen von Kartierungen für das Vorhaben „Neubau Abstellanlage Stralsund ehemaliger Güterbahnhof Stralsund“ wurden im Jahr 2017 in Teilen des nördlichen Änderungsbereiches (westlich und nördlich der Lokschuppen, vgl. Abbildung 12) folgende artenschutzrechtlich relevanten Artvorkommen ermittelt (DB Fernverkehr AG 2017):

- Bei der Kartierung der Brutvögel wurden 11 Arten festgestellt, darunter die wertgebende Art Bluthänfling. Als Nahrungsgast wurde der Turmfalke ermittelt. Östlich des südlichen Untersuchungsgebietes befindet sich laut NABU in ebd. S. 7 die größte Niststättenansammlung der Rauchschwalbe.
- Während der Begehungen wurde im Bereich der Gebäude ein Potential für Fledermausquartiere festgestellt, jedoch konnte kein Nachweis auf einen Besatz dieser Quartiere erlangt werden.
- Der Schwerpunkt der Zauneidechsenvorkommen (15 nachgewiesene Zauneidechsen insgesamt) lag im südlichen Untersuchungsraum und somit östlich der Lokschuppen. Die Anzahl der Tiere wird auf 60 bis 80 geschätzt, eine Reproduktion wird als sehr wahrscheinlich angenommen.

Nördlich der Lokschuppen (Flurstück 8/2 der Flur 54) wurden für das Vorhaben „Neubau Abstell- und Behandlungsanlage Stralsund“ bereits lebensraumverbessernde Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen, vgl. Abbildung 13) für die Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt (DB Fernverkehr AG 2018):

- VASB8 – Aufwertung der ehemaligen BE-Fläche als Zauneidechsenhabitat: Anlage von Steinriegeln, Sandlinsen und Totholzhaufen (5.790 m²),
- ACEF1 - Schaffung / Aufwertung von Zauneidechsenhabitaten durch Strukturanreicherung (8.420 m²).

Daher ist von einer weiter erfolgten Ausbreitung der Art im Lokschuppenareal und seinem Umfeld auszugehen.

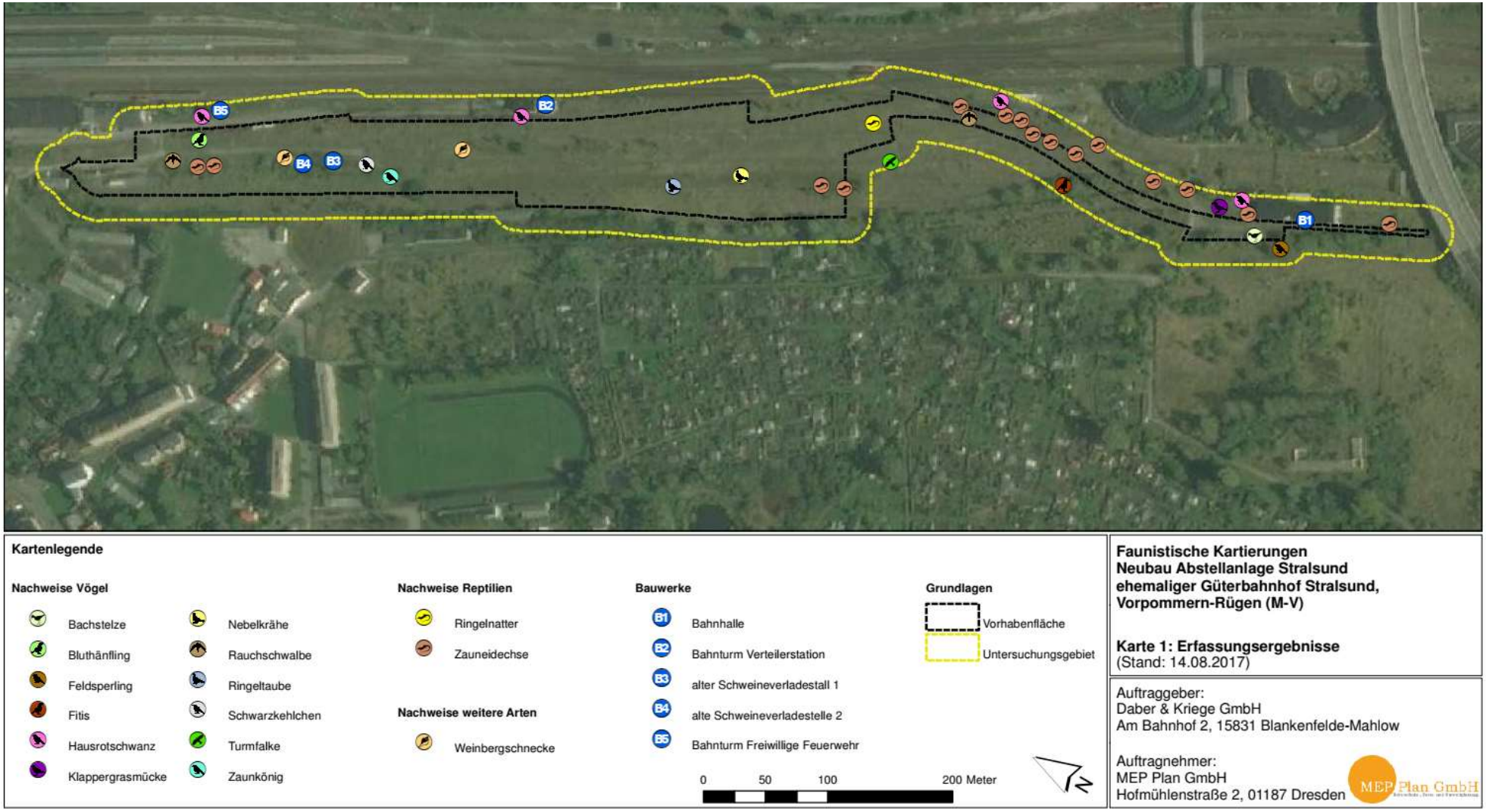


Abbildung 12: Erfassungsergebnisse faunistische Kartierungen für das Vorhaben „Neubau Abstellanlage Stralsund ehemaliger Güterbahnhof Stralsund“ DB Fernverkehr AG 2017

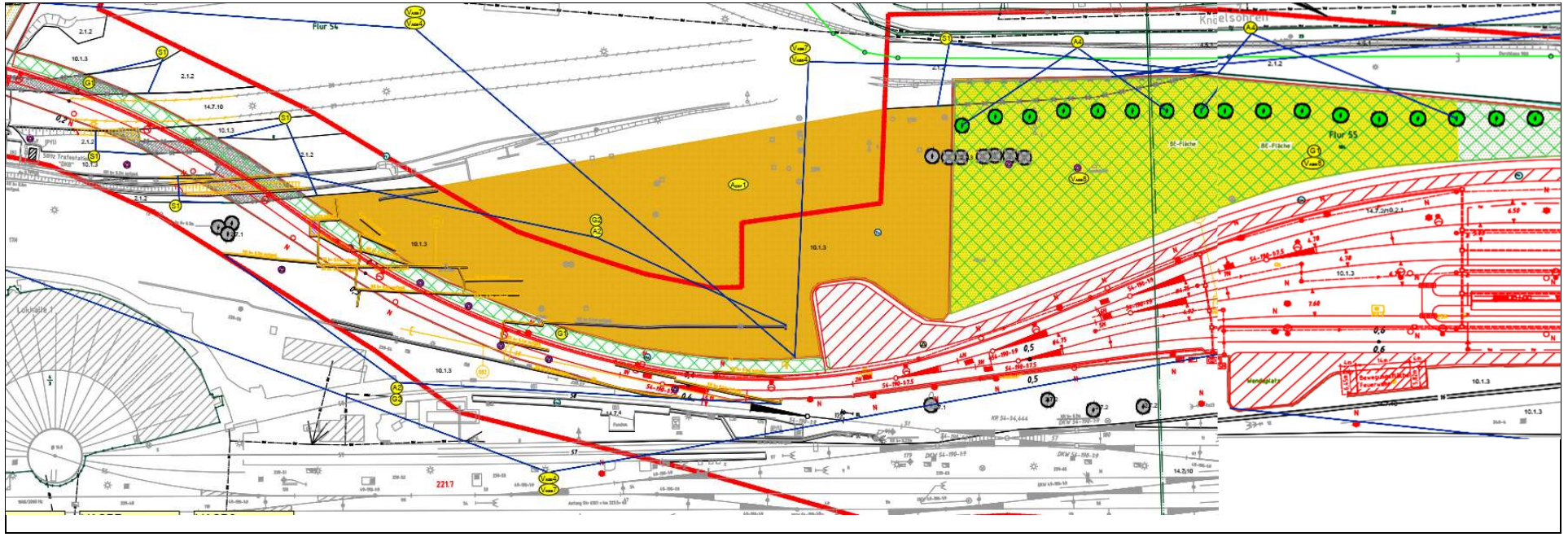


Abbildung 13: Im Geltungsbereich der 24. FNP-Änderung umgesetzte Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für Vorhaben „Neubau Abstell- und Behandlungsanlage Stralsund“ (orange: ACEF1, gelb: VASB8) (zusammengestellt aus DB Fernverkehr AG 2018)

Biologische Vielfalt

Die Erfassung der Biologischen Vielfalt mit ihren drei Ebenen (vgl. Beschluss der Vertragsparteien des Übereinkommens über die Biologische Vielfalt 2002)

- der genetischen Vielfalt – Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität, z. B. Rassen bei Nutztieren, Unterarten/Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten),
- der Artenvielfalt – Anzahl von Tier- und Pflanzenarten innerhalb des zu betrachtenden Raumes (interspezifische Biodiversität) und
- der Ökosystemvielfalt – Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten innerhalb des zu betrachtenden Raumes

erfolgt über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme der Tiere und Biotoptypen. Eine besondere Bedeutung des Änderungsbereichs für die biologische Vielfalt ist nicht zu erkennen.

3.1.7 Landschaft

Der Änderungsbereich liegt gemäß der „Landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale“ (LAUN M-V 1996 in LUNG-Kartenportal Umwelt) innerhalb des nicht bewerteten „urbanen Raumes“.

Das Geländerelief ist aufgrund früherer Nutzungen bewegt und Höhenunterschiede sind deutlich ausgeprägt. Das Gelände weist im Bereich nördlich der Lokschuppen Geländehöhen von ca. 8 m NHN auf. In Richtung Südwesten steigt es auf ca. 11 m NHN und in Richtung Südosten auf bis zu 15 m NHN an. Der Bereich der zurückgebauten Bahnanlagen ist von unterschiedlichen Geländehöhen geprägt, die teils mit Böschungen und Stützmauern einhergehen. Hier bestehen Höhenunterschiede von 6 bis 7 m zu den tiefer liegenden Flächen.

Stark landschafts- und ortsbildbestimmend wirkt das Areal der Lokschuppen und die Überreste der ehemaligen Nutzung als Bahngelände. Der Zustand der zunehmend dem Verfall ausgesetzten Lokschuppen stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

Die das Gebiet als Damm und Brücke querende B 96/ Ortsumgehung hat einen deutlich wahrnehmbaren visuellen Einfluss und bildet eine markante Zäsur.

Der Änderungsbereich ist derzeit außerhalb der bebauten Bereiche als Brachfläche mit Ruderalstrukturen sowie Gehölzbeständen charakterisiert.

Die Umgebung wird durch Kleingartenanlagen und Wohngebiete sowie Verkehrsinfrastruktur bestimmt (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 14: Luftaufnahme des Änderungsbereichs und seiner Umgebung (Hansestadt Stralsund)

3.1.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Aktuell hat der Änderungsbereich weder für die Wohn- noch für die Erholungsfunktion eine Bedeutung. Westlich des Änderungsgebietes befinden sich die drei Kleingartenanlagen „Kupferteichwiesen“, „Süd“ und „Am Stellwerk“ und südlich der Feldstraße die Anlage „Am Hohen Graben“.

Die auf einem Damm liegende bzw. als Brücke nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Bundesstraße B 96 wirkt in das Plangebiet hinein.

3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Bei dem im Änderungsbereich liegenden Lokschuppenareal handelt es sich um ein einzigartiges Denkmalensemble. Die drei Lokschuppen sind Zeugnisse des expandierenden Transportwesens und technikgeschichtlich von Bedeutung. Sie stehen seit 1998 auf der Denkmalliste der Hansestadt Stralsund (Pos. Nr. 837-839). Der nördlichste Lokschuppen 1 wurde um 1890 erbaut. Er ist, wie auch der benachbarte Lokschuppen 2, ein Ziegelbau mit einem halbkreisförmigen Grundriss um eine nicht mehr vorhandene Drehscheibe. Der mittlere Lokschuppen 2 datiert auf das Baujahr 1895. Der Lokschuppen 3 südlich der B 96 wurde ca. 1918 als verputzter Ziegelbau errichtet und erhielt später einen Anbau. Das Befehlsstellwerk W 1 westlich der Lokschuppen ist als ein ziegelsichtiges Bauwerk mit hohem Pyramidendach aus der Zeit um 1935 von architektonischer Bedeutung und steht ebenfalls unter Denkmalschutz (Pos. Nr. 842 auf der Denkmalliste). Wegen des langjährigen Leerstandes sind die Gebäude dringend sanierungsbedürftig.

Bodendenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Da die gegenwärtig im Land bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale ausmachen, kann das Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

3.2.1 Fläche

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend bereits bebaute und/oder vorbeeinträchtigte Flächen in Form von ehemals bebauten Brachflächen, die im rechtsgültigen FNP als Bahnanlagen und gewerbliche Bauflächen dargestellt waren und auf denen dementsprechend eine Bebauung zulässig wäre.

In dem zuvor als Grünfläche ausgewiesenen Bereich südlich der Ortsumgehung/westlich der Bahnanlagen wird die Überbauung einer bisher überwiegend unversiegelten, aber vorbelasteten Brachfläche planerisch vorbereitet. Der Flächenverlust wird im Rahmen des vB 23 multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den vB 23.

Im Bereich westlich des Lokschuppenareals wird die Darstellung gewerblicher Bauflächen zugunsten von Grünflächen deutlich (um 3,3 ha) zurückgenommen. Dies gleicht die Darstellung einer Sonderbaufläche südlich der B 96 in einem vorher als Grünfläche dargestellten Bereich (2,3 ha) aus.

Insgesamt reduziert sich der Umfang von bebauten Flächen (9,5 ha Sonderbauflächen, 0,6 ha Bahnfläche) gegenüber der bisherigen Darstellung im FNP (10,3 ha Bahnfläche, 3,3 ha Gewerbefläche) um 3,5 ha. Der Umfang unbebauter Flächen nimmt demensprechend zu.

3.2.2 Boden

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend bereits bebaute und/oder vorbeeinträchtigte Böden in Form von ehemals bebauten Brachflächen, die im rechtsgültigen FNP als Bahnanlagen und gewerbliche Bauflächen dargestellt waren und auf denen dementsprechend eine Bebauung zulässig wäre.

In dem zuvor als Grünfläche ausgewiesenen Bereich südlich der Ortsumgehung/westlich der Bahnanlagen wird die Überbauung von bisher überwiegend unversiegelten Böden planerisch vorbereitet. Die Bodenversiegelung/ -beanspruchung wird multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den vB 23.

Im Bereich westlich des Lokschuppenareals wird die Darstellung gewerblicher Bauflächen zugunsten von Grünflächen deutlich (um 3,3 ha) zurückgenommen. Dies gleicht die Darstellung einer Sonderbaufläche südlich der B 96 in einem vorher als Grünfläche dargestellten Bereich (2,3 ha) aus.

Vor der Durchführung baulicher Aktivitäten sind weitergehende Untersuchungen zu Bodenkontaminationen(Altlasten) erforderlich (vgl. Kap. 3.7)

3.2.3 Wasser

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend bereits bebaute und/oder vorbeeinträchtigte Bereiche in Form von ehemals bebauten Brachflächen, die im rechtsgültigen FNP als Bahnanlagen und gewerbliche Bauflächen dargestellt waren und auf denen dementsprechend eine Bebauung zulässig wäre.

In dem zuvor als Grünfläche ausgewiesenen Bereich südlich der Ortsumgehung/westlich der Bahnanlagen wird die Überbauung von bisher überwiegend unversiegelten Böden planerisch

vorbereitet. Hierdurch ergeben sich geringfügige Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung. Diese werden multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den vB 23.

Im Bereich westlich des Lokschuppenareals wird die Darstellung gewerblicher Bauflächen zugunsten von Grünflächen deutlich (um 3,3 ha) zurückgenommen. Dies gleicht die Darstellung einer Sonderbaufläche südlich der B 96 in einem vorher als Grünfläche dargestellten Bereich (2,3 ha) aus.

Beeinträchtigungen des westlich verlaufenden Hohen Grabens, der den Änderungsbereich im Norden als Rohrleitung quert, sind aufgrund der durch die FNP-Änderungen vorbereiteten Vorhaben nicht zu erwarten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im jeweiligen Zulassungsverfahren sind jedoch Untersuchungen zur Niederschlagsbeseitigung und Versickerungsfähigkeit erforderlich. Vor der Durchführung baulicher Aktivitäten sind zudem weitergehende Untersuchungen zu Bodenkontaminationen (Altlasten) erforderlich (vgl. Kap. 3.7 in Teil I). Die Möglichkeit der Versickerung entfällt, wenn die Ergebnisse dies ausschließen, um eine Mobilisierung von Schadstoffen zu vermeiden (vgl. auch Ausführungen in Kap. 2.1.5).

3.2.4 Klima

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend bereits bebaute und/oder vorbeeinträchtigte Bereiche in Form von ehemals bebauten Brachflächen, die im rechtsgültigen FNP als Bahnanlagen und gewerbliche Bauflächen dargestellt waren und auf denen dementsprechend eine Bebauung zulässig wäre.

Durch die geplanten bzw. vorbereiteten Nutzungen ergeben sich gegenüber der vorhandenen Nutzung keine wesentlichen Änderungen für das lokale Klima. Auf den neu versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten. Aufgrund der geringen Flächengröße und der dominierenden Wirkung des Küstenklimas sind die Auswirkungen als gering zu bewerten. Gleichzeitig werden in einem Bereich, der zuvor als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen war, Grünflächen dargestellt, was die Neuversiegelung ausgleicht.

3.2.5 Luft

Es sind keine Beeinträchtigungen der Luftgüte zu erwarten. Der mit der Umsetzung der durch die Änderung vorbereiteten Vorhaben entstehende zusätzliche Verkehr wird keine erhebliche Erhöhung von Luftschadstoffen nach sich ziehen.

3.2.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzen

Für den derzeit als Bahnanlagen und zukünftig als Sonderbaufläche sowie Bahnanlagen dargestellten Bereich ergeben sich mit der Planänderung keine relevanten Auswirkungen, da auch die bisherige Darstellung eine Bebauung zulässt. Bei der zukünftigen Umsetzung von Vorhaben in diesem Bereich werden v. a. Ruderalvegetation sowie Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen betroffen sein.

Für die derzeit als gewerbliche Baufläche und zukünftig als Grünflächen dargestellten Bereiche ergeben sich positive Auswirkungen für das Teilschutzgut Pflanzen, da in diesem Bereich zukünftig keine Bebauung mehr zugelassen werden kann.

Im südlichen Änderungsbereich (Geltungsbereich des vB 23) wird durch die dort geplanten Möbelmärkte ein Großteil des derzeitigen Vegetationsbestandes (v. a. Ruderalvegetation, Siedlungsgehölze und -gebüsche) verloren gehen. Die für diesen Bereich mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vB 23 bilanziert und ausgeglichen.

Tiere

Für den südlichen Teil des Änderungsbereichs wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage der durchgeführten faunistischen Kartierungen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welcher zu folgenden Ergebnissen kommt:

Durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen bzw. durch Planung vorbereitender Abfangaktionen vor einer Beräumung der Fläche können Beeinträchtigungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. und 2 BNatSchG (Schädigung und Störung) vermieden werden.

Für die Artengruppen Brutvögel und Zauneidechse treten die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensraumverlust) nicht ein, wenn neue Lebensräume vorgezogen geschaffen werden (CEF-Maßnahmen). Geeignete Flächen für CEF-Maßnahmen stehen sowohl im östlichen Geltungsbereich des vB 23 intern als auch auf weiter südlich gelegenen aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten externen Flächen zur Verfügung. Im Rahmen der Aufstellung des vB wird ein artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept erarbeitet, welches nachweist, dass die vorgesehenen Flächen über eine ausreichende Größe verfügen und über einen durchgängigen Verbindungskorridor an die Eingriffsflächen angebunden sind.

Im nördlichen Änderungsbereich (nördlich des Geltungsbereichs des vB 23) ist der Artenschutz bei der Zulassung konkreter Vorhaben unmittelbar im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beachten. Aufgrund der vorzufindenden Lebensraumstrukturen (Gehölze, Brachflächen, Bahnanlagen, Gebäude) ist mit Vorkommen von Fledermäusen (Gebäude- und ggf. Baumquartiere), Brutvögeln (Frei- und Gebäudebrüter) und Reptilien (Zauneidechse) zu rechnen. Für die Zauneidechse wurden im Bereich nördlich der Lokschuppen bereits lebensraumverbessernde Maßnahmen durchgeführt, die zu einer weiteren Ausbreitung im Umfeld der Lokschuppen geführt haben werden. Es ist beabsichtigt, im Vorfeld der Bebauung des nördlichen Änderungsbereichs artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen im Zusammenhang mit den o.g. externen Flächen zu entwickeln (Umsetzung von CEF-Maßnahmen).

Im Bereich der neu als Grünflächen dargestellten Bereiche sind positive Auswirkungen gegenüber der bisherigen Darstellung zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Das Vorhaben betrifft kein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt. Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind damit bei Verwirklichung der durch die FNP-Änderung vorbereiteten Planvorhaben nicht zu erwarten.

3.2.7 Landschaft

Mit der FNP-Änderung wird eine Neugestaltung der städtebaulichen Situation durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet, der auch zu einer Beseitigung des städtebaulichen Missstandes der zunehmend verfallenden Lokschuppen beitragen soll. Im nördlichen Änderungsbereich wird sich die Qualität von Landschafts- und Ortsbild sowohl durch die Rekonstruktion und Neunutzung der Lokschuppen als auch durch die beabsichtige Entwicklung von Grünflächen verbessern.

Im südlichen Änderungsbereich (Geltungsbereich des vB 23) wird eine Überbauung derzeit weitgehend unbebauter Brachflächen vorbereitet, die zu einer Überprägung des Landschaftsbildes führt. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden multifunktional ausgeglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den vB 23.

3.2.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Der Änderungsbereich ist bislang nicht öffentlich zugänglich und weist keine Erholungsfunktion auf. Durch die geplante FNP-Änderung werden die Voraussetzung für eine Entwicklung als Naherholungsbereich geschaffen. Um die Tribseer Vorstadt als Wohnstandort aufzuwerten, soll im nordwestlichen Änderungsgebiet eine große Parkanlage angelegt werden. Die geplante Fuß- und Radwegebrücke wird die Parkanlage auch mit dem Lokschuppenareal und der Frankenvorstadt verbinden.

Für den südlichen Bereich (vB 23) kann es durch die Ansiedlung der Möbelmärkte zu einer Zunahme von Verkehrslärm kommen. Daher werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Nachteilige Auswirkungen auf die nahegelegenen Kleingartenanlagen sind durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten.

3.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Für die denkmalgeschützten, aktuell von Verfall bedrohten historischen Lokschuppen werden mit der FNP-Änderung Entwicklungsoptionen eröffnet, die zum Erhalt der Lokschuppen beitragen und damit zu positiven Effekten für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter führen. Mit der Ansiedlung von Möbelmärkten mit überregionalem Einzugsgebiet soll das brachliegende Gelände erschlossen und als Standort mit starker Frequenz und guter Adresse etabliert werden, so dass erforderliche Folgeinvestitionen für die Ertüchtigung und bauliche Umnutzung des angrenzenden Lokschuppenareals generiert werden können. Eine geplante Erschließungsstraße wird auch die Verkehrsanbindung der Lokschuppen sichern. Eine neue Fußgänger- und Radwegebrücke über die Gleisanlagen soll die Verbindung zwischen den Stadtteilen Frankenvorstadt und Tribseer Vorstadt herstellen und das Lokschuppenareal anbinden.

Auswirkungen auf Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sofern bei der späteren Umsetzung der nachgeordneten Planungen (u. a. vB 23) während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, über die bereits dargestellten Umweltauswirkungen hinaus, sind aufgrund der FNP-Änderung nicht zu erwarten.

3.2.11 Anfälligkeit aufgrund der nach der Planänderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine Anfälligkeit der nach dem durch die FNP-Änderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich mit der Biomethananlage der Stadtwerke Stralsund in rund 600 m Entfernung zum Änderungsbereich. Für diese liegen Brandschutz- und Sicherheitskonzepte vor, deren Einhaltung überwacht wird.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die historischen Lokschuppen weiter dem Verfall preisgegeben sein. Auf den derzeit nicht genutzten Flächen würde sich Sukzessionsvegetation entwickeln. In dem derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellten Teilbereich wäre bei gesicherter Erschließung ein gem. § 35 BauGB zulässiges Gewerbevorhaben möglich.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 für den südlichen Teil des Änderungsbereichs ermittelt und es werden entsprechende Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Hinweise formuliert (z. B. Festsetzung zum Artenschutz).

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund empfiehlt das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund den weiteren quantitativen und qualitativen Ausbau des Möbelsektors in Stralsund durch die Ansiedlung eines modernen großflächigen Einrichtungshauses. Die seinerzeit dafür vorgesehene Standortempfehlung für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel galt einer Fläche im Bereich Greifswalder Chaussee/ Werftstraße. Bei der weiteren Konkretisierung des Projektes zeigten sich nachteilige verkehrliche, stadtgestalterische und städtebauliche Auswirkungen, die Anlass für eine Standort-Alternativprüfung gaben (s. Kap. 2.1.1, Landesplanerisches Ziel 4.1 (5), Begründung des Standortwechsels). Der im Ergebnis identifizierte Standort an der Feldstraße erfüllt die verkehrlichen, stadtgestalterischen und städtebaulichen Anforderungen und entspricht den landesplanerischen Vorgaben. Ein weiterer geeigneter, städtebaulich integrierter Standort ist im Stadtgebiet nicht verfügbar.

Da sich die Bauflächendarstellung des S 1 an den Gebäudebestand der denkmalgeschützten Lokschuppen bindet, diese erhalten und neuen Nutzungen zugeführt werden sollen, scheidet eine anderweitige Planungsmöglichkeit aus.

Die Darstellung der Grünflächen stärkt das großräumige städtische Grünflächenpotenzial durch Entsiegelung auf 36.000 m² Fläche, dient der Klimafolgenanpassung und berücksichtigt planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen. Für eine Bauflächenentwicklung besteht an diesem externen Standort ohne gesicherte Erschließung kein Bedarf.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter wurden in erster Linie Daten des LUNG M-V sowie vorliegende Kartierergebnisse für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 23 genutzt. Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans als ausreichend erachtet.

Es traten im Zusammenhang mit der Datenerhebung keine Schwierigkeiten auf.

4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand führt die Planung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, daher sind auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

5 Quellenverzeichnis

5.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

LBodSchG M-V - Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) geändert worden ist.

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546) geändert worden ist.

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

WRRL - Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik.

5.2 Fachgrundlagen

DB Fernverkehr AG (2017): Faunistische Kartierungen. Neubau Abstellanlage Stralsund, ehemaliger Güterbahnhof Stralsund, Vorpommern-Rügen (Mecklenburg-Vorpommern), bearbeitet von MEP Plan GmbH Dresden. Berlin.

DB Fernverkehr AG (2018): Unterlage 14.1 Umweltverträglichkeitsstudie mit integriertem Landschaftspflegerischer Begleitplan Hauptbahnhof Stralsund Abstellanlage WSR Stralsund, bearbeitet von Daber & Kriege GmbH Blankenfelde-Mahlow. Berlin.

EM M-V/Ministerium für Energie, Landesentwicklung und Verkehr (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

Hansestadt Stralsund (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund (2010): Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund.

LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/ (letzter Zugriff: 20.04.2023).

LUNG M-V/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern – Erste Fortschreibung. Güstrow

LUNG M-V/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2021): Konzeptbodenkarte (BK25), Entwurfsstand. Datenherausgabe LUNG M-V vom 14.7.2021.

LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2023): Luftqualität in M-V 2022 Bericht zur vorläufigen Auswertung der Messdaten 2022. Güstrow. Abrufbar unter https://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm (letzter Zugriff 26.04.2023)

RP VP/Regionaler Planungsverband Vorpommern (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern. Greifswald.

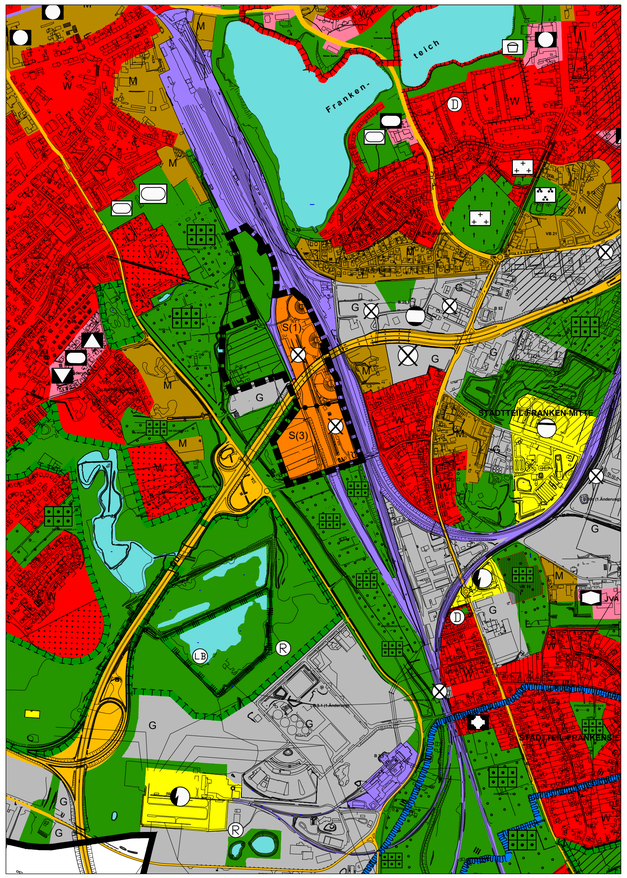
Hansestadt Stralsund, den 29.02.2024

Gez. Kirstin Gessert

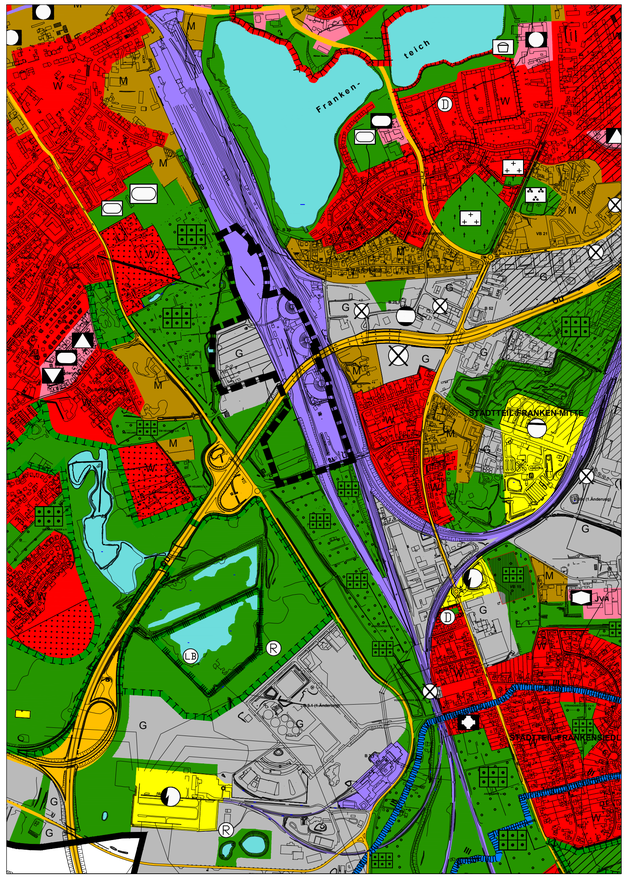
Abteilungsleiterin

24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND

für die Teilfläche zwischen der Feldstraße und der Bahntrasse der DB Netz Aktiengesellschaft



Neu M 1: 10 000



Alt M 1: 10 000

24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 VOM 18.12.1990,
ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 14. JUNI 2021 (BGBl. I S. 1802)

- S — SONDERBAUFLÄCHEN,
  (1) Kultur, Sport, Freizeit und öffentliche Nutzungen
  (3) Großflächiger Einzelhandel (nicht zentrenrelavant), Möbelmärkte
  (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- G — GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
  (§ 1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO, § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB)
- BAHNANLAGEN
  (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- GRÜNFLÄCHEN
  (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSTRASSEN
  (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND, RECHTSWIRKSAM SEIT 12.08.1999 MIT DARSTELLUNG DER 2. BERICHTIGUNG UND DER 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

- UMGRENZUNG FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT
  (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZES
  (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 24. ÄNDERUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
  (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- FÜR BAULICHE NUTZUNGEN VORGESEHENEN FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
  (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 18.11.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 16 am 19.12.2021 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 08.05.2023 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 16.05.3023 bis 31.05.2023 durchgeführt worden.
   Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unterwww.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.2023 und ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am ..... den Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unterwww.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

7. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am …… geprüft.
   Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom …… mitgeteilt worden.

8. Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung, wurde am …… durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund festgestellt.

   Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

9. Die Genehmigung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

   Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss zum Genehmigungsbescheid vom ..... erfüllt.
    Das wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

    Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche zwischen der Feldstraße und der Bahntrasse der DB Netz Aktiengesellschaft sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist aus die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf Rechtsfolgen (§§214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) hingewiesen worden.

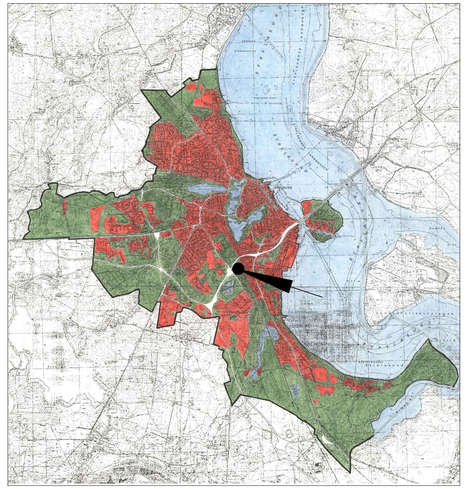
    Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des ..... rechtswirksam geworden.

    Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche zwischen der Feldstraße und der Bahntrasse der DB Netz Aktiengesellschaft

Entwurf Stand Februar 2024



Historische Altstädte Stralsund und Wismar

Hansestadt Stralsund

TOP Ö 3.2

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0019/2024
öffentlich

Titel: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 "Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen" - Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	13.03.2024
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	25.03.2024	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ mit einer Größe von ca. 29,5 ha trat am 22.03.1993 in Kraft. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Baufeldern für Industriegebiete einschließlich der dazugehörigen Erschließungsstraßen. In der Vergangenheit wurde das Gebiet erschlossen und folgende Firmen haben sich hier u.a. angesiedelt: die SWS Natur GmbH, die Ostsee-Service-Gesellschaft-Nord GmbH, die Schurig Baugeschäft GmbH und die Deutsche Bahn Energie GmbH. Darüber hinaus gibt es einzelne Bereiche, in denen bisher keine Ansiedlung stattgefunden hat.

Am 07.04.2022 wurde durch die Bürgerschaft für die nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3.1 die Einleitung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 11,4 ha beschlossen und die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte im Juni 2023. Die SWS Natur GmbH plant auf dem Gelände der Biogasanlage den Ausbau der Erzeugungskapazitäten sowie die Optimierung der bestehenden Anlagen.

Neben dem Ausbau der Biogasanlage und einem geplanten Elektrolyseur auf dem Gelände der Biogasanlage durch die SWS Stralsund GmbH wird im Rahmen des HyPerformer-Projektes (Aufbau der regionalen Wasserstoffwirtschaft) in räumlicher Nähe hierzu eine Wasserstoff-Tankstelle im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 geplant. Die Tankstelle soll nicht zuletzt durch die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR) genutzt werden, die mit der Beschaffung von Wasserstoff getriebenen Fahrzeugen in das Projekt eingebunden ist. Darüber hinaus soll die Wasserstoff-Tankstelle dem regionalen und überregionalen Schwerverkehr dienen, der den Standort über die nahe B 96 (Rügenzubringer) anfahren kann. Für den Bau der Wasserstoff-Tankstelle ist eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die nun geplante 2. Änderung umfasst die östliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3.1, die sich im städtischen Eigentum befindet. Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,6 ha befindet sich im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk und umfasst folgende Flurstücke bzw. Anteile folgender Flurstücke: 44/2, 44/3, 44/9, 45/2 und 45/6 der Flur 43, Gemarkung Stralsund.

Der Bereich der 2. Änderung wird begrenzt:
- im Norden durch die Straße Am Umspannwerk,
- im Osten und Südosten durch die Straße Voigdehäger Weg und
- im Westen und Südwesten durch Bahnanlagen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.1 setzt für den Bereich der 2. Änderung ein Industriegebiet (GI) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Traufhöhe (TH) von 15 m fest und darüber hinaus eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün.

Die Straßenverkehrsflächen (Voigdehäger Weg und Am Umspannwerk) mit dem Straßenbegleitgrün wurden hergestellt. Da jedoch eine Ansiedlung im Bereich der 2. Änderung bisher nicht stattgefunden hat, konnte sich in der Vergangenheit durch unterlassene Pflege auf dem Baugrundstück vollflächig Wald entwickeln.

Mit der geplanten Wasserstoff-Tankstelle einschließlich dem erforderlichen Technik- und Trailerbereich, der zum Lagern und Transportieren des Wasserstoffs notwendig ist, und den Zu- und Abfahrten wird eine größere gewerbliche Fläche beansprucht, als sie derzeit im Bebauungsplan Nr. 3.1 verfügbar ist. Alternativflächen, sechs verschiedene Flächen wurden im nahen Umkreis der bestehenden Biogasanlage und zum VVR untersucht, scheiden aus naturschutzfachlichen Gründen (gesetzlicher Biotopschutz) und aus Gründen der vorhandenen Freileitungen mit ihrem einzuhaltenden 45 m-Abstand aus. Für die Umsetzung der Wasserstoff-Tankstelle ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 eine Voraussetzung, um entgegenstehende Festsetzungen aufzuheben.

Lösungsvorschlag:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ soll unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets verbessert und im Sinne der Nachhaltigkeit das HyPerformer-Projekt ermöglicht werden.
Die 2. Änderung beinhaltet folgende Anpassungen/Änderungen:
Die Baufläche des Industriegebietes (GI) wird unter Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, TH) durch Inanspruchnahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erweitert. Da die Fläche heute jedoch vollflächig von Wald mit einem Umfang von ca. 4.200 m² belegt ist, soll hierfür der vollständige Ausgleich im anerkannten Waldkompensationspool Ummanz 6 in der Landschaftszone Ostseeküstenland erbracht werden. Zwei Straßenbäume werden aufgrund der erforderlichen Ein- und Ausfahrt nicht erhalten werden können. Der Straßenbaum am Voigdehäger Weg, der sich nicht innerhalb der Waldfläche befindet, wird durch eine Neupflanzung von 3 Alleebäumen auf der östlichen Seite der Feldstraße ausgeglichen. Zu- und Ausfahrt müssen hinsichtlich der nachzuweisenden Schleppkurven für Gelenkbusse/Sattelzüge geeignet sein.
Lt. aktueller Auskunft der unteren Wasserbehörde befindet sich der Änderungsbereich nicht im Bereich der Trinkwasserschutzzone (TWS), so dass eine Ausweisung im Gegensatz zum Ursprungsplan somit nicht erfolgt.

Die Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen und wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Durch die 2. Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht

gegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dies trifft für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 zu, da der FNP der Hansestadt Stralsund für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darstellt.

Alternativen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ bleibt unverändert. Das wird nicht empfohlen, da dann die Umsetzung des HyPerformer-Projektes, das einen Beitrag zum Klimaschutz leistet, gefährdet wäre.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ wird ein 2. Änderungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 befindet sich im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk und umfasst folgende Flurstücke bzw. Anteile folgender Flurstücke: 44/2, 44/3, 44/9, 45/2, 45/6 der Flur 43, Gemarkung Stralsund. Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,6 ha wird begrenzt im Norden durch die Straße Am Umspannwerk, im Osten und Südosten durch die Straße Voigdehäger Weg und im Westen und Südwesten durch Bahnanlagen.

3. Ziel der Planung ist es, im Rahmen des geplanten HyPerformer-Projektes (Aufbau der regionalen Wasserstoffwirtschaft) eine Wasserstoff-Tankstelle im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 unterzubringen, um somit einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten.

4. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein. Damit kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen.

5. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ in der vorliegenden Fassung vom März 2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

6. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt:
Die Abteilung Planung und Denkmalpflege des Amtes für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund wird die für die Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 notwendigen Planungsleistungen selbst erbringen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage_B3.1_2.Änderung_Begründung_2024-03
Anlage_B3.1_2.Änderung_Planzeichnung_2024-03

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.2

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 "Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen"

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Begründung zum Entwurf

Stand März 2024

Hansestadt Stralsund

Inhalt

1 Anlass 4
1.1 Anlass und Ziele der Planung 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 4
1.3 Verfahren 5
1.4 Plangrundlage 5
2 Übergeordnete Planungen 5
2.1 Vorgaben der Raumordnung 5
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 5
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 6
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 6
2.3 Inhalt des Landschaftsplanes 6
2.4 Klimaschutz 6
3 Städtebauliche Ausgangssituation 6
4 Inhalt des Planes 7
4.1 Nutzungskonzept 7
4.2 Änderungen im Einzelnen 8
4.3 Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen 9
4.4 Hinweise 12
4.4.1 Plangrundlage 12
4.4.2 Waldumwandlung/Erstaufforstung 12
4.4.3 Ersatzpflanzung 12
4.4.4 Artenschutz 12
4.4.5 Bodenschutz 13
4.4.6 Trinkwasserschutzzone 13
4.5 Städtebauliche Vergleichswerte 13
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 13
5.1 Zusammenfassung 13
5.2 Private Belange 13
5.3 Umweltrelevante Belange 14
5.3.1 Schutzgüter des Umweltrechts 14
5.3.2 Baum- und Alleenschutz 16
5.3.3 Besonderer Artenschutz 16
5.3.4 Wald 17
5.3.5 Auswirkungen auf/durch Störfallbetriebe 17
6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 18
7 Verfahrensablauf 18
8 Quellenverzeichnis 18
8.1 Rechtsgrundlagen 18
8.2 Fachgrundlagen 18

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ mit einer Größe von ca. 29,5 ha trat am 22.03.1993 in Kraft. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Baufeldern für Industriegebiete einschließlich der dazugehörigen Erschließungsstraßen.

In der Vergangenheit wurde das Gebiet erschlossen und folgende Firmen haben sich hier u.a. angesiedelt: SWS Natur GmbH, Rügen Recycling & Tiefbau GmbH, Sundische Ausbau-Gesellschaft mbH, Ostsee-Service-Gesellschaft-Nord GmbH, Schurig Baugeschäft GmbH, Deutsche Bahn Energie GmbH. Darüber hinaus gibt es einzelne Bereiche, in denen bisher keine Ansiedlung stattgefunden hat.

Für die nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3.1 wurde am 07.04.2022 durch die Bürgerschaft die Einleitung für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 11,4 ha beschlossen. Die SWS Natur GmbH plant auf dem Gelände der Biogasanlage den Ausbau der Erzeugungskapazität sowie die Optimierung der bestehenden Anlagen. Die frühzeitige Beteiligung fand im Juni 2023 statt.

Neben dem Ausbau der Biogasanlage und der geplanten Errichtung eines Elektrolyseurs auf dem Gelände der Biogasanlage durch die SWS Stralsund GmbH wird jetzt im Rahmen des HyPerformer-Projektes (Aufbau der regionalen Wasserstoffwirtschaft) in räumlicher Nähe hierzu eine Wasserstoff-Tankstelle im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1, südöstlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung, geplant. Die Tankstelle soll nicht zuletzt durch die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR) genutzt werden, die mit der Beschaffung von Wasserstoff getriebenen Fahrzeugen in das Projekt eingebunden ist. Darüber hinaus soll die Wasserstoff-Tankstelle dem regionalen und überregionalen Schwerverkehr dienen, der den Standort über die nahe B 96 (Rügenzubringer) anfahren kann. Für den Bau der Wasserstoff-Tankstelle ist eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Projekt bettet sich in die „H_2-Projektregion Rügen-Stralsund“ ein. Unter Federführung der Hansestadt Stralsund durchlief die Region unter dem Namen „Rügen-Stralsund“ von Oktober 2019 bis März 2021 erfolgreich die HyStarter-Phase, die erste Stufe des HyLand-Förderprogramms. Im Mai 2022 bekam die Stadtverwaltung Stralsund die Zusage für die Teilnahme an der HyExpert-Phase, welche die zweite Stufe darstellt. Aus den in dieser Phase erstellten Machbarkeitsstudien wurden aussagekräftige Daten zu Umsetzungsszenarien generiert und die Region erhielt ein klares Konzept, welches zum HyPerformer-Programm passt und den notwendigen Grad an Umsetzungsreife aufweist. Der nächste Schritt war die Teilnahme am Wettbewerb zu HyPerformer, um damit in der höchsten HyLand-Phase Fördermittel in Höhe von bis zu 15 Mio. EUR durch den Bund bereitgestellt zu bekommen. Am 26. April 2023 erfolgte in Berlin die Bekanntgabe von Rügen-Stralsund als Gewinnerregion im Rahmen von HyPerformer II.

Es ist geplant, den Wasserstoff durch die Stadtwerke Stralsund zu erzeugen, die neben dem 4-MW-Elektrolyseur auch die zugehörigen Energieerzeugungsanlagen (Wind und PV) regional errichten werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ umfasst eine östliche Teilfläche des Plangebietes. Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,6 ha befindet sich im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk und umfasst folgende Flurstücke bzw. Anteile folgender Flurstücke: 44/2, 44/3, 44/9, 45/2 und 45/6 der Flur 43, Gemarkung Stralsund.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße am Umspannwerk,
- im Osten und Südosten durch die Straße Voigdehäger Weg und

- im Westen und Südwesten durch Bahnanlagen.

1.3 Verfahren

Die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen" erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Änderungsumfang besteht v.a. in der Aufhebung der Nutzung entgegenstehender Pflanzfestsetzungen sowie der Anpassung der Vorgaben zur Erschließung. Die Änderung ist erforderlich, um das Planungsziel, Ausweisung von Industriegebieten, auch unter wirtschaftlichen und nachhaltigen Gesichtspunkten, umsetzen zu können.

Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen und wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Durch die 2. Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Da die geplanten Wasserstoff-Mengen, auch unter Berücksichtigung aller Trailer und Behälter, unter 5 t liegen werden, liegt sie damit unterhalb der Mengenschwellen der Störfallverordnung. Sofern die Lagermenge von Wasserstoff vor Ort 3 t übersteigt, ist für die Errichtung der Wasserstoff-Tankstelle ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der Katasterangaben gemäß ALKIS mit Stand vom 28.12.2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung für den Bebauungsplan relevant:

Grundsatz 5.3 (1)

„In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substantiellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen."

Die Planung trägt dazu bei, den Anteil der erneuerbaren Energien zu steigern und entspricht damit dem Grundsatz.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern bildet die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vor allem der folgende Grundsatz relevant:

Grundsatz 6.5 (6)

„An geeigneten Standorten sollen die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger bzw. die energetische Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen und Abfällen geschaffen werden."

Der Standort ist durch die Nähe zum geplanten Elektrolyseur (mit Anschluss an das örtliche Wärmenetz) und zur Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR) vorgegeben. Die Planung entspricht daher dem raumordnerischen Grundsatz. Andere Standorte in räumlicher Nähe mussten u. a. aus umweltfachlichen Gründen (Überlagerung mit geschützten Biotopen) und faktischen Gründen (z. B. Nutzungseinschränkungen durch Hochspannungsleitungen) verworfen werden.

Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Verfahren beteiligt.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dies trifft für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen" zu, da der FNP der Hansestadt Stralsund für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darstellt.

2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet als Baufläche gem. § 5 BauGB dar. Die geplante Änderung steht somit im Einklang mit dem Landschaftsplan.

2.4 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das geplante Vorhaben einer Wasserstoff-Tankstelle leistet einen Beitrag zur Ablösung fossiler Brennstoffe und damit zur Energiewende. Zudem ist geplant, den Wasserstoff durch die Stadtwerke Stralsund zu erzeugen, die neben dem 4-MW-Elektrolyseur auch die zugehörigen Energieerzeugungsanlagen (Wind und PV) regional errichten werden. Die Abwärme des Elektrolyseurs kann in das Nahwärmenetz der Hansestadt Stralsund eingespeist werden und so zur sektorübergreifenden Dekarbonisierung beitragen.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

Die Umgebung wird geprägt durch gewerbliche Nutzung einerseits sowie durch vergleichsweise naturnahe Landschaftsräume andererseits. Gewerblich genutzte Bereiche in der Umgebung sind der Betriebshof der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen (VVR) sowie das südwestlich angrenzende Umspannwerk der DB Energie GmbH. Auf den nördlich und nordwestlich gelegenen Flächen, die Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.1

sind, befindet sich u. a. die Biogasanlage der SWS Natur GmbH. Östlich angrenzend an die Biogasanlage liegen zwei für den Naturschutz seit 2012 dinglich gesicherte Flächen, welche dem Ausgleich der durch die Umsetzung der Biogasanlage in Anspruch genommenen geschützten Biotope dienen. Auf den übrigen nicht bebauten Bereichen haben sich durch Sukzession Ruderalvegetation, Gehölzstrukturen und Wald entwickelt.

Die im Änderungsbereich liegenden Straßenverkehrsflächen Voigdehäger Weg und Am Umspannwerk, über die das Plangebiet erschlossen ist, wurden mit Straßenbegleitgrün hergestellt. Da jedoch eine gewerbliche Ansiedlung im Bereich der 2. Änderung bisher nicht stattgefunden hat, konnte sich in der Vergangenheit durch unterlassene Pflege auf dem Baugrundstück vollflächig Wald entwickeln.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ setzt für den Bereich der 2. Änderung ein Industriegebiet (GI) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Traufhöhe (TH) von 15 m fest und darüber hinaus eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün.

4 Inhalt des Planes

4.1 Nutzungskonzept

Zu dem geplanten HyPerformer-Projekt gehören u.a. folgende Einzelvorhaben, die aus wirtschaftlicher Sicht in räumlicher Nähe zueinander, d.h. in der Nähe zum Verkehrsbetrieb (VVR) und zum Wärmeeinspeisepunkt der Biogasanlage, zu errichten sind (siehe Abbildung 1 und Abbildung 2):

- die Errichtung eines 4-MW-Elektrolyseurs durch die SWS Energie GmbH
- die Herstellung einer Wasserstoff-Tankstelle durch die Hypion GmbH
- die Beschaffung von Brennstoffzellen-Bussen und die Umrüstung der Werkstatt in Stralsund durch die VVR mbH

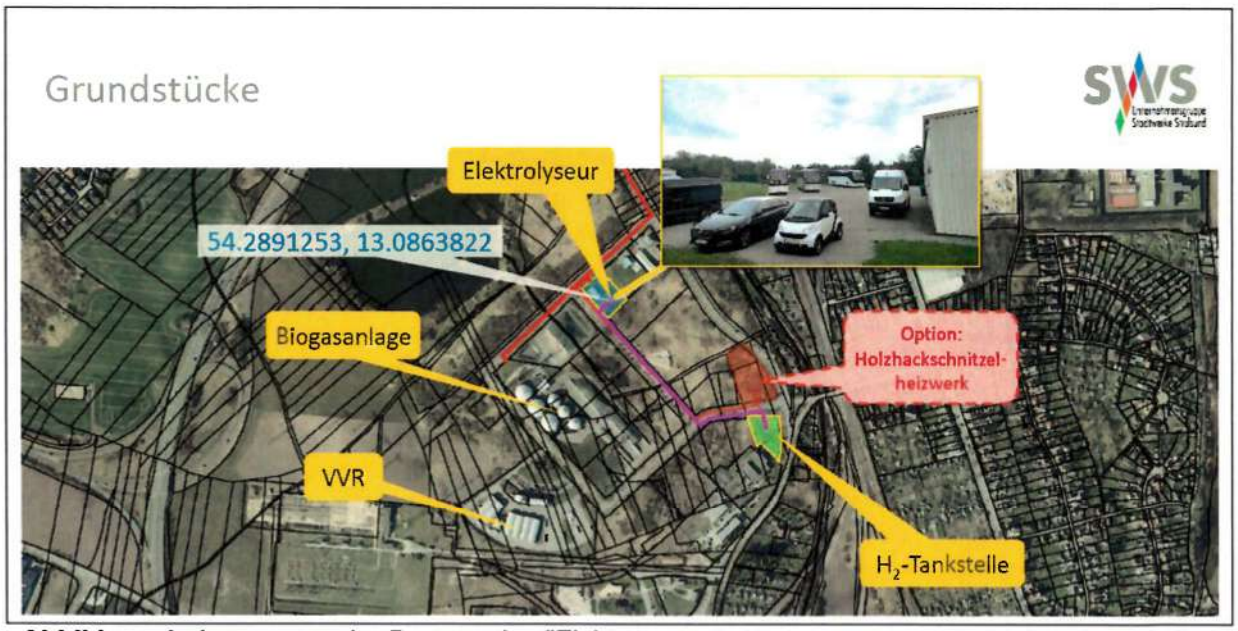


Abbildung 1: Auszug aus der Präsentation "Elektrolyse mit Abwärmenutzung in Stralsund, HyPerformer-Region Rügen-Stralsund“ (SWS Energie GmbH, 19.12.2023)

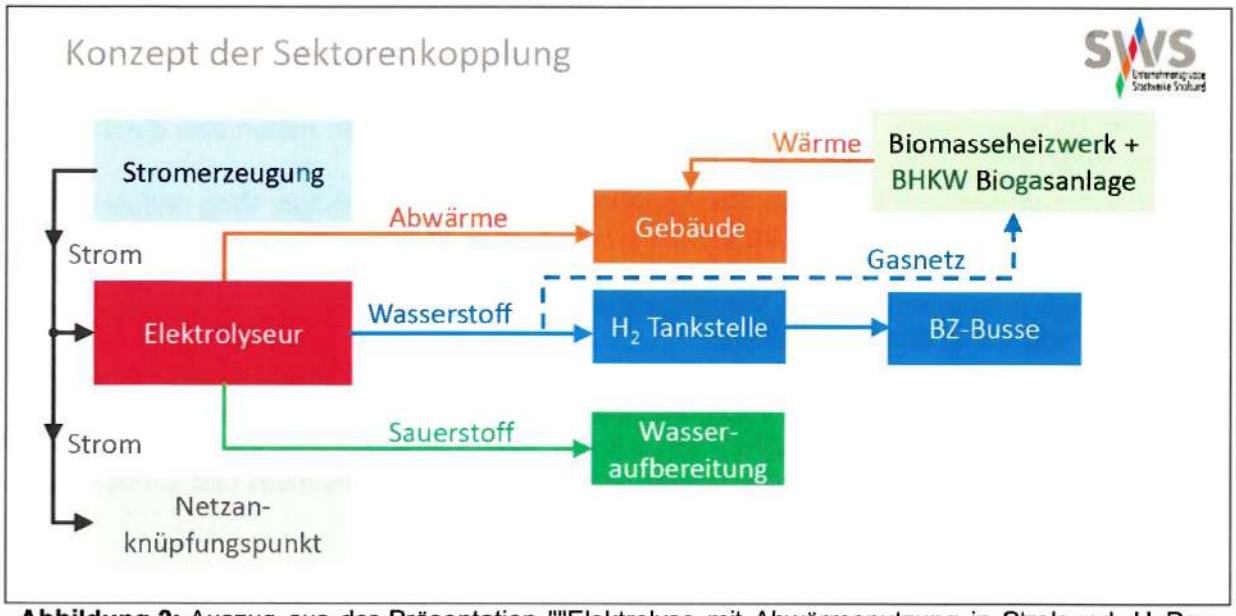


Abbildung 2: Auszug aus der Präsentation ""Elektrolyse mit Abwärmenutzung in Stralsund, HyPerformer-Region Rügen-Stralsund“ (SWS Energie GmbH, 19.12.2023)

Für die Unterbringung der Wasserstoff-Tankstelle wurden im Vorfeld sechs verschiedene Flächen im nahen Umkreis untersucht (vgl. Abbildung 6 in Kap. 4.3). Es stellte sich heraus, dass die Fläche der 2. Änderung am ehesten geeignet ist, da für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 3.1 mit der Ausweisung eines Industriegebiets gilt. Die anderen Flächen schieden u.a. aufgrund von Biotopschutz und Freileitungen mit ihrem erforderlichen 45 m-Schutzabstand aus.

Mit der geplanten Wasserstoff-Tankstelle einschließlich dem erforderlichen Technik- und Trailerbereich, der zum Lagern und Transportieren des Wasserstoffs notwendig ist, und den Zu- und Abfahrten wird eine größere gewerbliche Fläche beansprucht, als sie derzeit im Bebauungsplan 3.1 verfügbar ist. Für die Umsetzung der Wasserstoff-Tankstelle im Umkreis der Biogasanlage ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 eine Voraussetzung, um entgegenstehende Festsetzungen aufzuheben. Mit der Änderung soll unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets verbessert und im Sinne der Nachhaltigkeit das HyPerformer-Projekt ermöglicht werden.

4.2 Änderungen im Einzelnen

Die 2. Änderung beinhaltet folgende Anpassungen/Änderungen:

Grundsätzlich werden Art und Maß der baulichen Nutzung beibehalten, d.h. die Festsetzung als Industriegebiet (GI), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die Traufhöhe (TH) von 15 m. Die Bebaubarkeit wird durch Aufhebung der Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erweitert. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, die sich an der erweiterten Nutzungsmöglichkeit orientieren und einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze berücksichtigen. Sie weichen somit von der ursprünglichen Baugrenze ab, um eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen.

Bei der aufgehobenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen handelt es sich gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3.1 um die Freiraumgestaltung dienende „Sonstige Pflanzbindungen für Gewerbegrundstücke“. Da in dem entsprechenden Baufeld keine Bebauung errichtet wurde, ist auch die Bepflanzung nicht erfolgt. Vielmehr hat sich auf der Fläche durch Sukzession Wald entwickelt. Die Waldfläche wird als

umzuwandelnder Wald dargestellt. Die Umwandlung wird beantragt und ein entsprechender Waldausgleich erbracht (vgl. Kap. 4.3).

Gemäß Ursprungsplan waren an den Straßen Am Umspannwerk und Voigdehäger Weg Baumreihen anzupflanzen, was zwischenzeitlich realisiert wurde. Die im B-Plan Nr. 3.1. festgesetzten Alleepflanzungen sollten gemäß Grünordnungsplan als „Maßnahmen zur Freiraumgestaltung“ dienen. Die Darstellung wird für den Änderungsbereich folgendermaßen geändert:

- Im Zuge der Umsetzung der Planung werden zwei Straßenbäume aufgrund der erforderlichen Zu- und Ausfahrt nicht erhalten werden können, da die Zu- und Ausfahrt hinsichtlich der nachzuweisenden Schleppkurven für Gelenkbusse / Sattelzüge geeignet sein müssen. Diese Bäume werden als zu fällen dargestellt.
- Die restlichen Bäume werden zum Erhalt bzw. im Falle zweier Lücken im Bestand als anzupflanzen festgesetzt.

Bei den beiden zu ersetzenden Bäumen handelt es sich Am Umspannwerk um eine im Wald liegende Sandbirke und am Voigdehäger Weg um eine Winterlinde. Die Winterlinde mit einem Stammumfang von 0,95 m ist nach Baumschutzkompensationserlass M-V im Verhältnis 1 : 3 zu ersetzen (vgl. Kap. 4.4.3 und 5.3.2). Die Sandbirke Am Umspannwerk ist nicht nach Baumschutzkompensationserlass zu ersetzen, da sie sich innerhalb der Waldfläche befindet (vgl. Kap. 4.3).

Im Jahr 2022 wurde die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof I unter Berücksichtigung des Grenzverlaufes in der Originalunterlage des Kreistagsbeschlusses 132-23/77 vom 20.09.1977 durch die Untere Wasserbehörde neu digitalisiert[1]. Danach überlagert sich der Bereich der 2. Änderung nicht mit der Trinkwasserschutzzone III, so dass eine Darstellung im Gegensatz zum Ursprungsplan nicht erfolgt.

4.3 Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen

Der Änderungsbereich wird fast vollständig von Wald eingenommen, der sich seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3.1 durch Sukzession entwickelt hat.

Für den gesamten Waldbestand (ca. 4.200 m²) wird die Umwandlung beantragt. Der erforderliche Waldausgleich soll über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto erbracht werden. Entsprechende Waldpunkte stehen in dem Waldkonto auf Ummanz zur Verfügung.

Abbildung 3: Wald im Änderungsbereich

[1] Bereitgestellt durch den Landkreis Vorpommern-Rügen am 17. März 2022

Unmittelbar westlich angrenzend an den Änderungsbereich im Bereich der dort verlaufenden Freileitungen wurde bereits eine Teilfläche des Waldes im Rahmen einer Waldumwandlung gerodet. Hier entsteht derzeit die Erweiterung des Bahn-Umspannwerks als Bestandteil der überörtlichen Eisenbahninfrastruktur. Bei dem Wald im Plangebiet handelt es sich damit um eine isolierte Splitterfläche. Die geplante Bebauung befindet sich auch nicht mehr im Waldabstand angrenzender Waldbereiche.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Standörtliche Begründung der Waldumwandlung

Der Wald im Geltungsbereich hat sich nach Rechtskraft des B-Planes Nr. 3.1 (22.3.1993) durch Sukzession entwickelt. Es handelt es sich um einen aus Weichlaubholz im Alter von etwa 20 Jahren bestehenden Wirtschaftswald (Forsteinrichtung, Stand 1.1.2021).

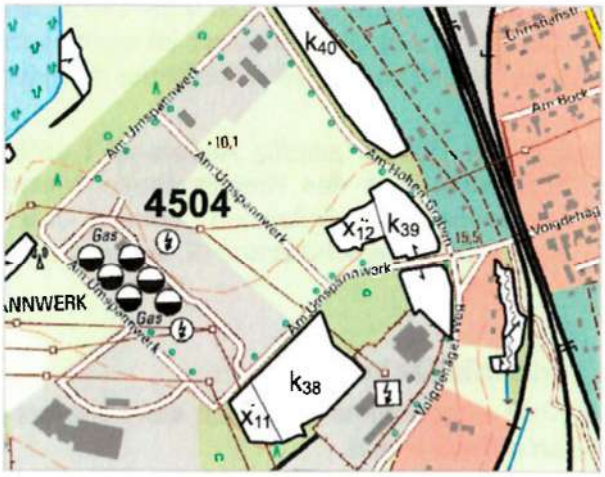


Abbildung 4:
Auszug der Forsteinrichtung

Die Abbildung 5 verdeutlicht den Zustand der Fläche im Jahr 1991. Es war keinerlei Bestockung vorhanden. Die zur Umwandlung beantragte Waldfläche umfasst damit keinen alten Waldstandort mit komplexen Waldfunktionen.

Abbildung 5:
Änderungsbereich um 1991

Gemäß Waldfunktionenkartierung (WFK) der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2016) hat der Wald keine besondere Schutzfunktion. Mit einer Entfernung von rund 800 m zur Mittelwasserlinie des Strelasund handelt es sich auch nicht um einen „Küstenschutzwald“ im Sinne der Waldfunktionenkartierung der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (WFK). Zwar wird nach den Kriterien der WFK allen Wäldern innerhalb staatlich anerkannter Erholungsorte (wie der Hansestadt Stralsund) pauschal eine besondere Erholungsfunktion zugeordnet. Jedoch hat die hier behandelte Waldfläche aufgrund ihrer Lage innerhalb eines Industriegebiets faktisch keine Erholungsfunktion inne. Es gibt weder Spazierwege noch Aufenthaltsbereiche.

Aufgrund

- der im Plangebiet nicht signifikant ausgeprägten Waldfunktionen und der konkreten örtlichen Situation,
- eines Flächenanteils von Wald am Stadtgebiet von ca. 10,2 % (Stand Februar 2024),
- einer Steigerung der Waldflächen im Stadtgebiet von 1991 (141 ha) bis Anfang 2024 (402 ha) um 261 ha sowie weiterer geplanter Waldmehrungen (rd. 8 ha pro Jahr) und
- der Ausgleichbarkeit des Waldverlustes

wird im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse der Entwicklung Erneuerbarer Energien und damit der Erhöhung der Energiesicherheit der Hansestadt Stralsund höher als das öffentliche Interesse am Erhalt einer ca. 0,4 ha großen, randlich in einem Gewerbegebiet liegenden Waldfläche gewichtet.

Prüfung von Alternativen

Der Standort der geplanten Wasserstoff-Tankstelle muss sich zwingend in der Nähe zur bestehenden Biogasanlage und zum VVR sowie in guter Erreichbarkeit von den überörtlichen Straßen (hier B 96 / Rügenzubringer) befinden. Für die Unterbringung der Wasserstoff-Tankstelle wurden daher sechs verschiedene Flächen im nahen Umkreis untersucht (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Geprüfte Standortalternativen mit Schutzabständen zu vorhandenen Freileitungen

Im Ergebnis stellte sich nur der jetzige Änderungsbereich (Fläche 3) als geeignet heraus. Die favorisierte Fläche 3 ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 3.1 bereits als Industriegebiet ausgewiesen und befindet sich hier innerhalb eines Baufeldes. Der erforderliche Schutzabstand zu

den westlich verlaufenden Freileitungen kann eingehalten werden. Die Anbindung an die Straßen Am Umspannwerk und Voigdehäger Weg ist gut zu gewährleisten. Mit Ausnahme des Waldstatus ergeben sich keine Restriktionen oder Schutzkriterien, die gegen die Umsetzung auf dieser Fläche sprechen würden.

Für den Ausschluss der anderen fünf Flächen waren die folgenden Gründe ausschlaggebend:

- Die Fläche 1 scheidet aus naturschutzfachlichen Gründen aus. Sie unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V. Zudem handelt es sich um eine für den Naturschutz dinglich gesicherte Fläche, welche dem Ausgleich von durch die Errichtung der Biogasanlage in Anspruch genommenen geschützten Biotope dient.
- Die Fläche 2 ist durch die vorhandenen Freileitungen mit ihrem einzuhaltenden 45 m-Abstand nicht nutzbar. Auch hier befindet sich zudem Wald.
- Für die Fläche 4 gibt es bereits anderweitige Nutzungsabsichten durch die VVR.
- Die Fläche 5 hätte die Nachteile, dass sich sowohl Ein- wie auch Ausfahrt in Richtung der Straße „Am Umspannwerk" befinden würden und nicht an der Hauptverkehrsroute „Am Hohen Graben" liegen würde. Darüber hinaus wäre sie zwischen den dort verlaufenden Freileitungen eingeengt.
- Die Fläche 6 liegt außerhalb von Baufeldern und hat ebenfalls Waldstatus. Die Waldfläche ist größer als im Falle der Fläche 3. Auch hier verlaufen in einem Teilbereich Freileitungen.

4.4 Hinweise

4.4.1 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der Katasterangaben gemäß ALKIS mit Stand vom 28.12.2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

4.4.2 Waldumwandlung/Erstaufforstung

Nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V durch eine Ersatzaufforstung im Waldkompensationspool Ummanz 6 erbracht werden.

4.4.3 Ersatzpflanzung

Für den zu fällenden Alleebaum am Voigdehäger Weg erfolgt eine Ersatzpflanzung von 3 Alleebäumen (3xv, DB, StU 16-18) auf der östlichen Seite der Feldstraße, in der Gemarkung Stralsund, Flur 53, Flurstück 25/9.

4.4.4 Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird hingewiesen. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen:

- Die Baufeldfreimachung inklusive Rodung/Baumfällungen und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 1. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ sind die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 1. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB), eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden (Vermeidungsmaßnahme).

- Vor Rodung/Baumfällungen ist durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB auszuschließen, dass potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse betroffen sind. Bei Funden von Fledermäusen stimmt die ÖBB sich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises über das weitere Vorgehen ab.

4.4.5 Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

4.4.6 Trinkwasserschutzzone

Im Jahr 2022 wurde die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof I unter Berücksichtigung des Grenzverlaufes in der Originalunterlage des Kreistagsbeschlusses 132-23/77 vom 20.09.1977 durch die Untere Wasserbehörde neu digitalisiert. Danach überlagert sich der Bereich der 2. Änderung nicht mit der Trinkwasserschutzzone III.

4.5 Städtebauliche Vergleichswerte

Industriegebiet (GI)		3.471 m²
Öffentliche Verkehrsfläche		781 m²
Öffentliche Grünfläche/Straßenbegleitgrün		1.741 m²
- Baumerhalt	11 Stück	
- Baumnachpflanzung (innerhalb B-Plan)	2 Stück	
- Baumersatzpflanzung (außerhalb B-Plan)	3 Stück	
Geltungsbereich der 2. Änderung		5.993 m²

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Durch die Änderung soll das Erreichen der ursprünglichen Planungsziele gewährleistet werden. Die Auswirkungen der geänderten Planung entsprechen daher denen der Ursprungsplanung. Auf Grund der erforderlichen räumlichen Nähe zur bestehenden Biogasanlage und zum Verkehrsbetrieb (VVR) stehen keine räumlichen Alternativen zur Verfügung.

Die Planung bewirkt einen Flächenverlust von Wald. Nach § 2 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) ist den Erneuerbaren Energien eine besondere Bedeutung zuzuweisen, so dass aus diesem Grund der regenerativen Energieerzeugung an dieser Stelle der Vorrang gegenüber den Belangen der Forstwirtschaft einzuräumen ist.

5.2 Private Belange

Private Belange werden durch die Änderung nicht erkennbar betroffen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Die Planung beschränkt sich überwiegend auf einen kleinen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.1, der hier ein Industriegebiet und Verkehrsflächen ausweist. Somit wird vorrangig eine Fläche beansprucht, die bereits für eine industrielle/gewerbliche Nutzung vorgesehen war, auf der sich durch Sukzession ein Waldaufwuchs entwickeln konnte.

Das zuständige Forstamt wird im Planaufstellungsverfahren beteiligt.

5.3 Umweltrelevante Belange

5.3.1 Schutzgüter des Umweltrechts

Nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Dennoch wurde die Umweltsituation im Änderungsbereich überschlägig ermittelt. Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung wesentlicher umweltrelevanter Belange auf der Grundlage vorhandener Daten.

Boden, Fläche

Durch die Änderung des B-Plans wird eine bereits als Industriegebiet ausgewiesene, durch die umgebenden Straßen und die angrenzenden Bahnanlagen zerschnittene Fläche in einer Größe von 0,6 ha in Anspruch genommen.

Gemäß den geologischen Karten M-V ist das Plangebiet dem Geschiebemergel der Hochflächen zugeordnet. Besondere Bodenfunktion sind nicht vorhanden. Auch geschützte Geotope sind im Plangebiet nicht vorhanden (LUNG-Kartenportal Umwelt).

Wasser

Besondere Funktionen des Grundwassers sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m. Die Schutzfunktion der Deckschichten ist hoch (Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten > 10 m) (LUNG-Kartenportal Umwelt)

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Planung werden Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut beansprucht, die bereits als Industriegebiet ausgewiesen sind.

Luft, Klima

Die Luftgüte im Plangebiet wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen. Konkrete Angaben zur Luftgüte im Plangebiet liegen nicht vor. Der einzige im Stadtgebiet lokalisierte Messstandort des Luftmessnetzes und Luftgüteinformationssystem M-V befindet sich am Knieperdamm. Für die einschlägigen Luftschadstoffe kam es dort im Jahr 2022 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2023).

Der vorhandenen Waldfläche, welche mit der Umsetzung der Planänderung gerodet wird, kommt kleinklimatisch eine regulierende und lufthygienische Funktion zu, jedoch sind Vorbelastungen der lokalen Ausprägung von Klima und Luft aufgrund der Erwärmung der angrenzenden Verkehrsflächen und der betriebsbedingten Schadstoffemissionen vorhanden.

Gleichzeitig leistet das geplante Vorhaben einer Wasserstoff-Tankstelle einen Beitrag zur Ablösung fossiler Brennstoffe und damit zur Energiewende.

Pflanzen und Tiere

Der Änderungsbereich wird fast vollständig von einem aus Weichlaubholz im Alter von etwa 20 Jahren bestehenden Wirtschaftswald eingenommen, der sich seit Inkrafttreten des B-Planes Nr. 3.1 durch Sukzession entwickelt hat und als Vorwald heimischer Baumarten frischer Standorte einzustufen ist (WVB). Dieser wird mit der Umsetzung des Vorhabens gerodet. Am Voigdehäger Weg befindet sich eine Baumreihe (BRR) aus Winterlinden.

In der Waldfläche und den weiteren Gehölzbeständen ist mit Vorkommen von an das vorhandene Störpotenzial angepassten Brutvogelarten zu rechnen. Im Rahmen einer Brutvo-

gelkartierung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3.1 im Jahr 2022, deren Untersuchungsraum sich mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung teilweise überlagert (vgl. Abbildung 7), wurden im Vorwaldbereich in unmittelbarer räumlicher Nähe die Arten Mönchgrasmücke, Nachtigall, Zilpzalp und Kohlmeise erfasst (PfAU 2023a).

Abbildung 7:
Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 3.1 (rot) und Untersuchungsraum der Kartierungen zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3.1 (orange)

Ein Vorkommen von Amphibien kann aufgrund der Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden. Potentielle Laichgewässer sind nicht vorhanden. Im Rahmen einer Amphibienkartierung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3.1 im Jahr 2022, deren Untersuchungsraum sich mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung überlagert (vgl. Abbildung 7), wurden auch keine Amphibienwanderungen festgestellt (PfAU 2023b).

An Reptilienarten sind Vorkommen der artenschutzrechtlich nicht relevanten Arten Blindschleiche und Waldeidechse möglich. Ein Vorkommen der Anhang IV-Art Zauneidechse kann aufgrund der Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden und wurde auch im Rahmen einer Reptilienkartierung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3.1 im Jahr 2022 nicht ermittelt (PfAU 2023c).

Trotz des relativ jungen Alters der vorzufindenden Bäume können potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse zumindest hinsichtlich Sommer- und Zwischenquartieren in Form von z. B. Höhlungen, Verwachsungen, Spalten, Risse und Borkenschollen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch eine Bauzeitenregelung für Brutvögel und eine Ökologische Baubegleitung für Fledermäuse vermieden werden (vgl. Kap. 5.3.3).

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch den vorhandenen Wirtschaftswald geprägt und ist durch die umgebenden Straßen sowie Bahnanlagen zerschnitten und vorbelastet. Mit der Realisierung der Wasserstoff-Tankstelle wird es zu einer weiteren Überprägung des Landschaftsbildes in einem Bereich kommen, der bereits als Industriegebiet ausgewiesen ist.

Mensch, menschliche Gesundheit

Das Gebiet hat aktuell weder für die Wohn- noch für die Erholungsfunktion des Menschen eine Bedeutung, da es durch einen isoliert liegenden, wenig ansprechenden und nicht er-

schlossenen Wirtschaftswald geprägt wird. Die Auswirkungen für das Schutzgut sind daher zu vernachlässigen.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale und andere Zeugnisse des kulturellen Erbes sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch über das Vorhandensein von Bodendenkmalen gibt es keine Erkenntnisse.

5.3.2 Baum- und Alleenschutz

Am Voigdehäger Weg befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe. Im Zuge der Planung kommt es zum Verlust einer Winterlinde (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von 0,95 m. Diese wird entsprechend Baumschutzkompensationserlass M-V durch Neupflanzung von 3 Alleebäume 3xv, DB, StU 16-18 ersetzt (vgl. Kap. 4.4.3).

Eine weitere nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe befindet sich an der Straße Am Umspannwerk. Diese befindet sich innerhalb einer durch Sukzession entstandenen Waldfläche. Im Zuge der Planung kommt es zum Verlust einer Sandbirke (*Betula pendula*) mit einem Stammumfang von 0,90 m. Da diese sich innerhalb der Waldfläche befindet, ist sie nicht nach Baumschutzkompensationserlass zu ersetzen. Für die Waldfläche erfolgt eine Ersatzaufforstung (vgl. Kap. 4.3).

5.3.3 Besonderer Artenschutz

Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) auszulösen. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese evtl. Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote finden allerdings erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung ihre unmittelbare Anwendung.

Der Änderungsbereich ist bereits als Industriegebiet ausgewiesen. Da somit bereits Baurecht besteht (vgl. Kap. 1.3) und nicht erkennbar ist, dass sich die Verbote des Artenschutzrechts beim Vollzug des Bebauungsplanes als unüberwindliche Hindernisse erweisen können, wird auf die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf Ebene des B-Planes verzichtet.

Aufgrund der Lebensraumstrukturen ist das Gebiet potentieller Lebensraum von an das vorhandene Störpotenzial angepassten Brutvogelarten. Trotz des relativ jungen Alters der vorzufindenden Bäume kann das Vorhandensein potenzieller Quartierstrukturen für Fledermäuse nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Von einem Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten/Artengruppen ist nicht auszugehen (vgl. Kap. 5.3.1, Abschnitt Pflanzen und Tiere).

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch folgende Maßnahmen, die als Hinweise in den B-Plan übernommen werden, zu vermeiden:

- Die Baufeldfreimachung inklusive Rodung/Baumfällungen und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 1. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ sind die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 1. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB), eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden (Vermeidungsmaßnahme).
- Vor Rodung/Baumfällungen ist durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB auszuschließen, dass potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse betroffen sind. Bei Funden von Fledermäusen stimmt die ÖBB sich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises über das weitere Vorgehen ab.

5.3.4 Wald

Der Änderungsbereich wird fast vollständig von Wald eingenommen, der sich seit Inkrafttreten des B-Planes Nr. 3.1 durch Sukzession entwickelt hat. Die zur Umwandlung beantragte Waldfläche umfasst damit keinen alten Waldstandort mit komplexen Waldfunktionen. Die Waldfläche hat auch keine Bedeutung für die Erholung oder weitere Waldfunktionen

Für den gesamten Waldbestand (ca. 4.200 m²) wird die Umwandlung beantragt. Der erforderliche Waldausgleich soll über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto erbracht werden. Entsprechende Waldpunkte stehen in dem Waldkonto auf Ummanz zur Verfügung.

5.3.5 Auswirkungen auf/durch Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 01.06.2015 durch Art. 32 der am 13.06.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/15/EU (Seveso-III-Richtlinie) aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art. 12 Abs. 1 Satz 2 der Seveso-II-Richtlinie die Ansiedlung neuer Betriebe, Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Art. 10 und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe, wenn diese das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Mit der ehemaligen MV-Werft und der Biogasanlage (Am Umspannwerk 8) gibt es im Gebiet der Hansestadt Stralsund zwei Störfallbetriebe.

Der Änderungsbereich liegt in rd. 290 m Entfernung zum Störfallbetrieb Biogasanlage. Gefahren für Mensch und Umwelt (insbes. Boden und Grundwasser) ergeben sich u.a. [2] durch das hochentzündliche Biogas, das brand- und explosionstechnisch gefährliche Thermalöl sowie die weiteren Einsatzsubstrate (Gärsubstrat, Sickersaft, Maschinenöl). Es sind entsprechende Schutzbereiche zwischen den Gasspeichern und den benachbarten, nicht zur Biogasanlage gehörenden Verkehrswegen einzuhalten.

Für die bestehende Biogasanlage liegen Brandschutz- und Sicherheitskonzepte vor, deren Einhaltung überwacht wird. Entsprechend den sicherheitstechnischen Auflagen in der Genehmigung nach § 4 BImSchG vom 26.07.2012 ist wiederkehrend alle drei Jahre eine sicherheitstechnische Überprüfung nach § 29a BImSchG durchzuführen. Auf Verlangen des StALU Vorpommern können weitere sicherheitstechnische Prüfungen gefordert werden.

Zur Gewährleistung der Sicherheit enthält die immissionsschutzrechtliche Genehmigung zahlreiche Nebenbestimmungen (u. a. zum Brandschutz, zum Arbeitsschutz und zur Sicherheitstechnik, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

Weiterhin liegt ein Konzept zur Verhinderung von Störfällen gemäß § 8 der 12. BImSchV für den Betriebsbereich der Biomethananlage Stadtwerke Stralsund vor (Stand 06.08.2013, zit. in ebd.), in welchem Empfehlungen zur Gewährleistung des sicheren Betriebs gegeben werden.

Unter Berücksichtigung der benannten Konzepte sind nachteilige Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung im Plangebiet nicht zu befürchten.

---

[2] vgl. ausführlich TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG (2014): Sicherheitstechnische Stellungnahme über die sicherheitstechnische Prüfung eines nach § 29a Bundesimmissionsschutzgesetz bekannt gegebenen Sachverständigen für den beaufsichtigten Probebetrieb und allgemeinen Bautenstand der Biogas- und Biogasaufbereitungsanlage Stralsund. Abschlussbericht. Rostock.

Für die nach Planänderung zulässigen Vorhaben der Wasserstoff-Tankstelle sind im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens Brand- und Sicherheitskonzepte zu erstellen.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Die Planrealisierung, Errichtung einer Wasserstoff-Tankstelle auf Flächen, die sich im städtischen Eigentum befinden, wird voraussichtlich durch die Hypion GmbH erfolgen.

Für die Wasserstoff-Tankstelle wird ein BImSchG-Verfahren notwendig, wenn die Lagermenge vor Ort über 3 t beträgt.

7 Verfahrensablauf

- Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss

8 Quellenverzeichnis

8.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

8.2 Fachgrundlagen

Hansestadt Stralsund (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

Hansestadt Stralsund (1999): Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund.

SWS Energie GmbH Stralsund: Präsentation „Elektrolyse mit Abwärmenutzung in Stralsund, HyPerformer-Region Rügen-Stralsund“, Stand 19.12.2023.

PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023a): Gutachten zur Brutvogelkartierung für die 1. Änderung des B-Planes 3.1 der Hansestadt Stralsund „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“. Unterlage 1.04, April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Natur GmbH.

PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023b): Gutachten über Amphibienvorkommen für die 1. Änderung des B-Planes 3.1 der Hansestadt Stralsund „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“. Unterlage 1.02, April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Natur GmbH.

PfaU/Planung für alternative Umwelt GmbH (2023c): Gutachten über Reptilienvorkommen für die Entwicklungsfläche für Vorhaben Erneuerbarer Energien westlich der Biogasanlage in Stralsund. Unterlage 1.03, April 2023. Erarbeitet im Auftrag der SWS Natur GmbH.

LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/ (letzter Zugriff: 06.03.2024).

Hansestadt Stralsund, den 13.03.2024

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 3.1 DER HANSESTADT STRALSUND "INDUSTRIEGEBIET STRALSUND/ LÜDERSHAGEN"

Auf der Grundlage der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom .. .. folgende Satzung über die vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1, gelegen im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

M 1: 1000

ALT:
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3.1
Stand: rechtswirksam ab 22.03.1993

M 1: 1000

NEU:
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1
Stand: März 2024

TOP Ö 3.2

Teil A
Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GI — 1.3.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(2,4) — 2.1 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,8 — 2.5 Grundflächenzahl

TH 15,0m — 2.8 Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe TH max. über OK Straße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — 3.3 Abweichende Bauweise von "O"

3.4 Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Einfahrtsbereich

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1 anzupflanzende Bäume

13.2.2 zu erhaltene Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

44/2 — Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung

umzuwandelnde Waldfläche im Geltungsbereich

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Hansestadt Stralsund Nr. 3.1

Baumfällung

Gasleitung

Wasserleitung

·16.8 vorhandene Geländehöhen

Teil B
I. Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

2. Baugrenzen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Gebäude dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig (bis 1,0 m).

Bei der Ermittlung der GFZ sind Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, unterirdische bauliche Anlagen mit anzurechnen.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Werbetafeln sind nur an Stätten der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die notwendigen Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

II. Hinweise

1. Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der Katasterangaben gemäß ALKIS mit Stand vom 28.12.2023 Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2. Waldumwandlung/ Erstaufforstung

Nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V durch eine Ersatzaufforstung im Waldkompensationspool Ummanz 6 erbracht werden.

3. Ersatzpflanzung

Für den zu fällenden Alleebaum am Voigdehäger Weg erfolgt eine Ersatzpflanzung von 3 Alleebäumen (3xv, DB, StU 16-18) auf der östlichen Seite der Feldstraße, in der Gemarkung Stralsund, Flur 53, Flurstück 25/9.

4. Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird hingewiesen. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen:
- Die Baufeldfreimachung inklusive Rodung/Baumfällungen und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 1. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ sind die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 1. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB), eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden (Vermeidungsmaßnahme).
- Vor Rodung/Baumfällungen ist durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB auszuschließen, dass potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse betroffen sind. Bei Funden von Fledermäusen stimmt die ÖBB sich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises über das weitere Vorgehen ab.

5. Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

6. Trinkwasserschutzzone

Im Jahr 2022 wurde die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof I unter Berücksichtigung des Grenzverlaufes in der Originalunterlage des Kreistagsbeschlusses 132-23/77 vom 20.09.1977 durch die Untere Wasserbehörde neu digitalisiert. Danach überlagert sich der Bereich der 2. Änderung nicht mit der Trinkwasserschutzzone III.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. ... am ..... erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am ..... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen durch Einstellen der Planungsunterlagen im Bau- und Planungsportal M-V unter https:https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene und auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Während des Auslegungszeitraums haben die Planungsunterlagen zusätzlich im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme ausgelegen.

6. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft.
Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS® - Grunddatenbestand) im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

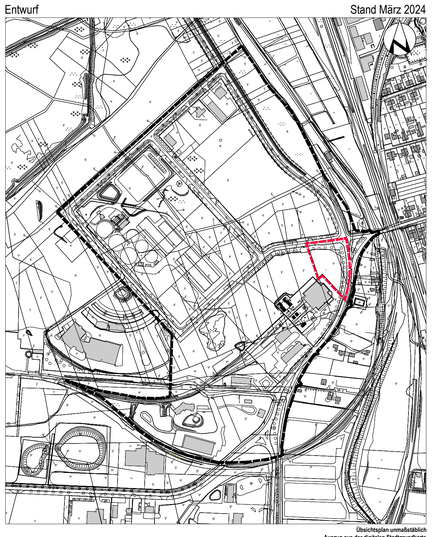
10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.1
DER HANSESTADT STRALSUND
"Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen"

Entwurf Stand März 2024



Übersichtsplan unmaßstäblich
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

TOP Ö 4.1

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0023/2024
öffentlich

Titel: Wiederherstellung und Ausbau des Gehweges zwischen der Vogelsangstaße und An der Stadtkoppel
Einreicher: Fraktion DIE LINKE/SPD

Federführung:	Fraktion DIE LINKE./SPD	Datum:	04.03.2024
Einreicher:	Buxbaum, Bernd		

Beratungsfolge	**Termin**	

1. Beschlussvorschlag: Der Oberbürgermeister wird beauftragt prüfen zu lassen, inwieweit der sehr stark ramponierte Gehweg, der durch den Baumbewuchs zwischen der Vogelsangstraße und der Straße An der Stadtkoppel geht, wiederhergestellt werden kann.

2. Weiterhin ist zu prüfen, ob die letzten ca. 20 Meter bis zur Vogelsangstraße, die derzeitig durch einen Trampelpfad gebildet sind, auch als fester Fußweg ausgebaut werden können

Begründung:
Dieser, durch die Anwohner oft genutzte Gehweg befindet sich in einem desolaten Zustand. Vor Ort und über Google Maps ist zu erkennen, dass dieser Fußweg, so wie er sich zum Teil herausgebildet hat, ursprünglich nicht so angelegt wurde.

Siehe beigefügte Fotos.

Weil dieser Fußweg dazu sich noch in einem stark ramponierten Zustand befindet, werden dort mitunter kleinere Müllmengen abgelegt.