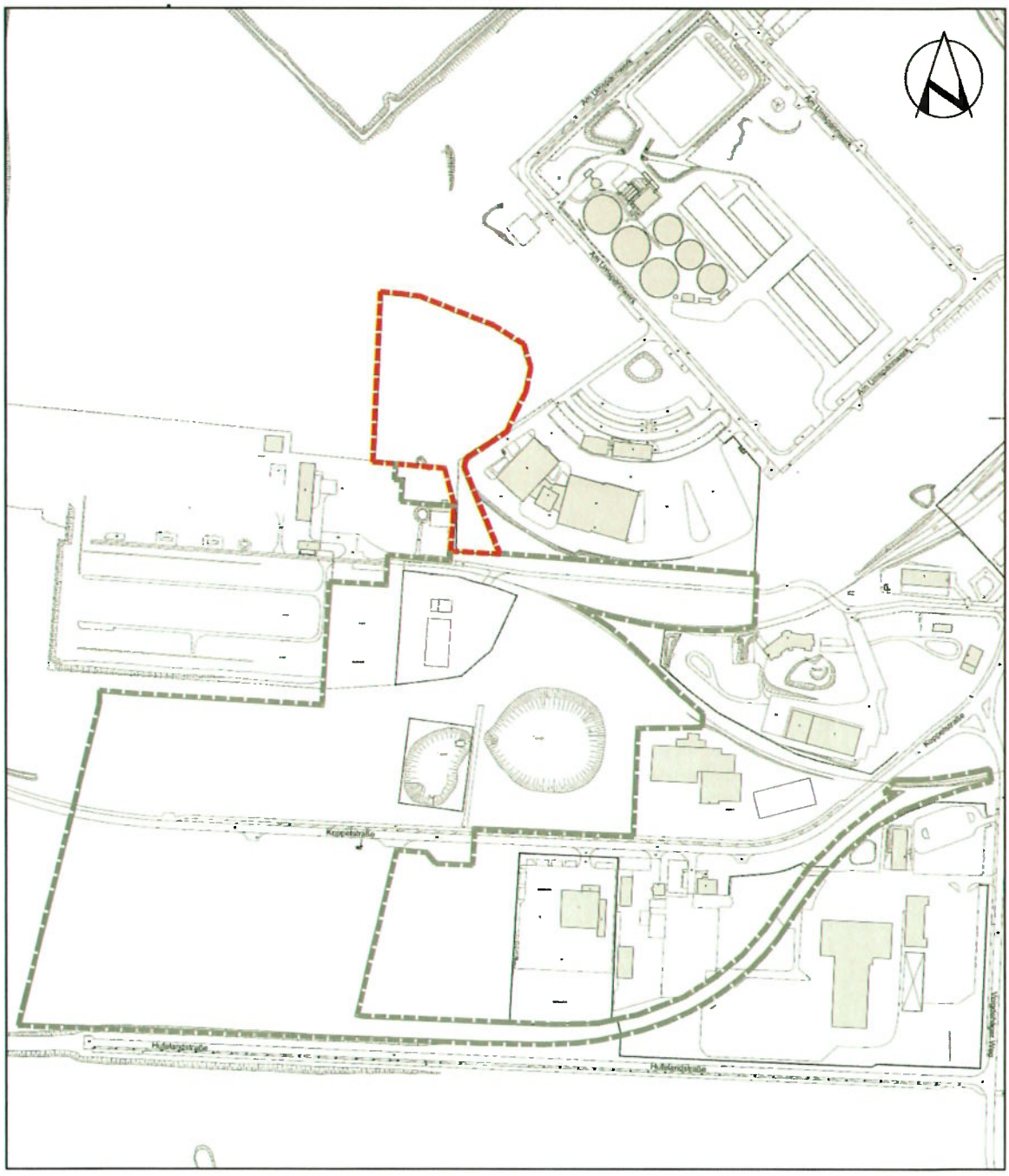
Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 "Industriegebiet Koppelstraße"

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Begründung zum Entwurf

Stand März 2024



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

Hansestadt Stralsund

Inhalt

1 Anlass 4
1.1 Anlass der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 5
1.3 Verfahren 5
1.4 Plangrundlage 6
2 Übergeordnete Planungen 6
2.1 Vorgaben der Raumordnung 6
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 6
3 Städtebauliche Ausgangssituation 6
4 Ziel und Inhalt der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 7
4.1 Nutzungskonzept 7
4.2 Änderungen im Einzelnen 8
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 10
5.1 Zusammenfassung 10
5.2 Private Belange 10
5.3 Umweltrelevante Belange 10
6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 11
7 Verfahrensablauf 11
8 Quellenverzeichnis 11
8.1 Rechtsgrundlagen 11
8.2 Fachgrundlagen 11

1 Anlass

1.1 Anlass der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 3.2 der Hansestadt Stralsund „Industriegebiet Koppelstraße“ mit einer Größe von ca. 16 ha trat am 01.04.2016 in Kraft. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Industriegebieten, den erforderlichen Erschließungsstraßen und Ausgleichsflächen.

In der Vergangenheit wurde das Gebiet erschlossen und folgende Firmen haben sich hier angesiedelt: Stralsunder Mineralölhandel und Transport Borbe, Fuhrunternehmen M. Koch und Ottensmeier Tiefbaudienstleistungen. Darüber hinaus gibt es einzelne Bereiche, in denen bisher keine Ansiedlung stattgefunden hat.

Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 3.2 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“. Beide Bebauungsplangebiete sind für die Umsetzung des HyPerformer-Projektes (Aufbau der regionalen Wasserstoffwirtschaft) von entscheidender Bedeutung. So soll neben dem Ausbau der Biogasanlage und dem geplanten Bau eines Elektrolyseurs auf dem Gelände der Biogasanlage durch die SWS Stralsund GmbH in räumlicher Nähe hierzu eine Wasserstoff-Tankstelle errichtet werden. Die Wasserstoff-Tankstelle soll vor allem durch die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR) genutzt werden, die mit der Beschaffung von wasserstoffbetriebenen Fahrzeugen in das Projekt eingebunden ist. In diesem Rahmen ist eine Erweiterung des Betriebshofs der VVR erforderlich, um die geplanten Brennstoffzell-Busse (Parkplatz) und die erforderliche neue Werkstatt (explosionsgeschützt) unterzubringen zu können.

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.

Mit der Teilaufhebung kann die Umsetzung der VVR-Erweiterung in direkter Anbindung an den bestehenden Betriebshof sowie in räumlicher Nähe zur geplanten Wasserstoff-Tankstelle ermöglicht werden, da mit der Teilaufhebung entgegenstehende Festsetzungen für die Fläche aufgehoben werden. Nach der Teilaufhebung wird im Bereich des Flurstücks 17/11 Baurecht nach § 34 BauGB gegeben sein.

Eine Umsetzung der im Bereich der Teilaufhebung befindlichen Ausgleichsflächen AF1 und AF2 (siehe Abbildung 1) hat bislang nicht stattgefunden, ein Großteil der Fläche wird heute als Acker genutzt.

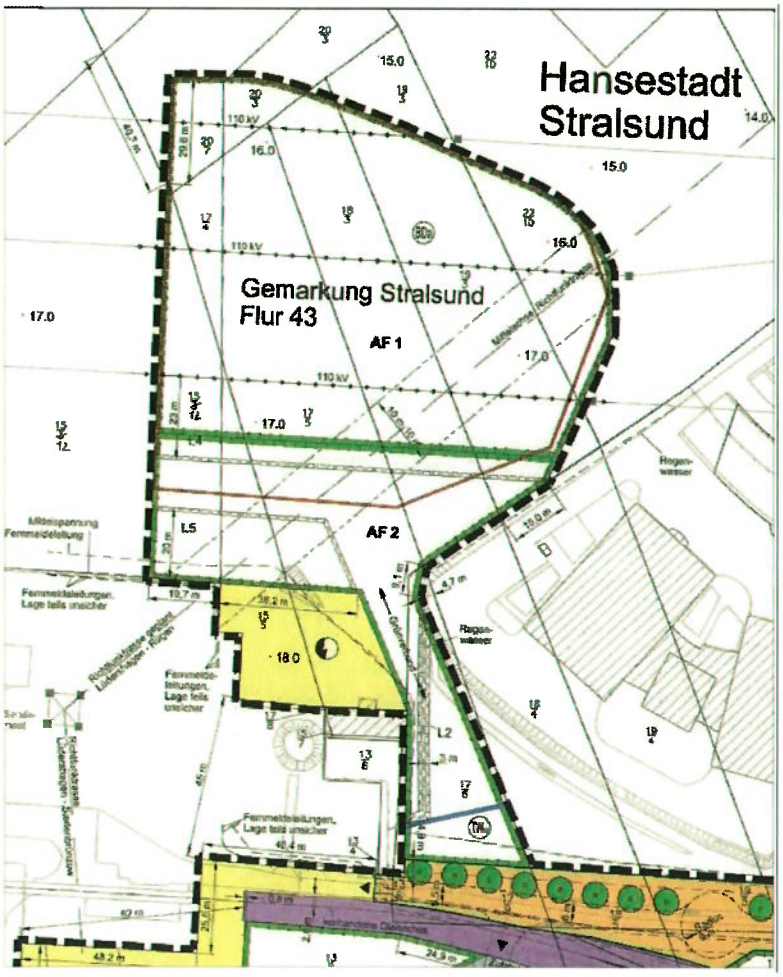


Abbildung 1:
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3.2 mit Darstellung der Ausgleichsflächen AF1 und AF2

Die Ausgleichsverpflichtung bereits umgesetzter Vorhaben wurde durch finanzielle Beteiligung an einer ebenfalls umgesetzten städtischen Kompensationsmaßnahme bereits an anderer Stelle erbracht und die noch offenen Kompensationsverpflichtungen u.a. für die Erweiterung des Umspannwerks werden ebenfalls durch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes erbracht; die Refinanzierung erfolgt mit dem Verkauf weiterer Gewerbeflächen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Teilaufhebung umfasst die nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3.2, die sich im städtischen Eigentum befindet. Die Teilaufhebung mit einer Größe von ca. 1,6 ha befindet sich im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk und umfasst folgende Flurstücke: 17/4 und 17/11 bzw. Anteile folgender Flurstücke: 15/5, 15/12, 17/5, 17/9, 18/3, 19/3, 20/3, 20/7 und 22/10 der Flur 43, Gemarkung Stralsund.

Der Bereich der Teilaufhebung wird begrenzt:

- im Norden durch Sukzessionsflächen,
- im Osten durch die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR),
- im Süden durch eine Straßenverkehrsfläche, die an den Voigdehäger Weg anschließt und
- im Westen durch Ackerflächen.

1.3 Verfahren

Für das Aufhebungsverfahren kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Es wird von der Umweltprüfung abgesehen. Durch die Teilaufhebung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu be-

gründet, 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.

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.

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.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Verfahren beteiligt.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt den Geltungsbereich der Teilaufhebung als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Das Planungsziel, das Aufhebungsgebiet für einen kleinen Teilbereich einer Bebaubarkeit zuzuführen, erfolgt damit in Übereinstimmung mit der Darstellung im FNP.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

Die Umgebung wird geprägt durch gewerbliche Nutzung einerseits sowie durch Ackernutzung und vergleichsweise naturnahe Landschaftsräume andererseits. Gewerblich genutzte Bereiche in der Umgebung sind die Biogasanlage der SWS Natur GmbH, die Bestandteil des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ ist, der östlich angrenzende Betriebshof der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen (VVR) sowie das westlich angrenzende Umspannwerk.

Da im Rahmen des Ausbaus der klimaneutralen Erzeugungskapazitäten sowie der Optimierung der bestehenden Anlagen hinsichtlich CO2-Ausstoß eine Erweiterung der bestehenden Biogasanlage (BGA) mit Biogasaufbereitungsanlage (BGAA) und Biogaseinspeisungsanlage (BGEA) auch die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 erforderlich ist, wurde u.a. für den nördlichen Bereich die Einleitung der ersten Änderung des B-Planes Nr. 3.1 im April 2022 von der Bürgerschaft beschlossen. Mit dem Vorentwurf vom Juni 2023 wird eine kleine, nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3.2 (siehe Abbildung 2) überplant.

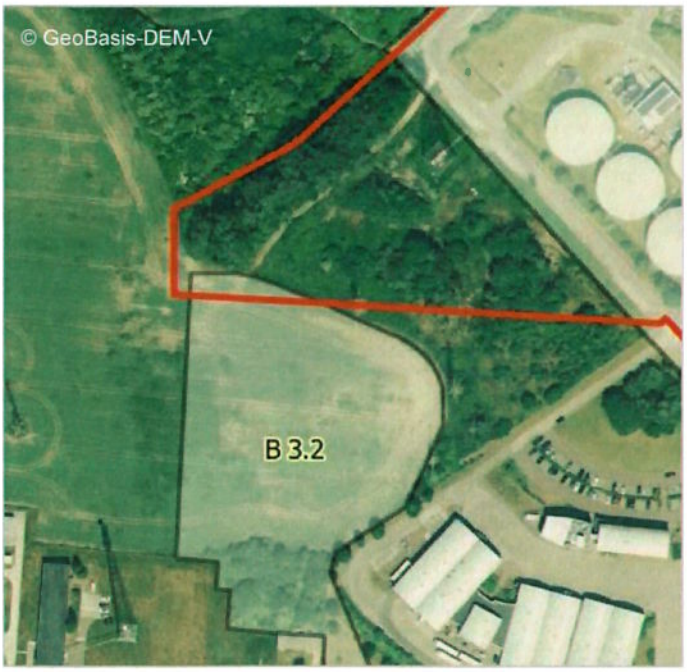


Abbildung 2:
Überlagerung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3.1 (rot) mit dem B-Plan Nr. 3.2

4 Ziel und Inhalt der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

4.1 Nutzungskonzept

Zu dem geplanten HyPerformer-Projekt gehören u.a. folgende Einzelvorhaben, die aus wirtschaftlicher Sicht in räumlicher Nähe zueinander zu errichten sind (siehe Abbildung 3 und Abbildung 4):

- 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

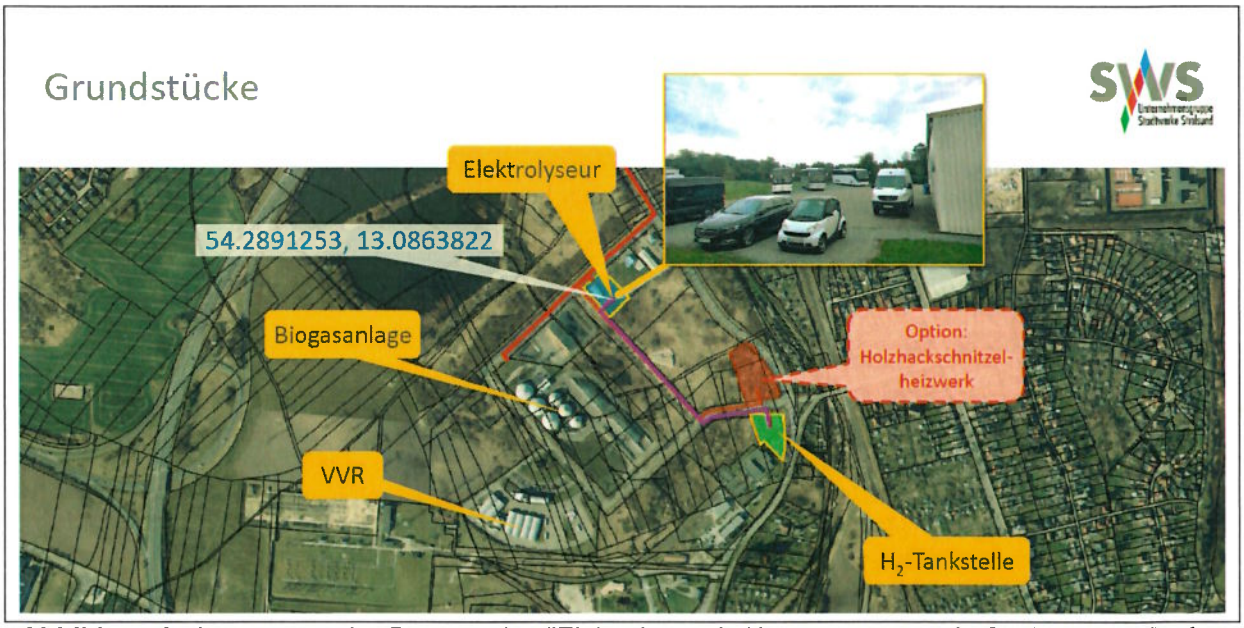


Abbildung 3: Auszug aus der Präsentation "Elektrolyse mit Abwärmenutzung in Stralsund, HyPerformer-Region Rügen-Stralsund“ (SWS Energie GmbH, 19.12.2023)

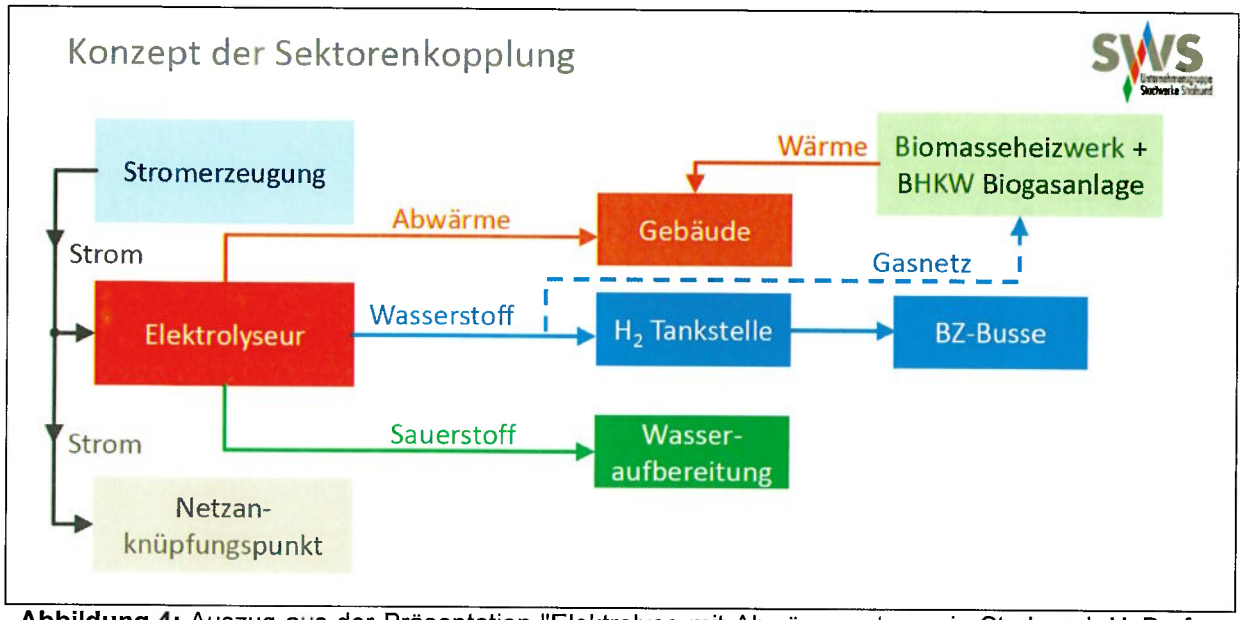


Abbildung 4: Auszug aus der Präsentation "Elektrolyse mit Abwärmenutzung in Stralsund, HyPerformer-Region Rügen-Stralsund“ (SWS Energie GmbH, 19.12.2023)

Mit der geplanten Erweiterung des Geländes der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR), um somit die Unterbringung von ca. 12 Brennstoffzellenbussen und die Werkstattertüchtigung zu ermöglichen, wird eine größere gewerbliche Fläche beansprucht, als sie derzeit auf dem Grundstück der VVR verfügbar ist. Für die Umsetzung der VVR-Erweiterung im Umkreis der Biogasanlage, des geplanten Elektrolyseurs und der geplanten H_2-Tankstelle ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 eine Voraussetzung, um entgegenstehende Festsetzungen aufzuheben. Mit der Teilaufhebung soll die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets sowie die Mobilität verbessert und im Sinne der Nachhaltigkeit das HyPerformer-Projekt ermöglicht werden.

4.2 Änderungen im Einzelnen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3.2 setzt im Geltungsbereich der Teilaufhebung folgendes fest:

Textliche Festsetzung Nr. 5.2 Ausgleichsfläche AF1:

„Die Fläche ist zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche gegenüber der Ackernutzung westlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden 3 ca. 60 cm hohe Lesesteinhaufen im Abstand von ca. 30 m untereinander gelegt.“

Textliche Festsetzung Nr. 5.3 Ausgleichsfläche AF2:

„Innerhalb der Fläche sind 8 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Auf einer Fläche von insgesamt 810 m² sind standortgerechte Strauchpflanzungen anzulegen. Einzelbäume können als Überhälter integriert werden. Die Pflanzung hat außerhalb des Leitungsrechtes L5 zu erfolgen. Die restliche Fläche ist zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche gegenüber der Ackernutzung westlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden 2 ca. 60 cm hohe Lesesteinhaufen im Abstand von ca. 30 m untereinander gelegt. Der auf dem Flurstück 17/6, Flur 43 vorhandene Zaun ist auf die östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu versetzen.

Nördlich und südlich des Voigedehäger Weges ist bei Feststellung einer verstärkten Wanderbewegung von Amphibien eine Amphibienleiteinrichtung aufzustellen.“

Textliche Festsetzung Nr. 5.11 Zuordnungsfestsetzungen:

- *„5.11.1 Für den Ausgleich des Eingriffs im GI 2 werden die Ausgleichsfläche AF1 zu 46,77 %, das entspricht 6.150 KFÄ (= 4.919 m²), und AF3 zugeordnet.“*
- *„5.11.2 Für den Ausgleich des Eingriffs im GI 3 werden die Ausgleichsflächen AF1 zu 9,11 %, das entspricht 1.197,5 KFÄ (= 959 m²), und AF6 zugeordnet.“*
- *„5.11.4 Für den Ausgleich des Eingriffs im GI 5 werden die Ausgleichsflächen AF1 zu 10,27 %, das entspricht 1.350 KFÄ (= 1.080 m²), und AF4 zu 13,76 %, das entspricht 3.258,75 KFÄ (= 2607,5 m²), zugeordnet.“*
- *„5.11.5 Für den Ausgleich des Eingriffs im GIb werden die Ausgleichsflächen AF1 zu 33,85 %, das entspricht 4.450,5 KFÄ (= 3.560,4 m²), und die Baumpflanzung Koppelstraße zugeordnet.“*
- *„5.11.6 Für den Ausgleich des Eingriffs durch die Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) werden die Ausgleichsflächen AF2 und AF5 zugeordnet.“*

Gemäß Grünordnungsplan vom September 2015 umfassen die Kompensationsflächen AF1 13.148 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) und AF2 5.100,75 KFÄ.

Der erforderliche Ausgleich, der auf den Ausgleichsflächen AF 1 und AF 2 festgesetzt ist, wurde außerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 3.2 bereits erbracht bzw. wird auf andere Weise abgesichert.

So wurden mit den Firmen Stralsunder Mineralölhandel und Transport Borbe, Fuhrunternehmen M. Koch und Ottensmeier Tiefbaudienstleistungen städtebauliche Verträge zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen, die insgesamt 8.697,50 KFÄ abdecken. Diese Verträge regeln, dass anstelle der anteiligen Entwicklung der Ausgleichsfläche AF1 eine externe Sammelkompensation (Aufforstung südlich Försterhofe Heide) auf stadteigenen Flächen in der Gemeinde Wendorf durch eine anteilige Zahlung zugeordnet wird. Die Aufforstung wurde bereits durchgeführt.

Eine Refinanzierung der noch offenen Kompensationsverpflichtung von insgesamt 9.551,25 KFÄ aus den Ausgleichsflächen AF1 und AF2 erfolgt mit Verkauf weiterer Gewerbeflächen, durch folgende Maßnahmen:

- Aufforstung am Bauernteich (Überschuss aus B-Plan Nr. 68) mit 3.311 KFÄ und
- Kompensation im B-Plan Nr. 66 (freiwillige Leistung der Stadt) mit 6.240,25 KFÄ.

Damit liegt eine wesentliche Voraussetzung für das Aufhebungsverfahren vor, da die Teilaufhebung zu keinem Kompensationsdefizit führt und die Ausgleichsflächen AF1 und AF2 mit insgesamt 18.248,75 KFÄ innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3.2 nicht mehr benötigt werden.

Planzeichnung:

Für den Bereich der Teilaufhebung (siehe Abbildung 1) enthält die Planzeichnung folgende Darstellungen:

- *„Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes“*

  Diese zeichnerische Festsetzung gilt für den gesamten Bereich der Teilaufhebung und umfasst im nördlichen Abschnitt die Ausgleichsfläche AF1 und im südlichen Abschnitt die Ausgleichsfläche AF2.

- *„Grünverbund“*

  Der Verbundraum zur Sicherstellung möglicher Amphibienwanderungen kann nicht erhalten werden. Bei der artenschutzrechtlichen Erfassung wurden keine Amphibienwanderbewegungen zwischen den Lebensräumen festgestellt. Die Schaffung des Grünverbundes war demnach eine vorsorgliche Einrichtung. Entlang der Bahndämme und des Recyclinghofes können Zauneidechsenvorkommen aufgrund geeigneter Habitate angetroffen werden. Nur vereinzelt sind im Bereich der Gewässer Tiere aufgefunden worden.

  Der Grünverbund wird aufgrund der sehr geringen Wirksamkeit und fehlender konkreter Artnachweise für verzichtbar eingeschätzt.

- *„Trinkwasserschutzgebiet - Schutzzone III (§§ 51 und 52 WHG)“*

  Diese nachrichtliche Übernahme umfasst einen kleinen Abschnitt im südlichen Bereich der Teilaufhebung. Jedoch wurde im Jahr 2022 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 Teilaufhebung nicht mit der Trinkwasserschutzzone III.

- *„Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. naheliegend ist (DSchG M-V)“*

  Da diese nachrichtliche Übernahme nur den nördlichen Abschnitt der Teilaufhebung umfasst, ist die VVR-Erweiterung hiervon nicht betroffen.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Durch die Teilaufhebung wird das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 3.2, die Ausweisung von Industriegebieten, nicht beeinträchtigt. Für die Erweiterung des östlich an den B-Plan Nr. 3.2 angrenzenden Betriebshofs der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen stehen keine räumlichen Alternativen zur Verfügung und mit der Teilaufhebung wird eine Erweiterung/Bebauung auf dem Flurstück 17/11 ermöglicht. Die durch die Teilaufhebung betroffenen Ausgleichsflächen werden bzw. wurden bereits an anderer Stelle umgesetzt.

5.2 Private Belange

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

5.3 Umweltrelevante Belange

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.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind weder im Plangebiet, noch in unmittelbarer Nähe vorhanden und werden durch die Aufhebung der Ausgleichsflächen AF1 und AF2 nicht betroffen.

Auswirkungen auf den Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar unabhängig vom Baurecht.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Für die Planrealisierung, Erweiterung des Betriebshofs der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR) auf Flächen, die sich im städtischen Eigentum befinden, wird ein Grundstücksverkauf des Flurstückes 17/11 an die VVR erfolgen.

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 (1999): Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund.

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

Hansestadt Stralsund, den 09.04.2024

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin