

Titel: Bebauungsplan Nr. 3.2 "Industriegebiet Koppelstraße", Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	04.09.2015
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	16.11.2015	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	03.12.2015	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße“ ist im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil „Am Umspannwerk“ gelegen. Das Plangebiet, welches sich überwiegend im Eigentum der Hansestadt befindet, umfasst eine Größe von ca. 16 ha.

Das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3.2, seinerzeit noch mit einem größeren Geltungsbereich und als „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ bezeichnet, wurde im Jahr 1990 eingeleitet und bis zum Entwurf 1993 geführt. Zwei Jahre später erfolgte der Abschluss der Erschließung und aufgrund der vorzeitigen Planreife des Bebauungsplanes (nach § 33 BauGB) die Ansiedlung einzelner Betriebe, wie SWS Nahverkehr GmbH, Stralsunder Entsorgungs GmbH, Textilpflege Stralsund GmbH & Co. KG. Der Bebauungsplan mit dem Ziel der Entwicklung eines Industriegebietes erlangte bisher keine Rechtskraft.

Um die Voraussetzungen zur Erlangung des Baurechts für die noch vorhandenen freien Gewerbeflächen zu schaffen, wurde unter Berücksichtigung der geänderten Rechtsgrundlagen das Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung fortgesetzt. So erfolgte zum Vorentwurf im Frühjahr 2011 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung und zum Entwurf im Sommer 2012 die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung. Da die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen auch die Grundzüge der Planung betrafen (Herausnahme von nicht zwingend für den Ausgleich erforderliche Ackerflächen aus dem Geltungsbereich), wurde nach Beschluss der Bürgerschaft der 2. Entwurf in der Fassung vom Juli 2014 in der Zeit vom 29.09. – 3.11.2014 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Der Planung wurde überwiegend zugestimmt. Es wurden vorwiegend Anregungen zum Lärmschutz, zu Ausgleichsflächen und zum Artenschutz gegeben.

Das Bebauungsplanverfahren ist nun inhaltlich abgeschlossen und soll durch Satzungsbeschluss beendet werden, um nach Rechtskraft Baurecht für die vorgesehene Bebauung herzustellen.

Lösungsvorschlag:

Im Bebauungsplanverfahren sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese wurden eingehend geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (s. Anlage 2).

Die Hinweise vom Eisenbahnbundesamt; Bundeseisenbahnvermögen; DB Services Immobilien GmbH; Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V; Betrieb für Bau und Liegenschaften; Kabel Deutschland; Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V; Landkreis V-R/Gesundheitsamt und BUND Landesverband werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Es wurde auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regelungen, welche insbesondere bei der Erschließung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind, hingewiesen oder sonstige Informationen gegeben.

Es wird vorgeschlagen, den Hinweisen und Anregungen nachfolgender Behörden und der sonstigen Beteiligten

zu folgen:

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V; Landkreis V-R/Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz; Landkreis V-R/Wasserwirtschaft; Landkreis V-R/Abfallwirtschaft; SWS Telnet GmbH; E.ON edis AG; SWS Nahverkehr; NABU Kreisverband; 50Hertz Transmission GmbH; Verkehrsgesellschaft V-R;

teilweise zu folgen:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt; Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht; Deutsche Telekom Technik GmbH; Landkreis V-R/Kataster und Vermessung; Landkreis V-R/Städtebau und Planungsrecht; Landkreis V-R/Naturschutz; SWS Energie GmbH; GDMcom mbH; REWA GmbH;

nicht zu folgen:

Kreisverband der Gartenfreunde.

Die Anregungen der beteiligten städtischen Ämter wurden, soweit sie für den Bebauungsplan relevant waren, berücksichtigt.

Die nun vorliegende Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 in der Fassung vom Oktober 2015 hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Industriegebiet festgesetzt, die der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die aufgrund ihres Störungspotentials in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit 29 m bis 40 m festgelegt. Gemäß abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Eine besondere Festsetzung ist für das Baugebiet südlich der Koppelstraße getroffen worden, da hierüber z.Zt. eine 220 kV-Freileitung verläuft, die zukünftig (voraussichtlich nach 2020) zurückgebaut wird. Nach dem Rückbau steht das Baugebiet ohne Einschränkung zur Verfügung.

Erschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen „Koppelstraße“ und „Hufelandstraße“ erschlossen. Der Voigdehäger Weg stellt im Plangebiet z.Zt. nur eine schmale Stichstraße dar, die zur Erschließung des Umspannwerkes und neuer Gewerbeflächen zweispurig mit

Wendmöglichkeit ausgebaut werden soll.

Die stadttechnische Erschließung erfolgt über vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Plangebiet befindet sich ein Anschlussgleis zum außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Umspannwerk. Für die beabsichtigte Bahnanbindung der im südlichen Planbereich gelegenen Bauflächen wird im Bebauungsplan die Gleistrasse als „vorgesehene Bahnanlagen“ gekennzeichnet.

Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes setzt der Bebauungsplan folgende Maßnahmen fest, mit denen der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht wird: Ausgleichsflächen AF1 bis AF7, die als extensive Wiesenflächen zu entwickeln sind und/oder zur Anpflanzung von Gehölzen dienen; Baumpflanzungen entlang der Koppelstraße und des Voigdehäger Weges und an der westlichen Plangebietsgrenze im Gl 4 eine Heckenpflanzung. Alle Ausgleichsmaßnahmen sind den Bauflächen und dem Ausbau der öffentlichen Erschließung entsprechend des jeweiligen Eingriffs zugeordnet.

Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotop werden erhalten.

Die Stellungnahme des Landkreises machte eine Überarbeitung des Grünordnungsplanes und die Erarbeitung eines Gutachtens auf Basis der Erfassung von Amphibienarten im Frühjahr 2015 erforderlich, die zu Anpassungen im Bebauungsplan führten.

Immissionsschutz

Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen ist der Lärmschutz im Bebauungsplan ausreichend zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung wurden schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Gebietes und zur Sicherung der Ausnutzung zur Ansiedlung der geplanten Vorhaben für die einzelnen Gewerbeflächen flächenbezogene Schalleistungspegel (Kontingentierung von Lärmemissionen) festgesetzt. Aufgrund der Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt und des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurde die Schalltechnische Untersuchung (September 2014) überarbeitet und die flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend angepasst.

Bodendenkmalpflege

Für die Bauflächen südlich der Koppelstraße erfolgte im Jahr 2011 durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V eine archäologische Voruntersuchung. Aufgrund von zahlreichen Einzelfunden werden drei kleine Bereiche als Bodendenkmal nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet im nördlichen Teilbereich sowie beidseitig der Koppelstraße Flächen, auf denen mit Bodendenkmalen zu rechnen ist, was im Rahmen der Planrealisierung zu berücksichtigen ist.

Klimaschutz/Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die Bestandteil der Begründung ist und Auswirkungen der Planung auf die Umwelt darstellt. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen betreffen die Beeinträchtigungen des Menschen durch Emissionen, Eingriffe in bestehende Bodendenkmale und in den Lebensraum von Fauna und Flora. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der durch die Planung hervorgerufenen erheblichen Umweltauswirkungen sind Gegenstand des Umweltberichtes. So werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm in den Industriegebieten flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Zum Schutz des Naturhaushaltes erfolgen Festsetzungen von Ausgleichsflächen und zum Artenschutz, sowie Baumpflanzungen an Verkehrsflächen und der Erhalt geschützter Biotop. Die Bodendenkmale wurden kartiert und im Plan dargestellt. Für Bauvorhaben/Erschließung ist eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die einzelnen Umweltbelange wurden geprüft und bewertet, so dass zusammenfassend festgestellt werden kann, dass die Planung zu keinen erheblichen nachteiligen

Umweltauswirkungen führt.

Der Bebauungsplan Nr. 3.2 wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund entwickelt, der das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen darstellt.

Alternativen:

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Um das bereits vor Jahren eingeleitete Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Zur Erlangung des Baurechts gibt es keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen werden gemäß Anlage 2 abgewogen.
2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334) wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.2 der Hansestadt Stralsund „Industriegebiet Koppelstraße“ gelegen im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil „Am Umspannwerk“, in der vorliegenden Fassung vom Oktober 2015, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die beigelegte Begründung vom Oktober 2015 wird gebilligt.

Finanzierung:

Die Planungskosten für den Bebauungsplan werden von der Hansestadt Stralsund getragen. Die Kosten für den Ausbau des Voigdehäger Weges, sowie die für die öffentliche Erschließung erforderlichen Grünausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt übernommen. Es handelt sich hierbei um eine umlagepflichtige Ausbaumaßnahme. Die Kosten für den Voigdehäger Weg (westlicher Abschnitt vom Umspannwerk bis zur Einmündung) betragen voraussichtlich 350.000 € und für die Grünausgleichsmaßnahmen einschließlich der Pflegekosten ca. 35.000 €.

Die Übernahme der den Baugebieten zugeordneten Grünausgleichsmaßnahmen ist vertraglich, wie z.B. durch Grundstückskaufverträge, mit den Vorhabenträgern zu regeln. Die Unterhaltungskosten für die Straßen werden bereits heute durch die Hansestadt Stralsund getragen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss (mit dem nächsten Amtsblatt)

Zuständig: Bauamt, Abteilung Planung und Denkmalpflege

B3.2_Satzungsbeschl._Anlage1_Okt2015

B3.2_Satzungsbeschl._Anlage2_Sept2015

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow