

**Titel: Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 19 der Hansestadt Stralsund  
„Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee  
84-85“, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	15.12.2015
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	11.01.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	14.01.2016	
Bürgerschaft	21.01.2016	

**Sachverhalt:**

Die Störtebeker Braumanufaktur GmbH ist in Stralsund eines der erfolgreichsten Mittelstandsunternehmen. Aufgrund der positiven Vertriebsentwicklung möchte die Brauerei die Produktionskapazität erweitern. Durch Um- und Ausbau sind Investitionen in Höhe von 14 Millionen € im Zeitraum 2014 bis 2017 vorgesehen. Da die Flächen auf dem eigenen Betriebsgelände an der Greifswalder Chaussee ausgeschöpft sind, soll auf dem Areal der ehemaligen Kleingartenanlage Frankenweide neu gebaut werden. Für diesen geplanten Neubau ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet liegt an der Franzenshöhe, im Stadtteil Frankensiedlung östlich des bestehenden Betriebsgeländes der Störtebeker Braumanufaktur. Auf dem Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage ist ein 17.949 m<sup>2</sup> großer Hallenkomplex ca. 180 m lang und 125 m breit mit einer Gebäudehöhe von 11,5 m bis 18,5 m ü. Gelände, als Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum einschließlich einer neuen Abfüllanlage geplant. Es werden ca. 15 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Der Baubeginn ist für das zweite Halbjahr 2016 vorgesehen.

Das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 wurde mit den Beschlüssen der Bürgerschaft am 23. Januar 2014 sowie 16. Juli 2015 eingeleitet. Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit konnte auf der Grundlage des B-Plan-Vorentwurfs Anfang August 2015 durchgeführt werden. Auch die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im August 2015.

Zum Vorentwurf gingen relevante Stellungnahmen ein, die im Entwurf berücksichtigt werden sollten. Es wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Emissionen zu prüfen sind (insbesondere Lärm und Gerüche). Eine wesentliche Voraussetzung für den Bau des Hallenkomplexes ist die Umverlegung vorhandener über- und unterirdischer Leitungen. Die Planung für diese Leitungen muss entsprechend

fortgeschritten und technisch realisierbar sein. Ebenso sollte das Einzugsgebiet eines überwiegend verrohrten Grabens auf dem Gelände geprüft werden. Für den Brandschutz des Gebäudes sind spezielle Anforderungen zu erfüllen; die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Im Verlauf des Verfahrens ist die Planung für den Gebäudekomplex und die Erschließung weiter konkretisiert worden. Das zukünftige Betriebsgelände wurde geringfügig erweitert und grenzt nun im Norden direkt an die Franzeshöhe. Damit hat sich der Geltungsbereich gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss aufgeführten Areal verändert.

Lösungsvorschlag:

Als nächster Verfahrensschritt sollte die nun vorliegende Planung von der Bürgerschaft gebilligt und zur Auslegung bestimmt werden. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung/konkretes Vorhaben

Die Bauflächen sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Zulässig sind aber nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag innerhalb der in diesem Vertrag eingeräumten Frist verpflichtet. D. h. gebaut werden dürfen nur ein Verlade-, Sortier- und Verpackungszentrum, Abfüllanlagen, Lagerhäuser und Lagerplätze.

Die Grundflächenzahl von maximal 0,8 soll eine optimale Ausnutzung der Bauflächen ermöglichen. Die Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen von 20,20 m und 27,20 m ü. NHN ergeben sich aus den Gebäudehöhen des Vorhabens. Aufgrund der Gebäudelängen über 50 m soll die abweichende Bauweise gelten.

Es sind örtliche Bauvorschriften zur farblichen Gestaltung des Gebäudekomplexes vorgesehen. Der außergewöhnlichen Größe soll mit hellen Farben der Landschaft in Grün, Blau und Grau begegnet werden. Metallisch glänzende, spiegelnde oder leuchtfarbene Oberflächen sind ausgeschlossen.

#### 2. Erschließung/Baugrund

Das Plangebiet ist von der B 96 über die Greifswalder Chaussee gut erreichbar. Straßenseitig wird der neue Komplex an die Franzeshöhe angeschlossen. Die An- und Auslieferung von Material und Waren für den Brauereibetrieb wird dort konzentriert. In die Planung einbezogen wird der Teil der Franzeshöhe, der aufgrund des geplanten Straßenanschlusses des Logistikzentrums verändert werden muss. Die innerbetriebliche Erschließung wird zusätzlich über die private Straße „Brauquartier“ erfolgen.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene, öffentliche Leitungen außerhalb des Plangebiets. Zur Baufreimachung soll im Gebiet eine vorhandene, öffentliche Schmutzwasserleitung umverlegt (parallel zum Bergener Weg) und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Löschwassermenge für den Grund- und Objektschutz des Vorhabens steht über öffentliche Hydranten zur Verfügung (96 m<sup>3</sup>/h). Darüber hinaus liegt für den großen Gebäudekomplex, der bauordnungsrechtlich als Sonderbau zu beurteilen ist, ein objektspezifisches Brandschutzkonzept vor. Das Bauvorhaben ist mit einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Feuerwehr auszustatten. Es sind fünf Brandabschnitte zu bilden und u. a. eine automatische Feuerlöschanlage zu installieren.

Voraussichtlich Anfang 2016 soll die 110 kV Freileitung Lüdershagen-Stralsund der E.DIS AG im Bereich der Brauerei umgebaut werden. Der bestehende Mast 7 wird nach Süden

versetzt. Erst nach Abschluss der Umverlegung ist Baufreiheit auf dem Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage gegeben. Für den Leitungsumbau ist eine separate Fachplanung und Genehmigung erforderlich. Die Trasse soll deshalb im Bebauungsplan zunächst als „unverbindliche Vormerkung“ dargestellt werden.

Aufgrund der großen Geländesprünge ist tragfähiger Baugrund entsprechend in unterschiedlichen Tiefen unter Gelände anzutreffen (ca. 2 bis 12 m). Für die Baumaßnahme sind umfangreiche Bodenbewegungen und Bodenaustausch erforderlich (gepl. Geländehöhe ca. 6,7 m ü. NHN). Dies trifft auch für die ca. 2 m dicke Deckschicht zu, die entsprechend der jeweiligen Bodengüte auf dem Areal wieder verbaut werden soll.

Das Einzugsgebiet des Grabens 8/1 wurde geprüft. Der Graben erfüllt nicht die Kriterien eines natürlichen Gewässers, sondern dient als Vorflut für den Regenwasserabfluss auf der Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage. Benachbarte Flächen werden nicht vom Rückbau des Gewässers betroffen sein. Vom Vorhabenträger ist für den Graben 8/1 ein Entwidmungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, welches parallel zum Bebauungsplanverfahren läuft.

### 3. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Planverfahren erfolgte die Bestandserfassung und Bewertung des Grünbestands. Einzelne Bäume entlang der Franzeshöhe und die Alleebäume am östlich angrenzenden Bergener Weg sollen erhalten bleiben. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch die hohe Versiegelung des Areals werden durch die geplanten Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Im Gebiet sind dazu Baumpflanzungen an der Franzeshöhe sowie Baum- und Heckenpflanzungen parallel zum Bergener Weg vorgesehen. Aufgrund der geplanten, betriebsnotwendigen hohen Versiegelung muss der überwiegende Ausgleich außerhalb des Plangebietes im Ökokonto Bad Sülze erbracht werden.

### 4. Immissionsschutz

Im Lärmgutachten sind die möglichen Schallemissionen für die geplante Betriebserweiterung einschließlich der bestehenden Brauerei untersucht worden. Der Anlagen-, Lade- und Verkehrslärm wurde erfasst und quantifiziert. Durch die Verlagerung der lauten Betriebsvorgänge in den Hallenkomplex an der Franzeshöhe und bei Betriebseinschränkungen im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) wurde nachgewiesen, dass keine schädlichen Geräusche in der Nachbarschaft der Brauerei zu erwarten sind.

Auch die Geruchsemissionen wurden gutachterlich erfasst und bewertet. Es werden durch die Abluft der Abfüllanlage und das Leergutlager betriebstypische Gerüche zu erwarten sein. Die Intensität und die Häufigkeit der Gerüche aus diesen Anlagen sind jedoch in Bezug auf den gesamten Betrieb der Brauerei gering. Durch das Vorhaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

### 5. Klimaschutz/Umweltbericht

Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da mit dem geplanten Vorhaben die Erweiterung und damit der Erhalt des vorhandenen Gewerbebetriebes auf dem Standort im Stadtgebiet gesichert werden sollen.

Zum Bebauungsplan erfolgte eine Umweltprüfung. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht erläutert, der Teil der Begründung ist. Aufgrund der Größe des Vorhabens werden erhebliche Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild erwartet, welche durch die farbliche Gestaltung und durch Eingrünungen (Baumreihen und Hecken) am Bergener Weg und der Franzeshöhe gemindert werden sollen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen, die Natur und das Klima haben wird.

Das Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Grünfläche

(Dauerkleingärten) dargestellt. Der FNP wird für die Teilfläche parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in gewerbliche Baufläche geändert (siehe Beschluss-Nr. 2015-VI-06-0250 vom 16.07.2015 zur 16. Änderung des FNP).

#### Alternativen:

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für den geplanten Hallenkomplex für das Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum einschließlich einer neuen Abfüllanlage. Zum Bebauungsplan gibt es unter der Voraussetzung, dass die Fläche für die Brauereierweiterung genutzt werden soll, keine Alternative.

#### Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 wird im Norden durch die Franzenshöhe, im Osten durch den Bergener Weg, im Süden und Westen durch Flächen der Störtebeker Braumanufaktur begrenzt und umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 40 die nachfolgenden Flurstücke 7/2 anteilig, 8/1 anteilig, 9/3 anteilig, 10/3 anteilig, 12/3 anteilig, 14/6 anteilig, 15/5 anteilig, 16/1 anteilig, 18/1 anteilig, 18/2, 19 anteilig und 20 anteilig und in der Flur 38 die Flurstücke 1/90 anteilig und 1/96 anteilig.
2. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84- 85“, gelegen an der Franzenshöhe im Stadtteil Frankensiedlung, in der vorliegenden Fassung vom Dezember 2015, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung mit dem Umweltbericht werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

#### Finanzierung:

Die Planungs- und Erschließungskosten sind entsprechend § 12 Abs. 1 BauGB vom Vorhabenträger, der KONTOR N GmbH & Co.KG zu tragen. Für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde am 10. September 2014 mit Ergänzung vom 11. Dezember 2014 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Z. Zt. vorbereitet wird auch der Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vor Abschluss des Planverfahrens zu schließen ist. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Fertigstellung des Gesamtvorhabens in Höhe von ca. 5,5 Mio € einschließlich der Erschließung und der Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in Höhe von ca. 1,5 Mio € bis Ende des Jahres 2019. Die Finanzierung der Grünausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Ökokonto „Renaturierung Polder 3, Bad Sülze“ in Höhe von ca. 56 T€ wird im Vertrag ebenfalls geregelt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach der Fertigstellung kostenlos und lastenfrei an die Stadt zu übergeben.

#### Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Auslegung des Entwurfs: Februar/März 2016

Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

Auslegungsbeschluss Anlage 1, Dez 2015

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow