

**Titel: 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund und Anpassung des Landschaftsplanes für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage "Frankenweide" im Stadtteil Frankensiedlung Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	11.04.2016
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Ekkehard Wohlgemuth Kirstin Gessert		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	02.05.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	26.05.2016	
Bürgerschaft	09.06.2016	

**Sachverhalt:**

Die Störtebeker Braumanufaktur GmbH plant die Erweiterung ihrer Produktionskapazitäten durch den Bau eines neuen Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrums. Da die Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgelände an der Greifswalder Chaussee jedoch ausgeschöpft sind, erwarb die Braumanufaktur dafür das angrenzende Gelände der Kleingartenanlage „Frankenweide“. Die Gartennutzung auf der Fläche wurde bereits im Jahr 2014 beendet.

Das geplante Erweiterungsvorhaben setzt einen Bebauungsplan voraus, der aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund zu entwickeln ist. Bisher stellt der FNP das Gelände entsprechend der früheren Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar. Die Anpassung an das neue städtebauliche Entwicklungsziel einer Erweiterung der Produktionsanlagen der Störtebeker Braumanufaktur erfordert deshalb die entsprechende Änderung des FNP für diesen Bereich.

Der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan (LP) stellt das Änderungsgebiet ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ zuzüglich einer angrenzenden Grünfläche dar. Deshalb ist auch die Anpassung des LP an die künftigen Darstellungen des FNP vorzunehmen.

Der Bürgerschaftsbeschluss vom 16.07.2015 (Beschluss-Nr. 2015-VI-06-0250) leitete dazu das Verfahren der 16. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und Anpassung des dem FNP beigeordneten Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet ein sowie zeitgleich das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“, der

verbindliches Baurecht für das Vorhaben schaffen soll.

Lösungsvorschlag:

Entsprechend des mit der Änderung des FNP verfolgten städtebaulichen Entwicklungsziels wird das ca. 3,8 ha große Änderungsgebiet nunmehr als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zusätzlich wird die gewerbliche Baufläche als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgrenzt. Diese Darstellung signalisiert, dass bei der weiteren Planung des neuen Gewerbestandortes geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen sind, um eine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbauflächen der Frankensiedlung durch gewerbliche Emissionen zu vermeiden. Diese Darstellung folgt der Anregung des Landkreises Vorpommern-Rügen/ Team Bauleitplanung.

Die Prüfung der vom Vorhaben zu erwartenden Immissionen und die Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. -minderung erfolgt im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 insbesondere durch geeignete Regelungen zum nächtlichen Lärmschutz im Durchführungsvertrag mit der Braumanufaktur.

Der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan zeigt das Änderungsgebiet jetzt als Baufläche.

In Auswertung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 16. FNP-Änderung mit Anpassung des Landschaftsplanes wurden der Entwurf der 16. FNP-Änderung mit Begründung und Umweltbericht sowie der Entwurf zur Änderung des LP mit Erläuterungsbericht erarbeitet. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.01.2016 (Beschl.- Nr. 2016-VI-01-0340) wurden diese gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Während der öffentlichen Auslegung im Februar- März 2016 erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung der geäußerten Anregungen und Hinweise erarbeitet (Anlage 3).

Zu folgenden relevanten Anregungen und Hinweisen wurden entsprechende Aussagen in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen bzw. die vorhandenen Texte aktualisiert und ergänzt:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und Landkreis Vorpommern-Rügen/Städtebau und Planungsrecht zur redaktionellen Übernahme der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen aus dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19
- Landkreis Vorpommern-Rügen/Brand- und Katastrophenschutz zur Absicherung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz
- E.DIS AG, Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern zur Umverlegung der 110 kV-Hochspannungstrasse im Plangebiet
- Landkreis Vorpommern-Rügen/Untere Wasserbehörde und Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ zum Graben 8/1, seinem Gewässerstatus und seiner Entwidmung.

Die Hinweise vom Bergamt Stralsund zu einer bestehenden Bergbauberechtigung, vom Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zur Prüfung einer eventuellen Kampfmittelbelastung im Gebiet, von den Stralsunder Stadtwerken zur Erschließung des Gebietes sowie Hinweise auf die Abwasserbeseitigungspflicht der Hansestadt Stralsund fanden bereits in den

Entwurfsunterlagen zur 16. FNP- und Änderung des LP Berücksichtigung durch entsprechende Textergänzungen.

Nicht berücksichtigt wurde jedoch die Anregung des Bundes für Umwelt und Naturschutz/Landesverband Schwerin (BUND), im LP Kompensationsflächen für das Vorhaben festzulegen. Die Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt nur für das Gebiet der 16. FNP-Änderung. Dieses soll als gewerbliche Baufläche ausgelastet werden, so dass kein Potenzial für Ausgleichsflächen verbleibt. Deshalb sieht der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 den Ausgleich für das Erweiterungsvorhaben durch Inanspruchnahme eines anerkannten Öko-Kontos in Bad-Sülze vor. Damit kann die Ausgleichsverpflichtung vollumfänglich erfüllt werden.

Mit der Umverlegung der 110-kV-Hochspannungs-Freileitung Lüdershagen-Stralsund der Firma E.DIS AG im Änderungsgebiet, die voraussichtlich bis Juni 2016 abgeschlossen sein wird, und mit der im April 2016 erfolgten Entwidmung des das Plangebiet querenden Grabens 8/1 konnten zwei wesentliche Voraussetzungen für das geplante Erweiterungsvorhaben der Braumanufaktur realisiert werden.

Die 16. FNP-Änderung mit Begründung und Umweltbericht (Anlage 1) und die Änderung des dem FNP beigeordneten Landschaftsplanes für den Änderungsbereich mit Erläuterungsbericht (Anlagen 2) jeweils in der Fassung vom April 2016 wurden auf der Grundlage der Abwägung (Anlage 3) erstellt.

Die Änderung beinhaltet die bereits erläuterte Darstellung des Änderungsgebietes im FNP nunmehr als gewerbliche Baufläche und im LP als Baufläche. Wie im Umweltbericht dargelegt, sind von der Planung keine erheblichen oder nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es wird empfohlen, dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) zuzustimmen und für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (Anlage 1) sowie für die Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes mit Erläuterungsbericht (Anlagen 2) die Feststellung zu beschließen.

Die festgestellten Planfassungen sind der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Vorpommern-Rügen, zur Genehmigung vorzulegen; über die Genehmigung ist binnen 3 Monaten zu entscheiden.

Alternativen:

Wenn dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) nicht gefolgt werden sollte, könnten die 16. Änderung des FNP mit Änderung des LP so nicht beschlossen werden, da sie auf der vorgeschlagenen Abwägung beruhen. Ohne Änderung des FNP mit Änderung des beigeordneten LP kann der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“ keine Rechtskraft erlangen. Das geplante Erweiterungsvorhaben der Störtebeker Braumanufaktur wäre dann nicht umsetzbar. Daher wird diese Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die während der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit sowie während der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen und Hinweise zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum entsprechend geänderten

Landschaftsplan werden entsprechend Anlage 3 abgewogen.

2. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund mit Begründung und Umweltbericht und der entsprechend geänderte Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht für die im Stadtteil Frankensiedlung gelegene Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ in der vorliegenden Fassung vom April 2016 (Anlagen 1 und 2) werden festgestellt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den entsprechend geänderten Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht dem Landkreis Vorpommern-Rügen zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch vorzulegen.

4. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt. Gemäß dem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger, der KONTOR N GmbH & Co.KG trägt diese die Kosten für die 16. FNP-Änderung und Änderung des LP im Plangebiet.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Einreichen zur Genehmigung nach Wirksamkeit des  
Bürgerschaftsbeschlusses  
Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

16. Änderung FNP Begründung vom April 2016  
16.Änderung FNP vom April 2016  
Änderung LP zur 16. Änderung FNP vom April 2016 A2  
Änderung LP zur 16. Änderung FNP vom April 2016 Erläuterungsbericht  
Anlage 3 Abwägungstabelle

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow