Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0012/2016
öffentlich

Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 der Hansestadt Stralsund- Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84- 85-, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	08.04.2016
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Kluge, Swanhild		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	09.05.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	26.05.2016	
Bürgerschaft	09.06.2016	

Sachverhalt:

Die Störtebeker Braumanufaktur GmbH möchte aufgrund der positiven Vertriebsentwicklung die Produktionskapazität erweitern. Da die Flächen auf dem eigenen Betriebsgelände an der Greifswalder Chaussee ausgeschöpft sind, soll auf dem Areal der ehemaligen Kleingartenanlage Frankenweide neu gebaut werden.

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet liegt an der Franzenshöhe, östlich des bestehenden Betriebsgeländes der Störtebeker Braumanufaktur. Auf dem Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage ist ein großer Hallenkomplex als Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum einschließlich einer neuen Abfüllanlage geplant.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 23. Januar 2014 und aufgrund von Planungsänderungen mit einem weiteren Beschluss vom 16. Juli 2015 wurde das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 eingeleitet. Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange konnte im August 2015 durchgeführt werden. Die relevanten Stellungnahmen fanden im Entwurf Berücksichtigung. Insbesondere sind die zu erwartenden Emissionen gutachterlich geprüft worden und die Ergebnisse in der Planung berücksichtigt. Nach dem Bürgerschaftsbeschluss über die Auslegung im Januar 2016, lag der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 04. Februar bis 04. März 2016 öffentlich aus. Parallel hatten die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Planung wird überwiegend zugestimmt. Es wurden Anregungen zum Gewässerstatus des vorhandenen Grabens 8/1, zum Schutz der Kastanienallee am Bergener Weg, zur notwendigen Umverlegung der 110 kV Hochspannungsleitung, zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, zu den vorhandenen Richtfunkverbindungen und zum Anlagen- und

Verkehrslärm vorgetragen.

Lösungsvorschlag:

Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Stellungnahmen von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese wurden inhaltlich eingehend geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 2).

Die **Hinweise**
des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistung der Bundeswehr, Bonn,
des Bergamtes Stralsund,
des Landesamtes für Gesundheit und Soziales, M-V, Stralsund,
des Forstamtes Schuenhagen,
der Deutschen Telekom Technik GmbH, Dresden,
des Landesamtes für innere Verwaltung, Schwerin,
des Landkreises Vorpommern-Rügen, Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz,
des Landkreises Vorpommern-Rügen, Gesundheitsamt,
der SWS Energie GmbH, Stralsund,
der E.DIS AG, Regionalbereich M-V, Betrieb Verteilnetze, Bergen,
werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Es wurde auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regeln hingewiesen, insbesondere solche die bei der Erschließung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind, oder es wurden sonstige Informationen gegeben.

Es wird vorgeschlagen, den Anregungen nachfolgender Behörden, der Öffentlichkeit und der sonstigen Beteiligten
zu folgen:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie u. Denkmalpflege, Schwerin,
Hauptzollamt, Stralsund,
Deutsche Telekom Technik GmbH, Dresden,
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V,
E.DIS AG, Regionalbereich M-V, Betrieb 110 kV Nord, Demmin,
REWA GmbH, Stralsund,
Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Stralsund

teilweise zu folgen:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Wasserwirtschaft, Umwelt und Naturschutz
NABU Nordvorpommern e. V., Barth,
BUND Landesverband M-V, Schwerin,
Frau Urban, Fam. Hoffmann, Frau Beyer, Herr Katzke, Sassnitzer Weg

nicht zu folgen:
Landkreis Vorpommern-Rügen, Kataster und Vermessung,
E-Plus Mobilfunk GmbH, Geschäftsstelle Nord, Hannover

Die beteiligten städtischen Ämter haben der Planung zugestimmt.

Die nun vorliegende Satzungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 hat nachfolgenden wesentlichen Inhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung/konkretes Vorhaben

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung ist insoweit zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt ist. D. h. gebaut werden dürfen 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.

Für das Brauquartier wurde ein Material- und Farbkonzept erarbeitet, das Grundlage für die gestalterischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Bestimmend sind die Materialien Backstein, Metall, Beton, Glas, Holz und dementsprechend rote, grauweiß, hellgrau bis anthrazitgraue Farbtöne. Der außergewöhnlichen Größe soll mit grauweißen bis anthrazitgrauen Farbtönen begegnet werden. Metallisch glänzende, spiegelnde oder leuchtfarbene Oberflächen sind ausgeschlossen.

2. Erschließung/Baugrund

Das Plangebiet ist von der Bundesstraße (B 96) über die Greifswalder Chaussee gut erreichbar. Straßenseitig wird der neue Komplex an die Franzenshöhe angeschlossen. Die An- und Auslieferung von Material und Waren für den Brauereibetrieb wird dort konzentriert. In die Planung einbezogen wird der Teil der Franzenshöhe, 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 m³/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.

Das Verfahren zur Umverlegung der 110 kV Freileitung erfolgte unabhängig vom Bauleitplanverfahren. Die Umverlegung wurde als unwesentliche Änderung einer bestehenden Stromleitung von der Genehmigungspflicht freigestellt. Zwischen dem Vorhabenträger und der E.DIS AG ist für die Umverlegung der Leitung ein Vertrag geschlossen worden. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen und die Umverlegung soll im Juni 2016 bereits abgeschlossen sein. Damit sind diesbezüglich die Voraussetzungen für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens gegeben. Die neue Leitungsführung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt.

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 fachlich untersucht. Der Graben erfüllt nicht die Kriterien eines natürlichen Gewässers, sondern dient als Vorflut für den Regenwasserabfluss. Die Prüfung der Unterlagen für das Entwidmungsverfahren bei der

Unteren Wasserbehörde konnte mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Damit stehen keine wasserrechtlichen Belange dem Vorhaben entgegen.

3. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Planverfahren erfolgte die Bestandserfassung und Bewertung des Grüns. Einzelne Bäume entlang der Franzenshöhe 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 Franzenshöhe 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 Franzenshöhe 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 keine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

5. Klimaschutz/Umweltbericht

Der vorhabenbezogene 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.
Zum Plan erfolgte eine Umweltprüfung. Die Auswirkungen 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 Franzenshöhe gemindert werden. 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 zeitgleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert (16. Änderungsverfahren).

Alternativen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für den geplanten Hallenkomplex für das Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum einschließlich einer neuen Abfüllanlage. Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen werden gemäß der Anlage 2 abgewogen.

2. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches gemäß der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414) geändert durch Artikel 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 2015, S. 344) berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V 2016, Nr. 2, S. 28 u. 29) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84- 85“ gelegen im Stadtteil Frankensiedlung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom April 2016 als Satzung beschlossen. Die beiliegende Begründung mit Umweltbericht vom April 2016 wird gebilligt.

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. Die Bürgerschaft hat am 03. März dem Abschluss des Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB zugestimmt, der zwischenzeitlich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geschlossen und notariell beglaubigt wurde. 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€ ist ebenfalls im Vertrag geregelt.
Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach der Fertigstellung kostenlos und lastenfrei an die Stadt übergeben.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft
Termin: ca. vier Monate nach dem Bürgerschaftsbeschluss
(nach Genehmigung der FNP-Änderung)
Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

VE 19 Satzungsbeschluss_Planzeichn
VE 19_ Auswertung Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow