

Titel: 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche der ehemaligen Bereitschaftspolizei an der Greifswalder Chaussee

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	11.03.2014
Bearbeiter:	Herr Dieter Hartlieb Herr Ekkehard Wohlgemuth Frau Kirstin Gessert		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	14.04.2014	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Ordnung und Stadtentwicklung	30.04.2014	

Sachverhalt:

Das ca. 6 ha große Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei an der Greifswalder Chaussee im Stadtteil Andershof war seit Aufgabe der Nutzung vor ca. 20 Jahren brach gefallen. Ein privater Vorhabensträger erwarb das Gelände vom Land Mecklenburg-Vorpommern, um es zu einem attraktiven, wassernahen Wohnstandort zu entwickeln insbesondere auch für den Einfamilienhausbau. Dieses Vorhaben zielt auf die Stärkung des Stadtteils Andershof als innerstädtischer Wohnstandort.

Die geplante Wohnungsbauentwicklung setzt jedoch einen Bebauungsplan voraus, der aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) der Hansestadt Stralsund zu entwickeln ist. Bisher stellt der F-Plan das Gelände als Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Verwaltung (Behördenstandort) dar und einen Teilbereich als Fläche für Versorgungsanlagen (Wasserwerk). Die Anpassung an das neue städtebauliche Entwicklungsziel einer Wohnungsbauentwicklung erfordert deshalb die entsprechende Änderung des F-Planes für diesen Bereich.

Der Bürgerschaftsbeschluss vom 21.03.2013 (Beschluss- Nr. 2013-V-02-0940) leitete dazu das Verfahren der 11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und zeitgleich das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 62 "Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof" für das Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei ein.

Lösungsvorschlag:

Die ursprüngliche Darstellung einer Gemeinbedarfs- und Versorgungsfläche im Bereich der ehemaligen Bereitschaftspolizei wird geändert in die Darstellung als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche. Damit liegen auch weiterhin Teile der Bauflächen im Küstenschutzstreifen nach § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V. Der küstennahe

Bereich, der im rechtsverbindlichen F- Plan bisher Teil der Gemeinbedarfsfläche war, wird im Zuge der Planung in eine Grünfläche geändert und damit Bestandteil des Grünzuges. Somit verbreitert sich der Grünzug entlang der Wasserkante im angrenzenden Abschnitt um bis zu 50 m, was den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege im Küstenschutzstreifen entspricht.

In Auswertung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 11. F- Plan- Änderung wurde der Entwurf der 11. Änderung mit Begründung und Umweltbericht erarbeitet. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 23.01.2014 (Beschl.- Nr. 2014-V-01-1083) wurde dieser gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Während der öffentlichen Auslegung im Februar- März 2014 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 2).

Berücksichtigung fanden die relevanten und teilweise die sonstigen Hinweise von: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Stralsund, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund, Bergamt Stralsund, Betrieb für Bau und Liegenschaften MV, Hauptzollamt, Landesforst MV, Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Landkreis Vorpommern- Rügen, Gemeinde Sundhagen, Deutsche Telekom. Keine Berücksichtigung fanden die Hinweise des NABU-Kreisverbandes Nordvorpommern zur erheblichen Reduzierung der Bauflächen im Küstenschutzstreifen und vom Fachbereich Planung/ Bauleitplanung des Landkreises Vorpommern- Rügen zur Veränderung der Planzeichenerklärung sowie vom BUND e.V., da diese ausschließlich den B- Plan Nr. 62 betrafen.

Von der Forstbehörde liegt die forstrechtliche Zustimmung für die Waldumwandlung der von der Planänderung betroffenen Waldfläche vor, so dass diese Fläche künftig als Baufläche entwickelt werden kann. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen stellte für die Bebauungsplanung die Erteilung der Ausnahme von den Bauverboten im Küstenschutzstreifen in Aussicht, so dass die geplante bauliche Entwicklung auf den davon betroffenen Flächen ermöglicht wird. Mit der forstrechtlichen Zustimmung und der naturschutzrechtlichen Inaussichtstellung liegen zwei wesentliche Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der 11. F- Plan- Änderung vor.

Die 11. F- Plan- Änderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom März 2014 (Anlage 1) wurde auf der Grundlage der Abwägung (Anlage 2) erstellt.

Sie beinhaltet die bereits erläuterte Darstellung des Änderungsgebietes nunmehr teilweise als gemischte und überwiegend als Wohnbaufläche sowie die Darstellung des küstennahen Bereiches als öffentliche Grünfläche.

Damit bleiben die Bauflächen hinter der früheren Darstellung der Gemeinbedarfsfläche zurück zu Gunsten der Erweiterung des grünen Uferstreifens.

Wie im Umweltbericht dargelegt, sind von der Planung keine erheblichen oder nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es wird empfohlen, dem Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zuzustimmen und für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (Anlage 1) die Feststellung zu beschließen.

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

Alternativen:

Wenn dem Abwägungsvorschlag (Anlage 2) nicht gefolgt werden sollte, könnte die 11. Änderung des F- Plans so nicht beschlossen werden, da sie auf der vorgeschlagenen Abwägung beruht. Ohne Änderung des F- Planes kann der B- Plan Nr. 62 "Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof", der auf dem seit Jahrzehnten brach liegenden Geländes der ehemaligen Bereitschaftspolizei eine Wohnungsbauentwicklung vorsieht, keine Rechtskraft erlangen. Die geplante Entwicklung als Wohnungsbaustandort wäre dann nicht möglich. 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 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend Anlage 2 abgewogen.
2. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund mit Begründung in der Fassung vom März 2014 für die im Stadtteil Andershof an der Greifswalder Chaussee gelegene Teilfläche der ehemaligen Bereitschaftspolizei wird festgestellt.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung 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:

Termine/ Zuständigkeiten:

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

Anlage 1_FNP 11. Ä- Plan_A2
Anlage 1_FNP 11. Ä-Begründung
Anlage 2_FNP 11. Ä- Abwägung Tabelle 2
Anlage 2_FNP 11.Ä- Abwägung Tabelle 1

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow