

Titel: Bebauungsplan Nr. 62 "Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof"
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	04.03.2014
Bearbeiter:	Herr Dieter Hartlieb Herr Ekkehard Wohlgemuth Frau Swanhild Kluge		

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Sachverhalt:

Das ca. 5,6 ha große Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei im Stadtteil Andershof liegt nordöstlich der Greifswalder Chaussee zwischen dem Wasser- und Schifffahrtsamt und dem Straßenbauamt. Das Land Mecklenburg- Vorpommern hat 2012 die Fläche an die Vorhabensträger, Herrn Fred Muhsal und Frau Manuela Muhsal aus Waren, verkauft. Das Areal soll überwiegend als Wohnstandort entwickelt werden. Mit der Beräumung des Geländes, der Altlastensanierung sowie den Sicherungs- und Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden ist bereits begonnen worden. Insgesamt können auf dem Areal ca. 20 Einfamilienhäuser und bis zu 160 Wohnungen entstehen.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom März 2013 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet. Im Juni 2013 sind die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit frühzeitig zur Planung gehört worden. Die relevanten Anregungen fanden im Entwurf Berücksichtigung. U.a. wurde der Geltungsbereich erweitert.

Nach dem Bürgerschaftsbeschluss über die Auslegung im Januar 2014, lag der Entwurf zum Bebauungsplan vom 14.02. bis 17.03.2014 öffentlich aus. Parallel hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Planung wird überwiegend zugestimmt. Es wurden Anregungen zum Lärmschutz, zum Zollrecht, zur Trinkwasserschutzzone, zu vorhandenen Leitungen, zum Artenschutz, zum Anlegen eines Sportplatzes und zur Straßenerschließung gegeben.

Lösungsvorschlag:

Im Bebauungsplanverfahren sind Stellungnahmen von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese wurden eingehend geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 2, Tab. 1 und 2).

Die Hinweise des Bergamtes Stralsund, des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V, des Betriebs für Bau und Liegenschaften M-V, des Forstamtes Schuenhagen, des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, der Gemeinde Sundhagen, der Deutschen Telekom, der Kabel Deutschland GmbH, der SWS Telnent GmbH Stralsund, der REWA

GmbH, 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 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:

dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege, dem Wasser- und Schifffahrtsamt, dem Hauptzollamt, dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik M-V, der SWS Energie GmbH Stralsund, Frau und Herrn Muhsal,

teilweise zu folgen:

dem Landkreis Vorpommern- Rügen,

nicht zu folgen:

dem NABU Nordvorpommern e.V., dem BUND, der Wählergruppe Adomeit.

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

Die nun vorliegende Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 62 hat nachfolgenden wesentlichen Inhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) und der zur Greifswalder Chaussee gelegene Teil als Mischgebiet (MI) entwickelt werden. Die Wohngebietsflächen gliedern sich in mehrere Bereiche. Für den Einfamilienhausbau (WA 1) sind ein- bis zweigeschossige Gebäude vorgesehen. In den stadtgestalterisch prägenden Bereichen WA 2 und WA 3 sind Stadtvillen und mehrgeschossige Wohnhäuser geplant (2 bis 4 geschossig). Die Gebäude im WA dürfen die festgesetzten Firsthöhen von 12 bis 17 m nicht überschreiten. Die Wohnnutzung prägt den Charakter des Baugebietes (WA). Zulässig sind im WA weitere Nutzungen wie: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 oder 0,4. Um einer zu hohen Versiegelung entgegenzuwirken ist außerdem eine Mindestgröße der Grundstücke vorgesehen. Die Größe der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser ist mit mindestens 550 m² und für Doppelhaushälften mit mindestens 350 m² festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI 1) sind 2 bis 3 geschossige Gebäude geplant. Die Höhe der Gebäude darf maximal 16 m betragen. Das Mischgebiet dient neben dem Wohnen auch der Gewerbeansiedlung, soweit diese Nutzungen mit dem Wohnen verträglich sind. Zulässig sind neben dem Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Läden zur Gebietsversorgung, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll wie im Wohngebiet maximal 0,4 betragen.

2. Erschließung

Das Plangebiet ist über das vorhandene Stadtstraßennetz und auch mit dem Stadtbus (Linie 3) gut erreichbar. Mit zwei Zufahrten wird das Areal an die Greifswalder Chaussee und mit einem Anschluss an den Boddenweg angebunden. Die Hauptzufahrt liegt südlich vom Wasserwerk und soll entsprechend ausgebildet werden. Neben der Fahrbahn sind

Parkplätze und ein Gehweg vorgesehen. Alle übrigen Straßen werden als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) gestaltet. Im Plangebiet sind für das Besucherparken ca. 50 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Über zwei kurze Rad-/Fußwege soll die Verbindung mit dem öffentlichen Grün entlang des Strelasundufers hergestellt werden. Mit Fertigstellung des angrenzenden Ostseeküstenradweges verfügt das Gebiet über einen Anschluss an das regionale Radwegenetz.

3. Grünflächen/Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet sind Grünflächen und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft vorgesehen. In Verlängerung der Hauptzufahrt (Wasserwerk) und der zweiten Zufahrt (Eichamt) sind öffentliche Grünflächen mit Spielangeboten geplant.

Im Plangebiet kann der Baumbestand nur in Teilbereichen erhalten werden. Zum Ausgleich sind auf den öffentlichen Flächen ca. 30 Laubbäume und auf den privaten Baugrundstücken insgesamt ca. 60 Bäume sowie Gehölz-/Heckenpflanzungen an der Grenze zum Schifffahrtsamt vorgesehen. Außerdem erfolgt eine Inanspruchnahme des Ökokontos Prosnitz für Maßnahmen, die nicht im Gebiet erbracht werden können. Der im Zuge der Planung entstehende Waldverlust wird durch Abbuchung vom Waldkonto Prosnitz ausgeglichen. Die bereits umgesetzte Aufforstung des Wald-/Ökokontos liegt küstennah auf der Nordseite des Strelasunds und ist damit eine gleichwertige Ausgleichsmaßnahme.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen in die Natur (Artenschutz) sind gezielte Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. So soll u. a. ein Keller als Fledermausquartier baulich ergänzt und gesichert werden.

4. Altlasten/Immissionen

Da das Areal bis zum Ende des 2. Weltkrieges zur Kasernenanlage Stralsund-Andershof gehörte, gilt es als Kampfmittelbelastet und es sind mehrere Altlasten- sowie Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Bebauungsplan werden diese Belastungen benannt.

Durch die direkte Lage an der Greifswalder Chaussee ist das Gebiet vorrangig durch den Straßenverkehrslärm belastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 werden überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden zur Greifswalder Chaussee sind städtebaulich unverträglich, deshalb müssen passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen werden.

5. Klimaschutz/Umweltbelange

Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da die brachgefallenen Flächen der Bereitschaftspolizei wiedergenutzt werden sollen. Er leistet bezüglich der Wahl des Standortes im bestehenden Siedlungsbereich einen Beitrag zum Klimaschutz.

Aufgrund der Vielzahl der abzuprüfenden Belange ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden (Begründung, Teil 2 Umweltbericht). Die einzelnen Umweltbelange wurden geprüft und bewertet. Unter Beachtung der Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zu erwarten sind.

Das Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) dargestellt. Der FNP wird für die Teilfläche (11. Änderung des FNP) parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Die 11. Änderung des FNP bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Alternativen:

Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 21.03.2013 wurde das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 eingeleitet. Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es

eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit der Planes aufgrund von Abwägungsmängeln

Beschlussvorschlag:

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 Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M- V S. 102) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird der Bebauungsplan Nr. 62 "Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof" für das im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof, nordöstlich der Greifswalder Chaussee, zwischen dem Wasser- und Schifffahrtsamt und dem Straßenbauamt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom März 2014 als Satzung beschlossen. Die beiliegende Begründung mit Umweltbericht vom März 2014 wird gebilligt.

Finanzierung:

Zur Finanzierung der Planungsleistungen für den Bebauungsplan hatten sich die Vorhabensträger bereits im städtebaulichen Vertrag vom 15.02.2013 verpflichtet. Der Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen ist im Wesentlichen inhaltlich vorbereitet und wird in Kürze geschlossen. Die Vorhabensträger übernehmen die Kosten für die innere Erschließung, die zwei Anbindungen an die Greifswalder Chaussee sowie für die Ausgleichsmaßnahmen (Grün-/Waldausgleich, Artenschutz). Die Unterhaltung der neuen Straßen einschließlich der Beleuchtung wird der Stadt ca. 7.000,-€/Jahr kosten. Für die Unterhaltung der Grünflächen mit den Spielbereichen werden nach Übernahme durch die Stadt ca. 4.532,80 €/Jahr benötigt. Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. vier Monate nach dem Bürgerschaftsbeschluss (nach Genehmigung der FNP-Änderung)

Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

Satzung_Anlage 2_Abwägung

Satzungsbeschl_Anlage 1 Planzeichnung März2014

Satzungsbeschl_Anlage 2_ÜTab-Stellungnahmen

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow