

Titel: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

| | | | |
|---------------|--|--------|------------|
| Federführung: | 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege | Datum: | 26.06.2017 |
| Bearbeiter: | Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin | | |

| Beratungsfolge | Termin | |
|--|------------|--|
| OB-Beratung | 03.07.2017 | |
| Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung | 13.07.2017 | |
| Bürgerschaft | 21.09.2017 | |

Sachverhalt:

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 38 liegt im Stadtgebiet Knieper, in Knieper Nord östlich der Hochschule Stralsund und des Berufsförderungswerkes Stralsund. Es umfasst das Gelände des ehemaligen Militärhafens Schwedenschanze.

Das städtebauliche Konzept des neuen Grundstückseigentümers, der Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH, sieht für das Gelände einen gemischt genutzten Hafenstandort auch mit Wohnungen und Ferienwohnungen vor, der ganzjährige Nutzungsangebote bereithält. Dieses Konzept lässt der Bebauungsplan Nr. 38 auf den als Sonstiges Sondergebiet SO 1 Sportboothafen „Wassersportzentrum Schwedenschanze“ festgesetzten landseitigen Flächen bisher nicht zu.

Um dafür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, leitete die Bürgerschaft am 17.09.2015 das Verfahren zur 1. Änderung Bebauungsplanes ein (Beschl.-Nr. 2015-VI-07-0267). Die 1. B-Plan-Änderung sollte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Aus Anlass aktueller Rechtsprechung soll das Planverfahren jetzt als Regelverfahren mit Umweltprüfung weiter geführt werden.

Mit Unterzeichnung des am 09.06.2016 von der Bürgerschaft beschlossenen Städtebaulichen Vertrages mit der Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH zum Ausbau des Sportboothafens Schwedenschanze (Beschl.-Nr. 2016-VI-04-0407) war die Voraussetzung für die Durchführung der Verfahrensschritte zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 38 im August 2016 erfüllt (s. Beschl.-Nr. 2015-VI-07-0267, Pkt. 6 u. 7.).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs zur 1. Änderung des B-Plans im September 2016 durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die erste Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.

In ihrer Stellungnahme vom 12.10.2016 bestätigte die untere Landesplanungsbehörde die Vereinbarkeit der Planänderung mit den im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 2010 und im Landesraumordnungsprogramm (LEP) M-V 2016 festgelegten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

In den Beteiligungsverfahren wurden keine Anregungen geäußert, die eine inhaltliche Änderung der Planung erforderten.

Folgende Hinweise und Anregungen konnten durch Aktualisierung bzw. Ergänzung entsprechender Aussagen in den Planunterlagen berücksichtigt werden:

- *Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt* zum Schutz baulicher Anlagen/ technischer Infrastruktur vor Überflutung, zu einem genehmigungspflichtigen Abfallbewirtschaftungsplan des Hafenbetreibers, zu Minderungsmaßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen durch die geplante Stellplatzanlage, den benachbarten Sportplatz der Hochschule Stralsund und vor windinduzierten Geräuschen von Booten im geplanten Sportboothafen
- *Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund* zur Berücksichtigung der angrenzenden Bundeswasserstraße Strelasund durch nachrichtliche Übernahme
- *Bergamt Stralsund* zu einer bestehenden Bergbauberechtigung „Erlaubnis ‚Stralsund KW zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“
- *Hauptzollamt Stralsund* zur Beteiligungspflicht der Behörde beim Errichten von Bauten innerhalb von 100 Metern Abstand von der Küste
- *Landesforst Mecklenburg-Vorpommern* zur Genehmigungspflicht für das nachträgliche Errichtung von baulichen Anlagen in den festgesetzten Waldabständen
- *Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz* zu den Pflichten der Bauherren bei einer eventuellen Kampfmittelbelastung im Gebiet
- *Landkreis Vorpommern-Rügen* zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, zur Sondergebietsausweisung mit Wohnnutzung; zur Sicherung von Behältern mit wassergefährdenden Stoffen der Bootstankstelle gegen Auftrieb, zur Versorgung mit Hortplätzen im Stadtgebiet und zur Löschwasserversorgung
- *Landkreis Vorpommern-Rügen/ Eigenbetrieb Abfallwirtschaft* zur Entsorgung der Rest- sowie des Bioabfälle
- *Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund* zu den Anschlusspunkten für Trink- und Schmutzwasser und zur vertraglich gesicherten Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz.

Der Hinweis des *Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V* auf ein Bodendenkmal im nördlichen Plangebiet fand zusätzlich durch Kennzeichnung in der Planzeichnung und die Anregung des *Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt* zu vorsorglichen Lärm-minderungsmaßnahmen auch durch entsprechende textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz Berücksichtigung.

Nicht berücksichtigt werden die Bedenken der *Gemeinde Kramerhof* gegen ein Sondergebiet mit Ferien- und mit Dauerwohnen. Die aktuelle Novellierung des Bauplanungsrechts stellt die Vereinbarkeit dieser beiden Nutzungen klar. Ebenfalls nicht gefolgt wird der Ansicht, die Planung mit Wohn- und Ferienutzung würde im Widerspruch zum B-Plan 15 „Maritimer Ferienpark Parow“ der Gemeinde stehen, in dem jetzt die ersten Ferienhäuser gebaut werden. Die Hansestadt Stralsund liegt im Tourismusentwicklungsraum gemäß Landes- und Regionalem Raumentwicklungsprogramm. Auch befindet sich das Plangebiet innerhalb des Staatlich anerkannten Erholungsortes Stralsund. Deshalb ist das Entwicklungsziel einer Stärkung der touristischen Infrastruktur folgerichtig. Der Schutz vor wirtschaftlicher Konkurrenz ist jedoch kein Belang der Bauleitplanung.

Als nächster Verfahrensschritt soll die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 38 durchgeführt werden.

Lösungsvorschlag:

Auf der Grundlage der Prüfung und Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungen geäußerten, vorstehend erläuterten Hinweisen und Anregungen wurde der Entwurf zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 38 mit Begründung und Umweltbericht, Planstand Mai 2017, erarbeitet. Der Entwurf hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung,

Die landseitigen Flächen des SO 1 sind jetzt als sonstiges Sondergebiet SO 1 „Feriengebiet Sportboothafen Schwedenschanze“ festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hafens für Sport-/ Freizeitboote, für Hafenversorgung, Freizeitgestaltung, Beherbergung sowie nunmehr auch dem Wohnen und dem Ferienwohnen. Neben diesen Nutzungen sind ebenso Schank- und Speisewirtschaften, gebietsversorgende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kulturelle, sportliche und soziale Einrichtungen sowie Stellplätze für den Hafen und die landseitigen Nutzungen zugelassen.

In Anpassung an die nördlichen Waldflächen wurde das Sondergebiet SO 1 von ca. 1,64 ha auf nunmehr ca. 1,4 ha verkleinert.

Um zu den nördlich und südlich an das Hafensreal angrenzenden Waldflächen i.S. Landeswaldgesetz M-V den notwendigen Schutzabstand einzuhalten, erfolgte hier die Zurücknahme der Baugrenzen. Die sich daraus ergebende geringere bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird durch ein zusätzliches Baufeld auf der entfallenen Winterlagerfläche ausgeglichen.

In den Bauräumen A an der Wasserkante sollen zwei dreigeschossige Gebäude mit gewerblichen Nutzungen auch für den Hafenbetrieb (Wellness Hafenmeister, Gastronomie u.ä.) und Ferienappartements, in den Baufeldern B und C in zweiter Baureihe zwei viergeschossige Gebäude mit Wohnungen und Ferienappartements entstehen. Eine terrassierte Ausbildung oberhalb des 1. Obergeschosses mit Gebäudelängen von maximal 30 m dient der baulichen Gliederung im Baufeld C. Geplant sind insgesamt ca. 84 Ferienappartements und 33 Wohnungen.

Die für die Grundstücksüberbauung maßgebliche Grundflächenzahl von 0,6 mit der Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8 für Stellplätze, Nebenanlagen u.ä. bleibt ebenso unverändert wie die bisherige Vorgabe für die Höhe der Bebauung von 14 m bis 16 m über HN (entspricht ca. 12-14 m Gebäudehöhe).

2. Erschließung, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrsanbindung erfolgt von der Parower Chaussee aus über die Straße Zur Schwedenschanze. Diese Anliegerstraße ist als Tempo 30-Zone beschildert. Der Abschnitt direkt zum Hafengelände fungiert als Mischverkehrsfläche. Die Planstraße verlängert die Mischverkehrsfläche bis an die Kaikante heran, wo eine Wendemöglichkeit besteht. Im Zusammenhang mit der erforderlichen Leitungsverlegung im Straßenraum soll die bisherige Straßenoberfläche erneuert werden.

Öffentliche Parkplätze sind an der Planstraße, die erforderlichen Stellplätze für die verschiedenen Nutzungen in den Erdgeschossen der Gebäude und in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage am Westrand des Plangebietes angeordnet. Diese Anlage berücksichtigt auch den Stellplatzbedarf für einen Hafen mit zunächst 100 Bootsliègeplätzen.

Mittig durch das Plangebiet verläuft der Ostseeküstenradweg. Bauliche Anlagen müssen einen Abstand von 5 m, Gebäude einen Abstand von 6 m zum Radweg einhalten.

Die öffentliche Begehbarkeit entlang der Uferkante für den Aufenthalt am Wasser wird in Form eines 4 m breiten Geh- und Fahrrechts gesichert.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Systeme hergestellt werden. Es sind eine neue Trinkwasserleitung und die Schmutzwasser- einleitung mittels Pumpwerk und Druckleitung in die städtische Abwasserkanalisation geplant. Die Regenwasserableitung soll in den Strelasund erfolgen.

Für den Hafen werden an der Kaikante Anschlüsse für Trinkwasserleitung und Strom sowie eine Fäkalienabsauganlage gebaut. Zudem werden Auffangeinrichtungen für Schiffsabfälle und Ladungsrückstände der Schiffe zur Verfügung gestellt. Gemäß Schiffs- abfallentsorgungsgesetz ist durch den Hafenbetreiber ein vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Stralsund als untere Abfallbehörden genehmigungsbedürftiger Abfallbewirtschaftungsplan aufzustellen.

3. Kompensation, Wald, Spielplatz

Die im Ursprungsplan festgelegten Kompensationsmaßnahmen gelten fort. Zusätzliche Maßnahmen sind nur in Bezug auf Wald erforderlich, da die zulässigen Eingriffe im Zuge der Reduzierung des Sondergebietes SO 1 sogar verringert werden. Die Durchführung der für das Vorhaben erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde mit der Ostsee-Stralsund- Apartment GmbH in einem städtebaulichen Vertrag vom 18.09.2015 geregelt.

Zur Sicherung einer wirtschaftlichen Entwicklung des Hafenstandorts und Ausnutzung der teils deutlich reduzierten Baufelder sind im nördlichen Plangebiet und südlich angrenzend Waldumwandlungen vorgesehen. Betroffen sind davon insgesamt 980 m² Waldfläche, die hauptsächlich die Folge fortschreitender Sukzession entstanden waren. Während das Baufeld C den gesetzlichen Waldabstand von 30 m zum verbleibenden Wald künftig einhält, rücken die Baufelder A (südliches Feld) und B bis auf 25 m an den Wald heran. Aufgrund der am Standort zu erwartenden Wuchshöhe der Bäume ist dieses möglich. Die Kompensation soll durch Abbuchung vom Waldkonto Prosnitz erfolgen. Die Forstbehörde hat für das geplante Vorgehen eine forstrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt.

Auf der Freifläche nördlich der Baufelder A soll ein Spielplatz mit Spielangeboten für die Altersklassen 1 (1-6 J.) und 2 (6-12 J.) entstehen.

4. Immissionsschutz

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau sind die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Dem SO 1 „Feriengebiet Sportboothafen Schwedenschanze“ wird die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes beigemessen, da hier hafenbezogene gewerbliche Nutzungen, Beherbergung, aber auch Ferienwohnen und Wohnen geplant sind.

Das Sondergebiet wird wesentlich durch die Auswirkungen des angrenzenden Sportboothafens mit Ein- und Ausfahren der Boote und windinduzierten Strömungsgeräuschen (insbesondere an Masten von Segelbooten) geprägt sein. Dieses gilt im Wesentlichen für die Bootssaison von März bis Oktober. Für die Berechnung und Bewertung der Geräuschimmissionen des Sportboothafens findet die Freizeitlärmrichtlinie Anwendung.

Es wurden schalltechnische Prognoseberechnungen mit und ohne Berücksichtigung der windinduzierten Geräuschemissionen (Strömungsgeräusche) durchgeführt. Bei Berücksichtigung der windinduzierten Strömungsgeräusche (worst case) werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet am Tag eingehalten, jedoch nachts überschritten. Bei Berücksichtigung der lärmabschirmenden Wirkung der künftigen Bebauung ergibt sich eine deutlich günstigere Situation. Die nächtliche Überschreitung betrifft dann nur noch die wasserseitigen Fassaden in den Baufeldern A. Baulichen Schallschutzmaßnahmen und die

gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) geforderten Lüftungsanlagen sichern, dass in den Gebäuden die zulässigen Geräuschimmissionen eingehalten werden können. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Eine weitere wichtige Immissionsschutzmaßnahme ist das (bereits übliche) klapperfreie Abbinden der Takelage/Fallen an den ankernden Segelbooten. Die Hafenordnung der angrenzenden Marina soll dazu eine entsprechende Verpflichtung enthalten.

Die Emissionen des westlich angrenzenden Sportplatzes der Hochschule wurden im Vorfeld der Planung 2013 gutachterlich untersucht. Gemäß Berechnungen werden die Werte des Mischgebietes auf der gesamten Fläche unterschritten. Bei Spielbetrieb können auch an der dem Sportplatz nächstgelegenen Westfassade der Obergeschosse im Baufeld C die gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 01.06.2017 geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

In der Gemeinschaftsstellplatzanlage am Westrand des Plangebietes sind aus Gründen des Lärmschutzes des angrenzenden Baufelds C nur überdachte Stellplätze zulässig.

5. Küstenschutz, Hochwasserschutz, Umweltbericht

Das Plangebiet liegt im 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach Landesnaturschutzrecht. Angesichts der baulichen Vorprägung im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung des bestandskräftigen B-Plans Nr. 38 berührt die Planänderung die Belange des Küsten- und Gewässerschutzes nicht nachteilig. Für den Ursprungsplan liegt bereits eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde vom Küstenschutzstreifen vor.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) im Plangebiet liegt bei 2,60 m NHN (entspricht ca. 2,45 m HN). Vorrangig die Flächen östlich des Ostseeküstenradwegs liegen unterhalb des BHW und sind deshalb bei erhöhten Außenwasserständen überflutungsgefährdet. Küstenschutzmaßnahmen des Landes sind nicht geplant. Als Hochwasserschutzmaßnahme wird deshalb für die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume im Erdgeschoss eine Fußbodenhöhenlage von mindestens 2,60 m NHN (ca. 2,45 m HN) festgelegt. Behälter mit wassergefährdenden Stoffen, z.B. einer Bootstankstelle, sind gegen Auftrieb zu sichern.

Zum Bebauungsplan erfolgt eine Umweltprüfung. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht erläutert, dieser ist Teil der Begründung. Die Umweltprüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur-/Sachgüter und Mensch als verträglich einzustufen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Planänderung sind in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung und wegen der festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Für die Umwandlung von ca. 980 m² Waldfläche erfolgt die Kompensation durch Inanspruchnahme des Waldkontos Prosnitz. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (10 Fledermauskästen, 10 Rauchschwalben-Brutkreuze, 4 Halbhöhlen für Hausrotschwanz) vermieden werden.

Von der Planänderung gehen somit keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen aus, vielmehr werden die bisher zulässigen Eingriffe durch eine Reduzierung der Baugebietsfläche bei Beibehaltung der bestehenden Grundflächenzahl im Zuge der Änderung verringert.

Für den Hafенbereich Schwedenschanze ist im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung Sportboothafen verankert. Diese Zweckbestimmung bezieht auch die landseitigen, als Sonderbauflächen dargestellten Flächen des ehemaligen Militärhafens Schwedenschanze ein. Somit ist die Planänderung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Um das Planverfahren weiter führen zu können, wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 38 mit Begründung und Umweltbericht zu billigen und zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.

Alternativen:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 ist die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts eines gemischt genutzten Hafenstandortes auch mit Wohnen und Ferienwohnen. Unter der Voraussetzung, dass dieses Konzept realisiert werden soll, gibt es zur Bebauungsplanänderung keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Beschlusspunkt Nr. 4 des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“ vom 17.09.2015 (Beschl.- Nr. 2015-VI-07-0267) wird aufgehoben. Dieser sah die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vor. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 38 erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

2. Der Entwurf zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“, gelegen im Stadtteil Knieper Nord östlich der Hochschule und des Berufsförderungswerkes Stralsund, in der vorliegenden Fassung vom Mai 2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit dem Umweltbericht vom Mai 2017 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Gemäß dem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt trägt die Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH als Vorhabenträger die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen. Die Planungs- und Erschließungskosten innerhalb des Plangebiets finanziert der Vorhabenträger, für die Maßnahmen im Zusammenhang mit der äußeren Erschließung ist eine Kostenbeteiligung auch der Stadt vorgesehen. Derzeit wird der städtebauliche Vertrag zur Herstellung der Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorbereitet. Dieser wird auch die lastenfreie Übergabe der hergestellten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen an die Stadt regeln.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Auslegung: für die Dauer ein Monats, Beginn ca. 6 Wochen nach
Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss mit Hinweisen_A4

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow