

Titel: Bebauungsplan Nr. 3.2 der Hansestadt Stralsund; Industriegebiet Koppelstraße Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum 2. Entwurf

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	27.06.2014
Bearbeiter:	Herr Dieter Hartlieb Herr Ekkehard Wohlgemuth Frau Karin Zech		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	11.08.2014	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Ordnung und Stadtentwicklung	27.08.2014	
Bürgerschaft	04.09.2014	

Sachverhalt:

1990 wurde das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3.2, seinerzeit noch mit einem größeren Geltungsbereich und als „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ bezeichnet, eingeleitet und bis zum Entwurf 1993 geführt. Zwei Jahre später erfolgte der Abschluss der Erschließung und aufgrund der vorzeitigen Planreife des Bebauungsplanes (nach § 33 BauGB) die Ansiedlung einzelner Betriebe, wie SWS Nahverkehr GmbH, Stralsunder Entsorgungs GmbH, Textilpflege Stralsund GmbH & Co. KG. Der Bebauungsplan erlangte bisher keine Rechtskraft.

Das Baugesetzbuch als wesentliche Grundlage für den Bebauungsplan ist in Anpassung an das Europarecht 2004 wesentlich geändert worden. Um die Voraussetzungen zur Erlangung des Baurechts für die noch vorhandenen freien Gewerbeflächen zu schaffen, wurde unter Berücksichtigung der geänderten Rechtsgrundlagen, das Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung fortgesetzt. So erfolgte zum Vorentwurf im Frühjahr 2011 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung und zum Entwurf in der Fassung vom März 2012 im Sommer 2012 die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung. Eingegangene Stellungnahmen betreffen auch die Grundzüge der Planung (Geltungsbereich). Es wird angeregt, nicht zwingend für den Ausgleich erforderliche Ackerflächen aus dem Geltungsbereich heraus zunehmen.

Lösungsvorschlag:

Die Anregung zur Verkleinerung des Geltungsbereiches wird aufgegriffen und somit werden keine Ausgleichsflächen mehr festgesetzt, die über den Eigenbedarf des Plangebietes selber hinausgehen. Die zukünftig außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen können somit in dauerhafter landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben. Weiterhin ist das kleine Baugebiet an der Straße „Am Umspannwerk“, auf dem sich ein Sendemast befindet, nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches, da hierfür kein Planungserfordernis besteht (Anlage im Außenbereich zulässig).

Da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden, ist ein 2. Bebauungsplanentwurf mit dem nunmehr angepassten Geltungsbereich zu fertigen und eine erneute Auslegung durchzuführen.

Der nun vorliegende 2. Entwurf zum Bebauungsplan soll von der Bürgerschaft gebilligt und zur Auslegung bestimmt werden, um das Verfahren weiter zu führen.

Das Plangebiet ist ca. 16 ha groß und befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt.

Der 2. Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planungsinhalt:

1. Art und Maß der Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet sollen als Industriegebiet festgesetzt werden. Industriegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die aufgrund ihres Störungspotentials in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit 29 m bis 40 m festgelegt. Gemäß abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Eine besondere Festsetzung ist für das Baugebiet südlich der Koppelstraße getroffen worden, da hierüber z.Zt. eine 220 kV-Freileitung verläuft, die zukünftig (voraussichtlich nach 2020) zurückgebaut wird. Nach dem Rückbau steht das Baugebiet ohne Einschränkung zur Verfügung.

Im 2. Entwurf sollen nun Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bereits vorhandenen Straßen „Koppelstraße“ und „Hufelandstraße“ erschlossen. Der Voigdehäger Weg stellt im Plangebiet z.Zt. nur eine schmale Stichstraße dar, die zur Erschließung des Umspannwerkes und neuer Gewerbeflächen zweispurig mit Wendmöglichkeit ausgebaut werden soll.

Die stadtechnische Erschließung erfolgt über vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im Plangebiet befindet sich ein Anschlussgleis zum außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Umspannwerk. Für die beabsichtigte Bahnanbindung der im südlichen Planbereich gelegenen Bauflächen wird im Bebauungsplan die Gleistrasse als „vorgesehene Bahnanlagen“ gekennzeichnet.

3. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplanes mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes setzt der Bebauungsplan folgende Maßnahmen fest, mit denen ein vollständiger Ausgleich erbracht wird: die für das Plangebiet erforderlichen Ausgleichsflächen (AF1 bis AF7) die als extensive Wiesenflächen zu entwickeln sind oder zur Anpflanzung von Gehölzen dienen. Diese Ausgleichsflächen wurden aufgrund der eindeutigeren Zuordnung zu den Baugebiete neu abgegrenzt. Weiterhin erfolgen Baumpflanzungen entlang der Koppelstraße und des Voigdehäger Weges und zur Eingrünung des Plangebietes an der westlichen Plangebietsgrenze des GI 4 eine zweireihige Heckenpflanzung.

Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope sind zu erhalten.

4. Immissionsschutz

Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen ist der Lärmschutz im Bebauungsplan ausreichend zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf wurden schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Gebietes und zur Sicherung der Ausnutzung zur Ansiedlung der geplanten Vorhaben für die einzelnen Gewerbeflächen flächenbezogene Schalleistungspegel (Kontingentierung von Lärmemissionen) festgesetzt.

5. Bodendenkmalpflege

Für die Bauflächen südlich der Koppelstraße erfolgte bereits im Jahr 2011 durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V eine archäologische Voruntersuchung. Aufgrund von zahlreichen Einzelfunden werden drei kleine Bereiche als Bodendenkmal nachrichtliche übernommen. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet im nördlichen Teilbereich sowie beidseitig der Koppelstraße Flächen, auf denen mit Bodendenkmalen zu rechnen ist, was im Rahmen der Planrealisierung zu berücksichtigen ist.

6. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Sie ist Bestandteil der Begründung und stellt die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dar. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen betreffen die Beeinträchtigungen des Menschen durch Emissionen, Eingriffe in bestehende Bodendenkmale und in den Lebensraum von Fauna und Flora. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der durch die Planung hervorgerufenen erheblichen Umweltauswirkungen sind Gegenstand des Umweltberichtes. So werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm in den Industriegebieten flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Zum Schutz des Naturhaushaltes erfolgen Festsetzungen von Ausgleichsflächen, Baumpflanzungen an Verkehrsflächen und der Erhalt geschützter Biotope. Die Bodendenkmale wurden kartiert und im Plan dargestellt. Für Bauvorhaben/Erschließung ist eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Planung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

Der Bebauungsplan Nr. 3.2 wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund entwickelt, der das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen darstellt.

Alternativen:

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Somit gibt es für das Bebauungsplanverfahren keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße“, gelegen im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil „Am Umspannwerk“, in der vorliegenden Fassung vom Juli 2014, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

2. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch Ackerflächen, im Osten durch die Stadtwerke Stralsund und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“, im Süden durch die Hufelandstraße, im Westen durch das Umspannwerk.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen in der Gemarkung Stralsund in der Flur 43 die Flurstücke 8/2, 13/8, 15/5, 17/2, 17/4, 17/5, 18/5, 19/5, 19/6, 22/1, 22/8, 23/1, 23/7, 24/8, 26/6, 137/9, 140/1, 140/2, 140/3, 142/9, 142/10, 142/11, 143/4, 143/10, 143/11, 144/2, 144/3, 149/1, 149/2, 151/1, 151/2, 151/3, 151/4, 152, 153, 154 sowie die Flurstücke 13/6, 13/10, 15/3, 17/6, 17/9, 18/3, 18/6, 18/7, 19/3, 19/7, 19/8, 20/3, 20/7, 22/10, 130/4, 131/11, 131/18, 131/23, 135/1, 135/7, 136/4, 142/1, 142/4, 143/5, 143/6, 143/8 anteilig und in der Gemarkung Voigdehagen in der Flur 1 die Flurstücke 1/1, 1/6, 3/1, 6/1 sowie die Flurstücke 1/2, 1/11, 1/12, 2/9, 2/12, 4/4, 6/2, 6/4, 25/1 anteilig.

Finanzierung:

Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachgutachten trägt die Hansestadt Stralsund. Diese Planunterlagen werden von den beauftragten Planungsbüros erarbeitet. Die Haushaltsmittel stehen unter der Leistung 51.1.001, SK 56255000/Bebauungspläne in Höhe von 3.600 € und SK 56251002/Sachverständigenkosten in Höhe von ca. 6.700 € zur Verfügung.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: amtliche Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ca. ein Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Bauamt, Abteilung Planung und Denkmalpflege

B3.2_Entwurfsbeschl._Anlage_Juli2014

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow