

Titel: Bebauungsplan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich,, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

| | | | |
|---------------|--|--------|------------|
| Federführung: | 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege | Datum: | 03.07.2019 |
| Bearbeiter: | Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Dillmann, Oliver | | |

| Beratungsfolge | Termin | |
|---|------------|--|
| OB-Beratung | 22.07.2019 | |
| Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung | 15.08.2019 | |
| Bürgerschaft | 29.08.2019 | |

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 15.09.2016 (Beschluss-Nr. 2016-VI-06-0460) wurde das Planverfahren des o. g. Bebauungsplans für eine im Eigentum der Hansestadt Stralsund stehende Ackerfläche im nördlichen Bereich von Voigdehagen, westlich des Voigdehäger Teiches im Stadtgebiet Süd, eingeleitet.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes auf der bisher intensiv genutzten Ackerfläche. Im Mischgebiet ist ergänzend zu den Wohnnutzungen auch die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben möglich. Insbesondere sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bauherren geschaffen werden, die vor Ort Wohnen und Arbeiten oder Ferienwohnen als Nebenerwerb anbieten wollen. Zudem wird angestrebt, den Stadtteil Voigdehagen, der vorwiegend durch das Wohnen sowie das Fehlen von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen geprägt ist, durch eine Ergänzung der Nutzungsstruktur weiterzuentwickeln. Das Gebiet befindet sich in einer attraktiven Lage am Wasser angrenzend an die bestehende Ortslage. Aufgrund der Topografie (nach Westen ansteigend) sind Blicke auf den Waldsaum und z. T. über den Voigdehäger Teich möglich.

Die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund (LEG) hat die Fläche erworben und beabsichtigt etwa 26 Baugrundstücke nach Rechtskraft der Planung zu erschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 4,09 ha groß und umfasst Teile der Flurstücke 35/7, 41/1 und 50/2 der Flur 1 der Gemarkung Voigdehagen. Das Plangebiet wird im Süden durch Eigenheimgrundstücke der Ortslage Voigdehagen, im Westen durch bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen, einem Weidengebüsch und vorhandener Wohnbebauung, im Norden durch Ackerflächen und im Osten durch den Voigdehäger Teich begrenzt. Das Plangebiet liegt teilweise im 50 m breiten Gewässerschutzstreifen gemäß

Naturschutzausführungsgesetz M-V (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V). Im nordöstlichen Randbereich quert eine 220 kV-Freileitung das Plangebiet, deren Leitungsrecht grundbuchlich gesichert ist.

Das im Rahmen der Bearbeitung des B-Planes erstellte städtebauliche Konzept führte zur Änderung der Plangebietsabgrenzung gegenüber des Aufstellungsbeschlusses aus folgenden wesentlichen Gründen:

- Zur besseren Einbindung des geplanten Wohngebietes in die dörfliche Ortslage ist das Plangebiet auf die Westseite des Voigdehäger Weges erweitert worden, um hier drei weitere Grundstücke zu entwickeln.
- Die Straße Voigdehäger Weg wurde mit in den Geltungsbereich einbezogen, da sie der direkten Erschließung der angrenzenden geplanten Wohnbebauung dient und dafür ausgebaut werden muss.
- Aus Immissionsschutzgründen ist ein Streifen von 25 m nach Norden als Pufferstreifen zum Acker in den Geltungsbereich aufgenommen worden.
- Eine vorhandene Ausgleichsfläche entlang des Voigdehäger Teiches steht für die Entwicklung nicht zur Verfügung und wurde daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Im Saldo hat sich der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von ursprünglich 3,23 ha auf nun 4,09 ha vergrößert.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Voigdehagen, Flur 1, das Flurstück 50/2 anteilig
- Gemarkung Voigdehagen, Flur 1, das Flurstück 41/1 anteilig
- Gemarkung Voigdehagen, Flur 1, das Flurstück 35/7 anteilig

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs im Juni bis Juli 2018 durchgeführt, parallel dazu erfolgte auch die erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Hinweise zur Planung ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Sie bezogen sich vor allem auf den Trinkwasserschutz und Emissionen der 220 kV-Freileitung (Koronageräusche, magnetische Strahlen) sowie der in größerer Entfernung befindlichen mechanisch-biologischen Abfallbehandlungsanlage (Lärm, Gerüche).

Der Trinkwasserschutz ist bereits durch die Vorschriften anderer gesetzlicher Regelungen hinreichend gegeben. Diese wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung und künftigen baulichen Vorhaben zu berücksichtigen.

Aufgrund der Stellungnahmen zum Immissionsschutz wurden Vergleichsstudien ausgewertet und die Geräuschimmissionsprognose überarbeitet.

Zu der 220 kV-Freileitung wurde der Abstand der Baugrundstücke um 5,0 m vergrößert um Immissionseinwirkungen zu vermindern. Zudem werden die unterhalb der Leitung liegenden Flächen nicht mehr als öffentliche Grünfläche, sondern ausschließlich als Fläche für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Daneben wurde auch der Forderung des Betreibers der Leitung gefolgt, die Höhe der unter ihr zu pflanzenden Gehölze zu begrenzen.

Schädliche Umwelteinwirkungen der mechanisch-biologischen Abfallbehandlungsanlage auf das Plangebiet können nach Prüfung der zulässigen Geruchs- und Geräuschemissionen aufgrund der großen räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs wurde die Planung weiter konkretisiert und gegenüber dem Vorentwurf in folgenden wesentlichen Punkten geändert:

- Aus den bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 5 werden die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3.
- Aus Immissionsschutzgründen wurde das MI 1 (vormals WA 1) um 5 m weiter von der 220 kV-Freileitung abgerückt.
- Der öffentliche Parkplatz an der südlichen Einfahrt der Planstraße entfällt zu Gunsten von Parkplätzen im Verlauf der Planstraße.
- Die Planstraße A wurde verschmälert, hier sind 20 Bäume zu pflanzen.
- Auf den rückwärtig an die westlichen Baugrundstücke angrenzenden Flächen sind Kompensationsmaßnahmen von den Bauherren umzusetzen.
- Für jedes Grundstück wird ein eigenständiges Baufeld mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Lösungsvorschlag:

Im Plangebiet können 26 Baugrundstücke entstehen. Diese sollen vor allem dem Bedarf nach Wohnraum für die wachsende Bevölkerung Stralsunds dienen. Mit max. 2 WE/Wohngebäude werden untergeordnete Einliegerwohnungen zugelassen, so dass bis zu 52 Wohneinheiten entstehen können.

Als nächster Verfahrensschritt soll die nun vorliegende Planung zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden. Der Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Die Wohngebietsflächen gliedern sich in die Bereiche WA 1 und WA 2, die Mischgebietsflächen in die Bereiche MI 1 bis MI 3. Neben dem Wohnen sind im Plangebiet insgesamt weitere Nutzungen zulässig wie: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbe-, Einzelhandels-, Beherbergungs- und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Räume für freiberuflich Tätige. Ferienwohnungen sind nur im Mischgebiet zulässig; ausnahmsweise können dort auch Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen werden. Unzulässig sind u. a. Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Vergnügungsstätten, Tankstellen und großflächige Fremdwerbbeanlagen.

Die Grundstücke sind mit mind. 600 m² im Kern des Plangebietes (WA 2 und MI 2) sowie mind. 750 m² in den übrigen Bereichen der dörflichen Struktur entsprechend großzügig bemessen. Je Gebäude sind max. 2 WE zulässig, wobei die Größe der zweiten Wohnung maximal 50 m² Wohnfläche betragen darf. Die Trauf- und Firsthöhen wurden mit Bezug zum nächstgelegenen Punkt der Straße baufeldbezogen festgesetzt.

Um die Freiräume für private Gärten zu sichern und einer hohen Versiegelung entgegenzuwirken, ist die Grundflächenzahl auf maximal 0,2 bei der Mindestgröße der Grundstücke von 750 m² und 0,25 bei der Mindestgröße der Grundstücke von 600 m² festgesetzt. Es soll die offene Bauweise gelten. Für jedes der geplanten Grundstücke wurde durch entsprechende Baugrenzen ein Baufeld bestimmt, welches genug Spielraum für die Anordnung des Gebäudes lässt.

2. Gestalterische Festsetzungen

Der dörflichen Charakteristik angemessen werden symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer vorgeschlagen. Voigdehagen ist noch nicht an die städtische Fernwärme- oder Stadtgasversorgung angebunden. Daher haben alternative Möglichkeiten zur Wärme- bzw. Energieerzeugung eine große Bedeutung. Die Giebel entlang des Voigdehäger Weges werden so ausgerichtet, dass eine Dachseite nach Süden zeigt und Photovoltaik bzw. Solarthermienutzung möglich wird. Die Dacheindeckung ist auf rote,

rotbraune und anthrazitfarbene Töne beschränkt. Als Fassade werden Putz oder Ziegel zugelassen.

Als Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Diese dürfen 1,2 m zur Straße und 1,5 m im rückwärtigen Bereich nicht überschreiten. Offene Zäune werden zugelassen, wenn sie die zulässige Höhe der Hecke nicht überragen.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Voigdehäger Weg mit dem Stadtzentrum der Hansestadt Stralsund (ca. 5,5 km entfernt) sowie südlichen Stadtteilen (Andershof) und angrenzenden Dörfern (Wendorf) verbunden. Diese Straße ist momentan nur ca. 5 - 6 m breit ausgebaut und hat keinen separaten Fußweg. Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes erfolgen ein Ausbau sowie die Anlage eines separaten Fußweges. Die innere Erschließung wird über eine Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich gesichert. Es gibt momentan (noch) keine ÖPNV-Anbindung.

Die stadttechnische Versorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene, öffentliche Leitungen der Ortslage des Stadtteils Voigdehagen (Elektro, Telekommunikation, Schmutz- und Trinkwasser). Das Regenwasser wird nach Vorreinigung im Sandfang über einen verrohrten Kanal in den Voigdehäger Teich eingeleitet. Die Regenwasserableitung quert den Gewässerschutzstreifen und den Wald (bzw. Waldabstandstreifen), weswegen für die Genehmigung Ausnahmen zu beantragen sind. Ein Gas- oder Fernwärmeanschluss ist nicht geplant.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes aber außerhalb der Baufenster befindet sich eine Verdachtsfläche mit Bodendenkmalen. Für den Fall möglicher Funde wird auf die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V hingewiesen.

4. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Planverfahren erfolgte die Erfassung und Bewertung des Grünbestandes. Der größte Teil des Planungsgebietes ist intensiv genutzter Acker. Entlang des Voigdehäger Weges befindet sich eine geschützte junge Baumreihe, welche als Kompensationsmaßnahme gepflanzt wurde und eine ebenfalls geschützte Strauchhecke. Am Südrand des Plangebietes ist ein geschütztes Kleingewässer gelegen. Im Nordwesten befindet sich außerhalb des Plangebietes ein geschütztes Gehölzbiotop, welches die Planinhalte jedoch nicht tangiert. Der Voigdehäger Teich ist von einem 50 m breiten Gewässerschutzstreifen umgeben. Ausnahmen davon sind für die Erschließung und die Regenwassereinleitung zur Genehmigungsplanung einzuholen. Im Rahmen der Vorplanung der Erschließungsplanung wurden die zuständigen Behörden beteiligt und haben eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Als Ersatz für die entfallende Baumreihe werden 14 Bäume in einem geplanten Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Fußweg am Voigdehäger Weg geplant. Darüber hinaus sind zur Kompensation der aufgrund der Bebauung vorgesehenen, unvermeidbaren Eingriffe weitere 31 Bäume entlang des Voigdehäger Weges und an der das Gebiet durchquerenden Straße vorgesehen. Die Baufläche umgebend sind öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft geplant. Naturnahe, extensiv bewirtschaftete Wiesen dienen als Puffer zur intensiven Ackernutzung. Die östlich des Voigdehäger Weges gelegenen Grün- und Ausgleichsflächen können von einem Pächter bewirtschaftet werden und stehen so für die Verwertung als Futter zur Verfügung. Die westlich des Voigdehäger Weges geplanten Ausgleichsflächen werden mit der Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt und zur Pflege privat veräußert.

Am Siedlungsrand nach Norden und Westen (Fläche „A2a, b und c“) sind im Anschluss an die extensiven Wiesenflächen vierreihige Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen geplant. Für den Freileitungsschutzstreifen gilt die Höhenbeschränkung von 4 m, daher

werden hier kleinwüchsige Sträucher festgelegt.

In der Summe der Maßnahmen werden die Eingriffe zu ca. 83 % kompensiert.

5. Immissionsschutz

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Dafür wurde eine Geräuschimmissionsprognose mit folgendem Ergebnis erstellt:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte werden hinsichtlich des Straßenverkehrslärms fast überall unterschritten. Nur an dem straßennahen Immissionsort IO 2 im WA 2 liegt nachts eine geringfügige Überschreitung um 0,3 dB vor.
- Der Schienenverkehr führt an den Immissionsorten im WA (IO 1, IO 2 und IO 6) nachts zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um maximal 1,5 dB. Mit der geplanten Bebauung wird eine zusätzliche Lärmabschirmung entstehen, so dass die sich die geringfügigen Überschreitungen weiter reduzieren werden.
- Der von dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Dachdeckerbetrieb verursachte Gewerbelärm führt genauso wie die 220 kV-Freileitung zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Lärmpegelbereich III. Nur der südöstliche Zipfel des Geltungsbereiches liegt im Lärmpegelbereich II. Damit ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile, da aufgrund anderer gesetzlicher Vorgaben (EnEV) bereits Dämmwerte erreicht werden, die den Lärmschutz mit abdecken.

6. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan erfolgte eine Umweltprüfung. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht erläutert, der Teil der Begründung ist.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 66 „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ relativ wenig Konfliktpotential besitzt, da er anthropogen vorbelastet ist und im Wesentlichen kaum hochwertige Biotoptypen sowie keine Arten mit besonderen Ansprüchen vorkommen. Dennoch kommt es zu einigen wenigen Konflikten. Die entfallende geschützte Feldhecke sowie die durch das Straßenbauamt Stralsund als Kompensation gepflanzten Jungbäume entlang des Voigdehäger Weges werden kompensiert. Ein weiteres geschütztes Biotop im Süden des Geltungsbereichs wird durch Festsetzungen im B-Plan geschützt. Durch die Lage in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Andershof sind einige bauliche Einschränkungen und Verbote zu beachten. Diese werden im Rahmen des B-Plans nachrichtlich übernommen. Restriktionen sind z. B. das Verbot von unterirdischen Gasspeichern, Einschränkungen für Geothermie und die Pflicht, Tanks für wassergefährdende Stoffe (z. B. Heizöl) mit Rückhalteeinrichtung zu versehen oder doppelwandig auszuführen und mit Leckanzeigesystem auszurüsten.

Im Wesentlichen wurde im Rahmen der Bewertung des Eingriffs festgestellt, dass es zu keinen erheblichen Eingriffen in die Natur und Umwelt kommt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe und Konflikte wurden bewertet sowie quantifiziert und entsprechend Maßnahmen zur Vermeidung, zum Schutz und zur Kompensation festgesetzt. Durch die Anlage von extensivem Grünland, Hecken- und Baumpflanzungen wird eine ausreichende Kompensation des Eingriffs erreicht.

Zum Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 66 wird parallel der Flächennutzungsplan geändert (17. Änderung). Der beigeordnete Landschaftsplan wird ebenfalls angepasst.

Zur Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für

Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 28.06.2018 vor. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Alternativen:

An diesem Standort besteht kein Baurecht für eine Wohngebietsentwicklung nach § 34 BauGB. Wenn hier ein Wohnungsbaustandort entstehen soll, gibt es zur Auslegung des Bebauungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 wird im Norden von Ackerflächen, im Osten durch eine realisierte Ausgleichsmaßnahme um den Ufersaum des Voigdehäger Teiches begrenzt und reicht im Süden bis an die gewachsene Dorfstruktur Voigdehagen. Im Westen wird er von Ackerflächen, einem Weidengebüsch und vorhandener Wohnbebauung begrenzt. Er umfasst in der Gemarkung Voigdehagen, Flur 1, die Flurstücke 35/7 (anteilig), 41/1 (anteilig) und 50/2 (anteilig).

2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, gelegen im Stadtteil Voigdehagen im Stadtgebiet Süd, in der vorliegenden Fassung vom Juli 2019, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung mit dem Umweltbericht werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) getragen. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde am 24.10.2016 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Zurzeit wird der städtebauliche Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorbereitet, der zwischen der LEG, der REWA und der Stadt zu schließen ist. In diesem verpflichtet sich die LEG, die Erschließungskosten einschließlich grünordnerischen und weiteren Maßnahmen in Höhe von voraussichtlich ca. 1,5 Million Euro zu tragen.

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nach der Fertigstellung lastenfrei an die Stadt zu übergeben.

Termine/Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Auslegung des Entwurfs: ein Monat, Beginn ca. 6 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

BP 66_Textliche Festsetzungen Entwurf_Juli 2019

BP66_Planz_Entw_Juli2019-A4

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow