

Titel: 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund und Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes für die Teilfläche westlich vom Voigdehäger Teich, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	04.07.2019
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:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ leitete der Bürgerschaftsbeschluss vom 15.09.2016 (Beschluss-Nr. 2016-VI-06-0460) auch das Verfahren zur 17. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (F-Plan) und Anpassung des dem F-Plan beigeordneten Landschaftsplanes (L-Plan) der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche westlich vom Voigdehäger Teich ein. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 66 aus dem Flächennutzungsplan geschaffen werden.

Die Gebietskulisse wurde gegenüber des Aufstellungsbeschlusses um die westlich an den Voigdehäger Weg anschließenden, bisher landwirtschaftlich genutzten, Flächen erweitert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 17. Flächennutzungsplanänderung und Anpassung des L-Planes mit Planstand März 2018 erfolgte im Zeitraum vom 22. Juni bis zum 6. Juli 2018 in Form eines öffentlichen Aushangs der Planunterlagen. Zeitgleich wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 28. Juni 2018 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes durchgeführt werden.

Lösungsvorschlag:

Nach Prüfung und Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Hinweise und Anregungen zur Planung wurden der Entwurf zur 17. Änderung des F-Planes mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf zur Anpassung des beigeordneten Landschaftsplans für die Teilfläche mit Erläuterungsbericht jeweils in der Fassung vom Juli 2019 erarbeitet (s. Anlage).

Der Planungskonzeption des Bebauungsplanentwurfes folgend, ein Wohngebiet und zum Teil gemischt genutztes Gebiet zu entwickeln, in dem sich auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, darunter auch Ferienwohnungen, ansiedeln können und damit den vorwiegend durch das Fehlen von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen geprägten Stadtteil Voigdehagen durch eine Ergänzung der Nutzungsstruktur weiterzuentwickeln, werden die künftigen Baugebiete nunmehr als Wohnbau- und gemischte Bauflächen dargestellt. Damit fügt sich die neue Gebietsentwicklung gut in die Siedlungsstruktur von Voigdehagen ein, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Eine inhaltliche Anpassung gab es bei der Änderung des Landschaftsplanes für die Teilfläche. Der Systematik des bestehenden Landschaftsplanes folgend, werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen im L-Plan nun als „Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielsetzung“ statt wie bisher als „landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung“ dargestellt. Im F-Plan wird im Vergleich zur Vorentwurfsfassung der 50 m-Gewässerschutzstreifen des Voigdehäger Teiches nun nachrichtlich dargestellt.

Zu folgenden Hinweisen wurden entsprechende Aussagen und Erläuterungen in die Begründung aufgenommen bzw. die vorhandenen aktualisiert und ergänzt:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zum ökologischen Zustand des Voigdehäger Teiches und Maßnahmen zur Erhaltung/Verbesserung des ökologischen Zustandes
- Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH bezüglich Aussagen zur Löschwasserversorgung

Teilweise berücksichtigt wird die Stellungnahme der 50 Hertz Transmission GmbH als Betreiber der 220 kV-Leitung, die den Änderungsbereich im Nordosten quert. So wird die bestehende Freileitung im Gegensatz zur Vorentwurfsplanung nun als oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt. Von einer Kennzeichnung des Freileitungsbereiches wird im F-Plan abgesehen, da der rechtswirksame F-Plan keine entsprechenden Kennzeichnungen enthält und dies außerdem den Konkretisierungs- und Darstellungsgrad des Flächennutzungsplanes übersteigen würde. Die Darstellung erfolgt jedoch im B-Plan Nr. 66 „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“. Dem aufgrund potenzieller Lärmimmissionen empfohlenen Mindestabstand der Baugrundstücke von 160 m zur Freileitung, der für Planfeststellungsverfahren für Stromtrassen angesetzt wird, wird nicht gefolgt. Die erarbeitete Geräuschimmissionsprognose des Sachverständigenbüros Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke vom 17.06.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl bei Trockenheit als auch bei mittlerem Regen (worst-case-Fall) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an allen Immissionsorten unterschritten werden. Daher wird die Darstellung von Bauflächen im Einwirkungsbereich der Hochspannungsleitung aus schalltechnischer Sicht als verträglich beurteilt. Für die Einhaltung eines Mindestabstandes von 160 m besteht somit kein Erfordernis.

Im Schutzstreifenbereich befinden sich Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die konkreten Maßnahmen und die damit zusammenhängenden Endwuchshöhen im Schutzstreifenbereich der Freileitung werden im

Bebauungsplan Nr. 66 festgelegt, dort finden auch die elektrischen Mindestabstände zu den Leiterseilen Berücksichtigung.

Nicht berücksichtigt wurde die Anregung des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“, die Ausführungen zur Regenentwässerung in der Begründung entsprechend der Projektberatung zur Regenwasserableitung vom 15.12.2017 anzupassen. Die in Punkt 4.3 der Begründung enthaltenen Ausführungen sind für die Darstellung der Entwässerungslösung auf Ebene der Flächennutzungsplanung ausreichend. Die konkreten Aussagen sind in der Begründung zum B-Plan Nr. 66 enthalten.

Weiterhin nicht berücksichtigt werden konnten die Anregung des Amtes für Wirtschaftsförderung / Stadtmarketing, eine generelle Abstimmung zur Entwicklung im Umfeld des Änderungsbereiches vorzunehmen, um Konflikte zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 „Innovationspark Hansestadt Stralsund, Hufelandstraße“ zu vermeiden. Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es einen Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft (Beschluss Nr. 2013-V-09-1045 vom 7.11.2013). Nach dem Rückzug des Vorhabenträgers wurden jedoch keine weiteren Verfahrensschritte durchgeführt. Damit ist das konkrete Vorhaben, das an diesem Standort umgesetzt werden soll, derzeit offen. Etwaige Immissionskonflikte zu potenziellen zukünftigen Nutzungen können dadurch vermieden werden, dass in dem aufzustellenden Bebauungsplan eine Gliederung des Gebietes nach dem Immissionsgrad der zulässigen Betriebe und Anlagen festgesetzt wird. Das heißt, dass in der Nähe der geplanten Siedlung nur Betriebe mit geringerem Immissionsgrad und in größerer Entfernung Betriebe mit höherem Immissionsgrad zugelassen werden, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind. Alternativ könnten aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen. Die konkrete Konfliktbewältigung ist Aufgabe des dann aufzustellenden B-Plans.

Entsprechend des mit der Änderung verfolgten Entwicklungsziels wird das ca. 4 ha große Änderungsgebiet im F-Plan nunmehr als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend an die Bauflächen werden Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der beigeordnete Landschaftsplan zeigt die künftigen Baugebiete als Bauflächen und die Grünflächen als Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielsetzung.

Gemäß Umweltbericht sind von dieser Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den Entwurf der Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes mit Erläuterungsbericht zu billigen und zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.

Alternativen:

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes und des beigeordneten Landschaftsplanes kann der Bebauungsplan Nr. 66 „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet mit etwa 26 Baugrundstücken schaffen soll, keine Rechtskraft erlangen, da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Daher wird diese Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund in der Fassung vom Juli 2019 für die Teilfläche westlich vom Voigdehäger Teich, die Begründung

zur 17. Flächennutzungsplanänderung vom Juli 2019 sowie der Entwurf der Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für diese Teilfläche mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom Juli 2019 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Finanzierung:

Gemäß dem städtebaulichen Vertrag mit der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) als Vorhabenträger für die im B-Plan Nr. 66 geplante Entwicklung, trägt dieser auch die Kosten für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes einschließlich Umweltbericht. Deshalb entstehen durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ca. 1 Monat nach
Bürgerschaftsbeschluss

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

17.FNP-Änd_Begr_Entw_Juli2019

17.FNP-Änd_Entw_Juli2019

LP_Änderung_Erläuterungsbericht_Juli2019

LP_Änderung_Juli2019-k1

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow