

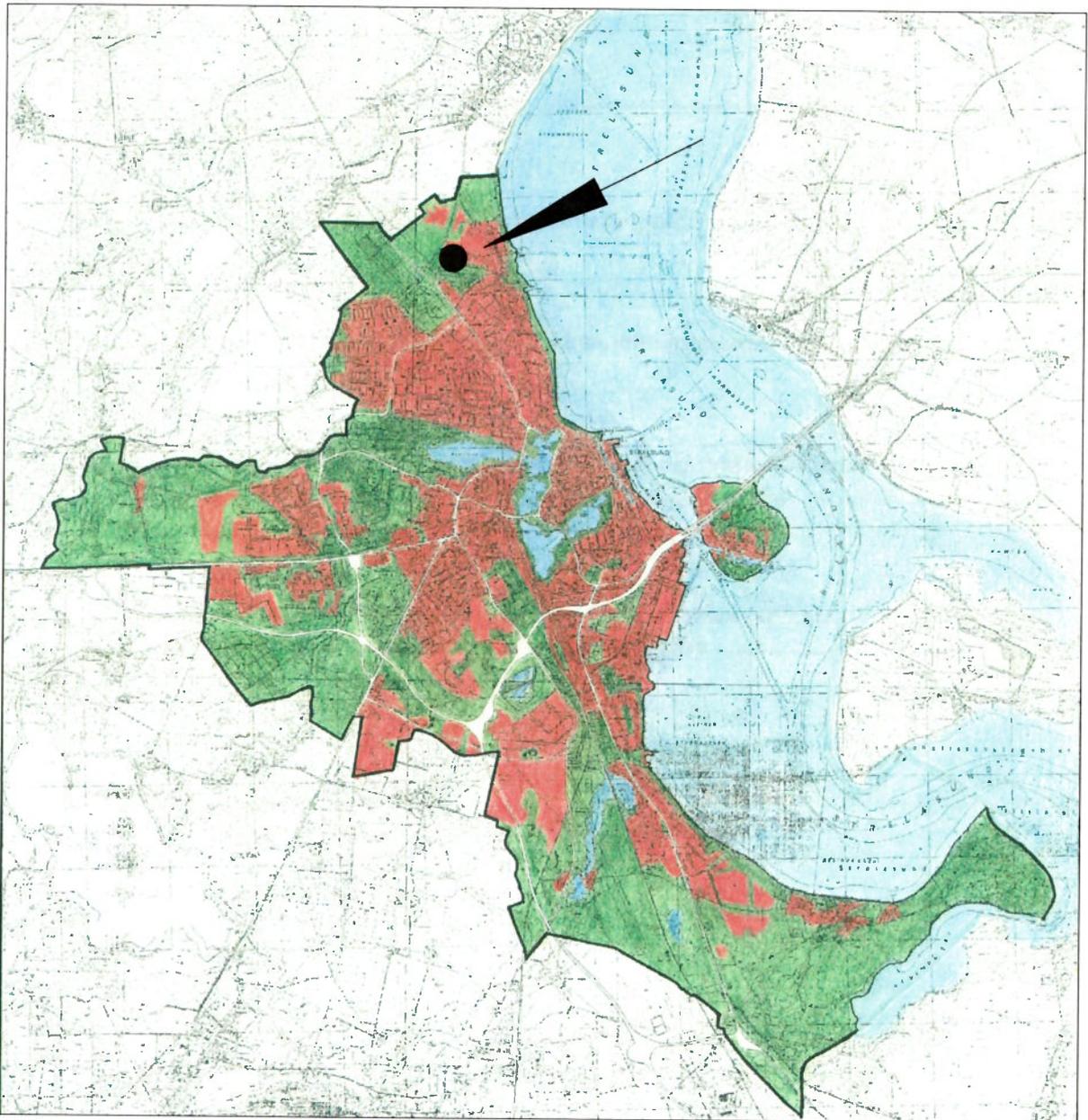


3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND

FÜR DIE IN KNIEPER NORD GELEGENE TEILFLÄCHE ÖSTLICH DER
PAROWER CHAUSSEE, SÜDLICH DER BUNDESVERSICHERUNGS-
ANSTALT FÜR ANGESTELLTE UND NÖRDLICH DER
KLEINGARTENANLAGE "SCHWEDENSCHANZE"

ERLÄUTERUNGSBERICHT

STAND: OKTOBER 2005



HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER

BAUAMT

ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich der Änderung.....	3
2. Bisherige Zielstellung des Flächennutzungsplanes.....	3
3. Die geänderte Zielstellung des Flächennutzungsplanes.....	3
4. Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	4
5. Auswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Flächenbilanz zum Flächennutzungsplan	4

Anlage:

Landschaftsplanänderung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Geltungsbereich der Änderung

Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet der 3. Flächennutzungsplanänderung liegt im Stadtgebiet Knieper, im Stadtteil Knieper Nord östlich der Parower Chaussee. Es wird begrenzt im Norden durch die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, wobei es gleichzeitig den südlichen Teil ihres Geländes erfasst, im Osten durch das Berufsförderungswerk Stralsund und eine Liegenschaft der Bundeswehr, im Süden durch die Kleingartenanlage „Schwedenschanze“ und im Westen durch die Parower Chaussee.

Das Änderungsgebiet nimmt eine Fläche von ca. 3,1 ha ein.

Bestand

Neben der bereits angesprochenen Nutzung durch die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) siedelte sich im Änderungsgebiet die Fa. Tourisline AG an. Entlang der Kleingartenanlage wurde ein schmaler Grünzug angelegt. Der überwiegende Teil des Gebietes wird für die künftige eingeschränkte gewerbliche Nutzung vorbereitet; die ehemals landwirtschaftliche Nutzung ist aufgegeben worden.

2. Bisherige Zielstellung des Flächennutzungsplanes

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 12.08.1999) als **Gemeinbedarfsfläche** für Sportanlagen, speziell für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, dargestellt.

Mit dieser Darstellung sollte die Ausstattung des Stadtteils Knieper Nord mit Sportgebäuden verbessert werden. Sie gründete sich auf die Sportstättenentwicklungsplanung von 1992/1993, der als Richtlinie der sogenannte „Goldenen Plan Ost“ zu Grunde gelegt war.

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan zeigt das Änderungsgebiet als spezielle Grünfläche zur Aufnahme von Sportanlagen und Bolzplätzen.

3. Die geänderte Zielstellung des Flächennutzungsplanes

Mit der Ansiedlung von Einrichtungen regionaler und überregionaler Bedeutung (Fachhochschule, Berufsförderungswerk, Bundesversicherungsanstalt für Angestellte) entwickelte sich der Nordosten des Stadtteils Knieper Nord zum Schwerpunkt der Lehre, Ausbildung, Wissenschaft, Forschung, Innovation und der öffentlichen Verwaltung in Stralsund. Moderne Neubauten prägen sein repräsentatives Erscheinungsbild und signalisieren einen exponierten Standort, dessen neu geordnete Erschließung eine leistungsfähige Verkehrsanbindung sicherstellt.

Angesichts eines weiteren aktuellen Flächenbedarfs für adäquate Vorhaben ist es das erklärte Planungsziel der Hansestadt Stralsund, das gesamte Areal zwischen der Parower Chaussee und dem Streilasund für die Ansiedlung der vorgenannten einschließlich partizipierender gewerblicher und Dienstleistungseinrichtungen weiter zu entwickeln. Dieser Bereich stellt den diesbezüglich bedarfsgerechten Vorzugsstandort dar. Er bietet optimale Integrations- bzw. Verflechtungsmöglichkeiten insbesondere zwischen Wirtschaft und Forschung.

Damit stärkt die Hansestadt ihre Funktion als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund- Greifswald. Wirtschaft und Forschung stellen wesentliche Aufgabenfelder dar; der Ausprägung als Standort für Technologie und Innovation kommt dabei eine wichtige Bedeutung zu.

Der Flächennutzungsplan und der diesem beigeordnete Landschaftsplan sind entsprechend der aktuellen Zielstellung zu ändern.

Die Änderung erfolgt gemäß § 8 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des seit dem 20.8.1998 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 33 „Westlich der Fachhochschule bzw. des Berufsförderungswerkes Stralsund“.

Der Großteil des Änderungsgebietes soll als eingeschränktes Gewerbegebiet (ca. 1,9 ha) entwickelt werden.

Die Darstellung der Sonderbaufläche „Bundesversicherungsanstalt für Angestellte“ (ca. 0,9 ha) und die Darstellung der Grünfläche (ca. 0,3 ha) erfolgen in Anpassung an die im Bebauungsplan Nr.33 rechtsverbindlich festgesetzten und bereits realisierten Nutzungen. Angesichts ihrer geringen Fläche wäre die Übernahme der schmalen Grünfläche verzichtbar. Da diese Fläche jedoch eine wichtige Gliederungs- und Pufferfunktion zwischen den Baugebieten und den der Naherholung dienenden Kleingartenanlagen erfüllt, soll sie explizit gezeigt werden.

Gleichzeitig entspricht die Darstellung dem nach der im Juli/ August 2000 durchgeführten öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 erreichten verfestigten Planungsstand. Dieser war Voraussetzung für die Ansiedlung des Stralsunder Unternehmens Tourisline AG. Die Fertigstellung des neuen Bürogebäudes mit Rechenzentrum erfolgte Anfang 2001.

4. Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da sich im Umfeld des Änderungsgebietes mit den Bildungseinrichtungen und den Kleingartenanlagen sensible Nutzungen befinden, erfolgt zur Vermeidung von Immissionskonflikten die Darstellung der für die gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Inhalt des als Anlage beigefügten Erläuterungsberichts zur Landschaftsplanänderung.

Das Änderungsgebiet kann aufgrund der Entfernung (> 300m) und seiner spezifischen Lage zu den in der Region ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten keine Einwirkungen auf diese Gebiete und ihre Erhaltungsziele haben. Es ist daher auszuschließen, dass er unter Berücksichtigung aller zu prognostizierenden Wirkungen und eventueller Kumulationseffekte eine nachteilige Veränderung eines Natura 2000-Gebietes verursachen kann. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht geeignet, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Da das 3. Änderungsverfahren mit Bürgerschaftsbeschluss vom 16.12.1999 bereits vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Das bedeutet, es wird keine Umweltprüfung durchgeführt.

5. Auswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Flächenbilanz zum Flächennutzungsplan

Flächenbilanz

Die Flächenbilanz zum Flächennutzungsplan zeigt auf, dass die im Plan dargestellten Flächen für die geplante städtebauliche Entwicklung entsprechend der voraussehbaren Bedürfnisse der gesamten Gemeinde nach Umfang und Nutzungsart vorhanden sind.

Im Ergebnis der 3. Flächennutzungsplanänderung reduziert sich die in der Bilanz ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche um 3,1 ha. Die spezielle, bisher vorgesehene Nutzung als Fläche für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist dabei nicht einzeln ausgewiesen.

Der Verlust der o.g. Fläche ist gegenwärtig als nicht erheblich anzusehen, weil im Einzugsbereich Knieper Nord zwischenzeitlich die Ausstattung mit Sporteinrichtungen bzw. -anlagen spürbar verbessert wurde bei gleichzeitigem Rückgang der Einwohnerzahl.

Langfristig klärt die Fortschreibung der Sportstättenentwicklungsplanung für die Hansestadt Stralsund die angemessene Versorgung auch des Stadtteils Knieper Nord mit Sportanlagen und Sporteinrichtungen.

Die Verringerung der bilanzierten Gemeinbedarfsfläche (-3,1 ha) führt im Gegenzug gemäß Planzeichnung des geänderten Flächennutzungsplanes zur geringfügigen Erhöhung der Bilanzen der gewerblichen Baufläche (+1,9 ha), der Sonderbaufläche (+0,9 ha) und der Grünfläche (+0,3 ha).

Diese Änderung der Bilanzen ist statistisch beachtlich, jedoch im Sinne der gesamtstädtischen Bilanz zum Flächennutzungsplan unerheblich.

Charakteristik der Bauflächen

Gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, Kap. V/ Punkt. 6 (S.11 ff), ergibt sich nachstehende Charakteristik der Bauflächen:

6.3 Charakteristik der gewerblichen Bauflächen/ Gewerbegebiete (S.21 ff)

02 Knieper (S.21)

Städtebauliche Struktur	Maß der baulichen Nutzung
Planung: 1,8 ha eingeschränktes Gewerbegebiet - östlich der Parower Chaussee und südlich der BfA Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen - 1. Änderung B- Plan Nr. 33, im Verfahren	3 Vollgeschosse Firsthöhe 14- 14,5 m GRZ= 0,6

6.4 Charakteristik der Sonderbauflächen (S.24 ff)

02 Knieper (S.24)

Städtebauliche Struktur	Maß der baulichen Nutzung
Planung: 5,95 ha - östlich der Parower Chaussee Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, 2000 Arbeitsplätze - B- Plan Nr. 33 rechtsverbindlich seit 08/1998	4 Vollgeschosse GRZ= 0,6 GFZ= 1,4

29. Mai 2006

Stralsund, den.....

HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER



Lastovka

