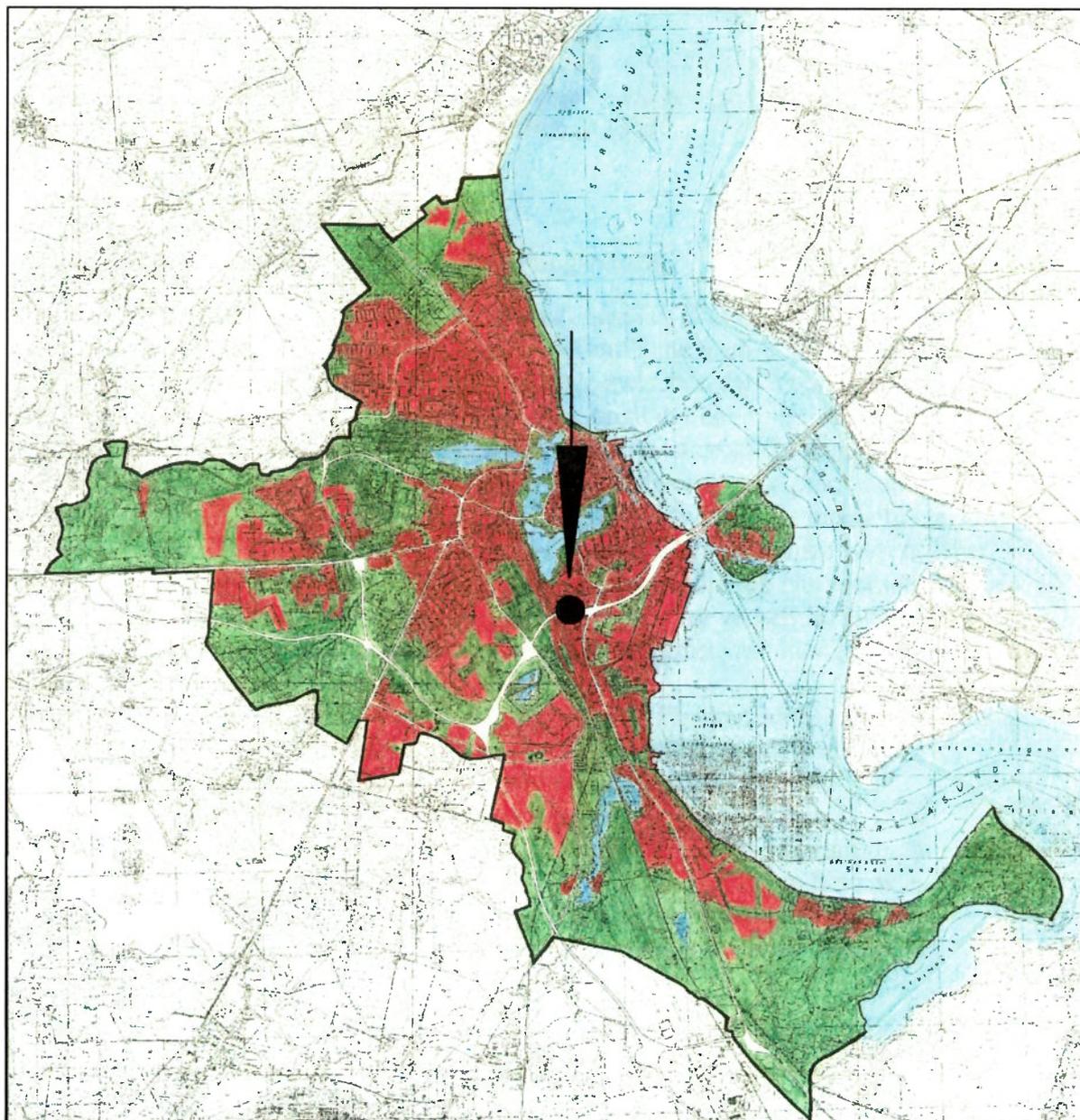




**7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER HANSESTADT STRALSUND
FÜR DEN BEREICH DER EHEMALIGEN ÖLSPALTANLAGE**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

STAND: NOVEMBER 2005



HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

1. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich liegt im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Franken Mitte, westlich der Greifswalder Chaussee. Die Ortsumgehungsstraße (B 96) quert den Bereich in Ost- West- Richtung und teilt den Änderungsbereich in einen nördlichen und einen südlichen Teil.

Der nördliche Teil wird im Norden durch die Bahnhofstraße, im Osten durch Gewerbeflächen an der Greifswalder Chaussee (ehem. TGA, Stralsunder Möbelwerke u. Teilflächen der ehemaligen Ölspaltanlage), im Süden durch die B 96 u. im Westen durch Bahnflächen (ehem. Kulturhaus) bzw. den Bahnweg begrenzt. Der südliche Teil wird im Norden durch die B 96, im Osten durch die Greifswalder Chaussee, im Süden durch Wohnbauflächen (Wohnbebauung „Am Paschenberg“) und im Westen durch betriebseigenen Bahn- Flächen (Funkstation) begrenzt.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 5,2 ha. Im Geltungsbereich liegen der überwiegende Teil der ehemaligen Ölspaltanlage sowie nordwestlich angrenzende Flächen der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft (SWG).

2. Bisherige Zielstellung des Flächennutzungsplanes

Der seit 12.08.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan (F- Plan) der Hansestadt Stralsund stellt im Änderungsbereich gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Die gemischte Baufläche wird durch die Lage zwischen der Wohnbebauung „Am Paschenberg“ und den Wohnbauflächen auf dem Areal der ehem. Zuckerfabrik begründet. Die überörtliche Verkehrsstraße (Ortsumgehung B 96) wurde in der Linienbestimmung des Bundesverkehrsministers nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Trasse der Ortsumgehung befindet sich in diesem Streckenabschnitt in Hochlage. Die räumliche Lage der Trasse und zusätzlich die Hochlage bedeuten einen wesentlichen Eingriff in die Frankenvorstadt. Dies betrifft sowohl die bisherige Nutzungsstruktur als auch die Immissionsbelastung. Begründet durch die positive verkehrliche Wirkung dieser Streckenführung und aus Kostengründen sind andere Trassenvarianten jedoch zurückgestellt worden.

Im Erläuterungsbericht zum F-Plan wird zum Stadtteil Franken Mitte (Abs. III, Punkt. 4.4, Seite 22 u. ff.) benannt, dass die ehemalige Ölspaltanlage (ÖSA) als eine Problemfläche (Altlasten) für die zukünftige Nutzung zu betrachten ist.

Im Abs. IV, Punkt. 6, Seite 43 u. ff., welcher die dargestellten Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptzüge erläutert, wird auf die mit der Ortsumgehung verbundenen Veränderungen im Stadtgebiet Franken hingewiesen. Eine wichtige Verknüpfung des neuen Bundesfernstraßennetzes mit dem städtischen Verkehrsstraßennetz erfolgt durch die direkte Anbindung der Greifswalder Chaussee an die Ortsumgehung (B 96).

3. Die geänderte Zielstellung des Flächennutzungsplanes

Die alte gewerbliche Nutzung als Ölspaltanlage ist auf den Flächen im Geltungsbereich der Änderung inzwischen aufgegeben worden. Der oberirdische Abbruch der ÖSA- Gebäude erfolgte bereits. Die Bodensanierung auf dem ÖSA- Gelände wurde am 13.06.03 begonnen und soll in diesem Jahr abgeschlossen werden. Die Sanierung des Bodens

erfolgt nur bis zu einer Tiefe von 2 m. Aufgrund der z. T. noch darunter liegenden Bodenkontamination bleibt eine Kennzeichnungspflicht als umweltbelastete Fläche bestehen.

Die Ortsumgehungsstraße (B 96) mit Nebenanlagen ist in diesem Abschnitt fertiggestellt. Mit der neuen Verkehrsanbindung werden die nördlich und südlich der B 96 gelegenen Flächen für Neuansiedlungen attraktiv.

Die Planungsziele haben sich insbesondere aufgrund der nunmehr vorliegenden Altlasten- und Lärmgutachten insoweit verändert, dass zukünftig nur noch eine gewerbliche Nutzung erfolgen wird. Die im F- Plan dargestellte gemischte Baufläche (Wohnen / Gewerbe) muss aufgegeben werden, da die Ansiedlung der Wohnnutzung einen erhöhten Kostenaufwand für die Altlastenbeseitigung erforderlich macht, welcher bei der stark belasteten Fläche wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Außerdem sind die Flächen aufgrund der Verkehrslärmbelastung für eine Wohnnutzung nicht geeignet.

Dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 25.1 „Bereich der ehemaligen Ölspalтанanlage“ (Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 26.06.03) liegt diese veränderte Zielstellung bereits zugrunde. Insoweit stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Darstellung im rechtswirksamen F- Plan nicht mehr überein. Um entsprechend der geänderten Zielstellung für diesen Bereich wieder eine inhaltliche Übereinstimmung herzustellen, soll der F- Plan geändert werden.

Die Verfahren zur 7. Änderung des F- Planes und zum B- Plan Nr. 25.1 sind entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB weitgehend parallel zu führen.

Aus der gemischten Baufläche entsteht eine gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO. Die entsprechend dem Altlastensanierungskonzept vorgesehenen Maßnahmen gewährleisten eine gefahrlose gewerbliche Nutzung.

Der notwendige Immissionsschutz ist durch aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen, so dass die Verträglichkeit mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt wird. Alle gewerblichen Bauflächen werden im F- Plan als Flächen mit Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichnet, da sie an bestehende u. geplante Wohnnutzungen (Paschenberg u. ehemaliges Zuckerfabrikgelände) angrenzen.

4. Auswirkungen der 7. Änderung auf die Flächenbilanz zum Flächennutzungsplan

In der im Erläuterungsbericht zum F- Plan unter Punkt V aufgezeigten Flächenbilanz, wird der Nachweis über die notwendige Flächenentwicklung geführt. D.h. die im Plan nach Art und Umfang dargestellten Gesamtflächen sind ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung für die voraussehbaren Bedürfnisse der gesamten Gemeinde sicherzustellen. Durch die jetzt vorgesehene Planänderung werden die gemischten Bauflächen nicht erheblich reduziert und die gewerblichen Bauflächen nur geringfügig vergrößert.

In Bezug auf die im Erläuterungsbericht enthaltene Flächenbilanz des rechtswirksamen Planes, Kap. V, Punkt. 6 (S.11 ff), ergibt sich nachstehende Charakteristik für die neuen Bauflächen:

Zu Punkt 6.2 Charakteristik der gemischten Bauflächen (Seite 19)

04 FRANKEN:	Bestand:	31,5 ha - 4,45 ha = 27,05 ha
	Planung:	0
	Gesamt:	31,5 ha - 4,45 ha = 27,05 ha

Zu Punkt 6.3 Charakteristik der gewerblichen Bauflächen (Seite 21 u. 22)

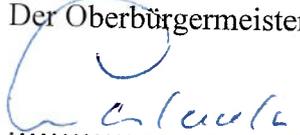
04 FRANKEN:	Bestand:	93,1 ha + 4,45 ha = 97,55 ha
	Planung:	0
	Gesamt:	93,1 ha + 4,45 ha = 97,55 ha

Hinweis:

Im Stadtteil Franken Mitte gibt es eine weitere Teilfläche (Teilfläche an der Greifswalder Chaussee, nördlich der OU), für die das Änderungsverfahren (6. Änderung) eingeleitet wurde. Die 6. und 7. Änderung sind zueinander verträglich.

Stralsund, den **20. Juni 2006**

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister


.....
Lastovka

