

Bebauungsplan Nr. 46 der Hansestadt Stralsund „Wohn- und Mischgebiet zwischen Greifswalder Chaussee und Andershofer Dorfstraße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 BauGB

1. Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Das ca. 15,46 ha große Plangebiet zwischen der Greifswalder Chaussee und der Andershofer Dorfstraße im Stadtteil Andershof sollte neben Dienstleistungs- und Gewerbebauten vorrangig für den Eigenheimbau entwickelt werden. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung zur Ansiedlung eines gemischten Nutzungsbereiches, der auf die Bedürfnisse der Anwohner und Gewerbetreibenden Rücksicht nimmt.

Die Bebauung des Plangebietes wird sich dem Charakter der Ortslage Andershof mit seinen überwiegend 1- bis 2 geschossigen Bebauung angleichen.

Damit soll eine bauliche Arrondierung der südlichen Dorflage Andershof erreicht werden. Mit dem Grünzug am Südrand des Plangebietes und dem mittigen Grünbereich um das Regenrückhaltebecken wird ein angemessener Grünanteil erzielt und damit Platz für wohnungsnaher Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 18.11.1999 gefasst.

Nach der Einleitung des Planverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) als maßgebliche Rechtsgrundlage geändert worden. Gemäß § 244 Abs. 1 BauGB erfolgte dann die Fortführung des Verfahrens ab dem 2. Entwurf nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23. September 2004.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Andershof, Flur 1, Flurstücke 31 (teilweise), 90/1 (tlw.), 91/3 (tlw.), 91/4, 92/3, 92/4, 92/5, 93/1 (tlw.), 93/4, 94/2, 95/2, 96/5, 96/8, 96/9, 98/7 und in der Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstücke 44/4, 44/5, 45/5 – 45/17, 46/6, 46/7, 46/10, 46/11, 46/17 – 46/27, 47/2 (tlw.) sowie in der Gemarkung Andershof, Flur 3, Flurstücke 1/3 – 1/5, 10/5, 10/6, 11/3, 11/5, 8/1 und 9/1.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 12.07.2000 wurde die Öffentlichkeit in einer Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Ziele der Planung informiert. Anschließend bestand außerdem die Möglichkeit in der Zeit des 14 – tägigen Aushangs in die Planunterlagen einzusehen. Von mehreren Anwohnern wurden Hinweise zu vorhandenen aber nicht mehr genutzten Gebäude, zur öffentlichen Erschließung und zu außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Regenwasserleitungen geäußert.

2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Juli 2000 beteiligt worden.

Das StAUN äußerte Anregungen zur Prüfung der Altlast im ehemaligen Tankstellenbereich sowie zum Bestandsschutz der vorhandenen Gebäude und das Straßenbauamt gab Anregungen zur Ergänzung der vorhandenen Kreuzungsanlage.

Nach Aussage des Landesamtes für Katastrophenschutz ist durch die wahrscheinliche Kampfmittelbelastung eine Sondierung einer Teilfläche des Planbereiches notwendig.

In ihrer Stellungnahme gab die untere Umweltbehörde Hinweise zum Lärmschutz. Hinweise zur Ausnahmegenehmigung, zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, zu Pflanzungen und dem zugehörigen Pflanzenschutz gab die untere Naturschutzbehörde. Die Untere Wasserbehörde äußerte Anregungen zur Veränderung der Lage des Regenrückhaltebeckens.

2.4 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

1. Öffentliche Auslegung (1. Entwurf)

In Auswertung der 1. Beteiligung ist der Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung von Oktober 2000 erarbeitet worden. Durch die o. g. Anregungen ergaben sich einzelne Änderungen gegenüber dem Vorentwurf.

Am 25.01.2001 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 BauGB fand vom 22.02.2001 bis 23.03.2001 statt. Dabei bestand die Möglichkeit zur Erörterung und Abgabe einer Stellungnahme.

Die erneute Behördenbeteiligung fand parallel zu öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes statt.

Es wurden nachfolgende neue Anregungen gegeben:

Das Amt für Landwirtschaft gab Anregungen zu ggf. vorhandenen Entwässerungssystemen und zu saisonal bedingten Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen der angrenzenden Ackerflächen. Der BUND äußerte sich zu Pufferflächen, zur Rodung von Gehölzen, zu Biotopen und zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Änderungen zum Radweg, zur Baufeldtiefe und zu Grünflächen schlug der Investor vor und eine Bürgerin hatte Anregungen zu einer anliegenden Planstraße und zur Fällung von Bäumen.

2. Öffentliche Auslegung (2. Entwurf)

Durch die Anregungen zur öffentlichen Auslegung ergaben sich erneut Planänderungen gegenüber dem 1. Entwurf. Insgesamt zeichnete sich nur eine geringe Nachfrage für ein mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe ab. Deshalb beantragte der Investor, 4 Baufelder im nordöstlichen Bereich von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Durch die beabsichtigte Entwicklung des Teilbereiches ausschließlich für Einfamilienhausbebauung wurden die Grundzüge der Planung berührt und es war eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde ein neuer Entwurf zum Bebauungsplan in Anpassung an das neue Baurecht mit Umweltprüfung erarbeitet.

Die Bürgerschaft fasste am 14.12.2006 den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind die Plandokumente den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.01.2007 bis zum 26.01.2007 vorgestellt worden. Dabei bestand wiederum die Möglichkeit einer Stellungnahme.

Wesentliche Anregungen wurden von den nachfolgend benannten Behörden/ TÖB gegeben:

Das Straßenbauamt äußerte Anregungen zu einer Überquerungshilfe der L222 und zu der Pflanzung einer Straßenbaumreihe.

Die Untere Immissionsschutzbehörde äußerte Hinweise zur Lärmschutzwand und die Untere Naturschutzbehörde brachte Anregungen zu Baumpflanzungen sowie die Einbeziehung der Behörde zur Gehölzartenauswahl vor.

Der BUND verweist auf Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und gab Hinweise zu Pflanzlisten und der Naturschutzbund NVP gab Hinweise zur ökologischen Straßen- und Wegebeleuchtung und zur Energiegewinnung Sonnenenergie.

Ein Bürger gab Anregungen zur Schalltechnischen Untersuchung und zum Standort des anliegenden Antennenträgers und eine Bürgerin war mit einer Planstraße, mit der Fällung von Bäumen und der Anbindung an die Dorfstraße nicht einverstanden.

Es wurden keine Anregungen, die zu einer wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes führten, vorgetragen.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Beurteilung der Umweltbelange

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Zwickellage zwischen der Greifswalder Chaussee und der Andershofer Dorfstraße und der daran angrenzenden Siedlungsfläche für die weitere Siedlungsflächenentwicklung der Hansestadt Stralsund. Da auf Teilflächen bereits Bebauungen vorhanden sind, besteht zudem Handlungsbedarf hinsichtlich einer städtebaulichen Neuordnung des Gebietes. Des Weiteren ist aufgrund der bisherigen Nutzung- zersplitterte Ackerflächen- keine langfristige effektive Nutzbarkeit gegeben.

Grundsätzlich anderweitige Nutzungsmöglichkeiten für das Gebiet bestehen nicht. Durch die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen besitzt es keine besondere Eignung als Raum für die Naherholung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden zu den Schallimmissionen, dem Altlastenverdacht und zum Eingriff in Natur und Landschaft Fachgutachten angefertigt.

Das Plangebiet ist durch Schienen-, Straßen- und Gewerbelärm belastet. Die vorhandenen und die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden durch eine schalltechnische Begutachtung vom Juli 2000 geprüft und bewertet. Im Rahmen der 2. Entwurfserarbeitung erfolgte eine Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2006, in der Verkehrszählungen auf der Greifswalder

Chaussee Eingang gefunden haben. Im Plangebiet wurden die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, so dass entsprechend der im Plan dargestellten Lärmpegelbereiche passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen sind. Durch die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der einzubauenden Außenbauteile wird die Lärmbelastung der Menschen gemindert.

Der Gewerbelärm spielt nur eine untergeordnete Rolle. Um einem potentiellen Konflikt zwischen Gewerbe und Wohnen zu begegnen, wurde als aktive Schallschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand von 2 m Höhe in Richtung Wohngebiet in beidseitig reflektierender Ausführung errichtet.

Lt. Landesamt für Katastrophenschutz M-V Bad Kleinen wiesen die Unterlagen für einen Teil im Planbereich eine wahrscheinliche Kampfmittelbelastung aus. Dem Munitionsbergungsdienst wurde der Auftrag erteilt, eine Oberflächensondierung durchzuführen. Diese Sondierung ist erfolgt und die „Befreiung“ des Geländes wurde übergeben (d.h. es besteht keine Kampfmittelgefahr).

Lt. Altlastenkataster befand sich im Plangebiet eine Altlastenfläche, die ehemalige Tankstelle der Agrargenossenschaft Andershof-Steinhagen i.G. Es wurden 2 Gutachten erstellt, eine Altlastenuntersuchung zur Stilllegung der Betriebstankstelle vom Oktober 1997 und eine Gefährdungsabschätzung der Tankstelle einschl. Altöllager und Öllager vom 2.11.1994. Die Altlasten-Sanierung des Tankstellenbereiches wurde abgeschlossen und der Sanierungsbericht bereits im Juli 2000 dem Auftraggeber übergeben. Der Altlastenverdacht ist damit ausgeräumt.

Auf Grund der intensiven Nutzung des Wohn- und Mischgebietes führen die Eingriffe in die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren grundsätzlich zu Beeinträchtigungen in einem geringen erheblichen und geringen nachhaltigen Ausmaß.

Die geplanten Grünflächen, Gehölz- und Baumpflanzungen besitzen nicht nur eine gestalterische und Erholungsfunktion für die Bewohner, sondern auch eine Funktion als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe. Mit Hilfe dieser Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fast ausgeglichen werden. Der weitere Ausgleich findet durch eine externe Ausgleichsmaßnahme (Anlage von naturnahem Laubwald auf einer Freifläche im Stadtwald) statt.

Erhebliche Umweltbelastungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB werden insgesamt nicht erwartet.

4. Ergebnisse der Abwägung

Der Anregung des Straßenbauamtes, im Bereich der nördlichen beiden vorhandenen Straßenanbindungen des Plangebietes an der Greifswalder Chaussee eine Querungshilfe für Fußgänger herzustellen, wurde nicht gefolgt. Das Straßenbauamt Stralsund ist Straßenbaulastträger der Landesstraße L222 in diesem Abschnitt und damit selbst zuständig für Erweiterungen und Verbesserungen in diesem Abschnitt unter Berücksichtigung sonstiger öffentlicher Belange.

Die Untere Naturschutzbehörde merkte an, dass die Umpflanzung der beiden vorhandenen Stieleichen am südöstlichen Rand des B-Planes mit einem hohen Anwachsrisiko und einem hohen Kostenaufwand verbunden seien.

Die Behörde schlug vor, stattdessen zwei zusätzliche Baumpflanzungen aufzunehmen. Dieser Anregung wurde gefolgt. Weiterhin wurde der Hinweis übernommen, die Untere Naturschutzbehörde bei der Gehölzartenauswahl einzubeziehen.

Der Naturschutzbund NVP wies darauf hin, bei der Beleuchtung des Neubaugebietes unbedingt auf die ökologische Variante zu achten, welche in dem fluginsektenreichen Areal zu keinen schädlichen Auswirkungen führt. Dieser Hinweis ist bereits realisiert, da die Straßenbeleuchtungsanlagen seit Anfang der 90iger Jahre auf hohem technischem Niveau errichtet werden. Durch die Auswahl der Leuchten, Leuchtmittel und Leuchtpunktabstände wird zur Reduzierung der Belastung für die nachtaktive Tierwelt beigetragen. Weitere Anregungen zur Wiesenmahd überstiegen eindeutig den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, wurden demzufolge nicht berücksichtigt.

Den Anregungen des Investors hinsichtlich der Verlegung des Radweges, der Vergrößerung der Baufeldtiefe im südwestlichen Bereich und der Änderung einer öffentlichen Grünfläche in eine private Fläche wurde entsprochen.

Die Anregungen der Bürger zur Schallemission ausgehend von der Antennenanlage, die Fällung der Bäume und die Anbindung an die Dorfstraße wurden nicht berücksichtigt (siehe Satzungsbeschluss, Anlage 2, Seite 25 und 26).

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet und im Umweltbericht dokumentiert und bzw. detailliert im Grünordnungsplan aufgeführt. Die Maßnahmen reichen von gestalterischen Festsetzungen bis hin zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Unter anderem sind dies:

- Die Schaffung neuer Biotopstrukturen über Pflanzgebote,
- Die Durchgrünung des Gebietes durch die Anlage von Hausgärten bzw. von parkartigen Grünflächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohn- und Mischgebiete,
- Die Festsetzung von Flächen (z.T. mit Maßnahmen) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Schutzmaßnahmen während der Bauphasen,
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie
- Die Festsetzung von Kompensationsflächen außerhalb des B-Plangebietes (Aufforstungsfläche im Stadtwald)

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind umfassend geprüft worden.

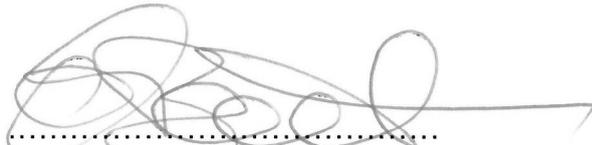
Abschließend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wurde am 26.04.2007 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen und ist nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 mit Ablauf des 24.04.2009 rechtsverbindlich.

Stralsund, den

27. April 2009

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER



Dr. Badrow