

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 25.1 der Hansestadt Stralsund

„Bereich der ehemaligen Ölspaltanlage“

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25.1 „Bereich der ehemaligen Ölspaltanlage“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Reaktivierung eines zentrumsnahen Gewerbestandes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 25.1 ist eine Teilfläche des ursprünglich aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 25 b „Rügenanbindung- Werftstraße/ Greifswalder Chaussee/ Feldstraße“. 1995 war die Sicherung der Trasse für die Ortsumgehungsstraße (B 96) der aktuelle Anlass für die Einleitung dieses Planverfahrens. Die neue Fernverkehrsstraße ist 2002 in diesem Abschnitt fertiggestellt und freigegeben worden. Die Ortsumgehungsstraße, welche das Areal südlich tangiert, beansprucht über ¼ des ursprünglichen Betriebsgeländes der Ölspaltanlage.

Die planerische Zielsetzung der Hansestadt ist es, einen städtebaulich integrierten Gewerbestandort zu entwickeln, an dem die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art sowie von Handwerksbetrieben, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Dienstleistungs- und Serviceeinrichtungen, Anlagen für sportliche Zwecke ermöglicht werden soll und somit Arbeitsplätze in einer größeren Bandbreite geschaffen werden können.

Durch die Wahl des Standortes als Wiedernutzbarmachung eines industriellen Altstandortes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche der Hansestadt wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a (2) entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Beurteilung der Umweltbelange

Der Betrieb der ehemaligen Ölspaltanlage (ÖSA), auf dem sich davor die Gasanstalt befand, hatte zu erheblichen Altablagerungen insbesondere im Boden des Geländes geführt. Zwischen 1992 und 2006 wurden mehrere gutachterliche Untersuchungen durchgeführt und dokumentiert. Im März 1999 konnte dann zwischen dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund (STAUN), der Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) sowie der Hansestadt Stralsund eine Altlastenvereinbarung geschlossen werden.

Um die zu erwartenden Lärmemissionen angemessen berücksichtigen zu können, wurde eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet, die in den Bebauungsplan eingeflossen ist. Das Thema Lärmschutz musste bereits im Planfeststellungsverfahren zur Fernverkehrsstraße B 96, bezogen auf Bestandsnutzungen im Umfeld des Plangebietes beachtet werden. Die Planungszielsetzung auf diesen Flächen eine gewerbliche Nutzung vorzusehen, steht neben der Schadstoffbelastung auch mit den Lärmimmissionen im Zusammenhang, die durch die B 96 verursacht wird.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden durch einen Grünordnungsplan untersucht und bewertet, der im Laufe des Verfahrens auf Grund veränderter rechtlicher Bedingungen in den Umweltbericht des 3. Entwurfs eingeflossen ist. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurde der Verlust von Boden und Bodenfunktionen, dessen Verbesserung durch die erfolgte Altlastenbeseitigung, der erhöhte Oberflä-

chenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Änderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen ermittelt. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die Planung war auf Grund der Vornutzungen und der Lage im Innenbereich der Hansestadt nicht erforderlich. Der Erhalt wertvoller Lebensräume ist über die Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung und durch die Übernahme der gesetzlich geschützten Biotope in den Bebauungsplan gesichert. Weitere Flächen sind für die Neupflanzung von Gehölzen festgesetzt.

Durch die ehemalige Nutzung war ein großer Teil des Geländes ursprünglich bebaut und versiegelt. Nach Abschluss des Rückbaus stellt sich das Gebiet weitgehend als vegetationsarme Freifläche dar. Naturnahe Lebensräume befinden sich mit den flächigen Gehölzstrukturen lediglich im Norden des Gebietes.

Beeinträchtigungen von Menschen durch die Realisierung der Planung sind durch die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben und auch durch die damit verbundenen Verkehrsbelastungen zu erwarten. Soweit zulässige Richt- oder Grenzwerte überschritten werden, sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen vor. Das betrifft Bestimmungen zum passiven Schallschutz von Bauteilen an Gebäuden sowie flächenbezogene Schalleistungspegel für die Baugebiete.

Die Biotope des Plangebietes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den daraus resultierenden Baumaßnahmen in unterschiedlichem Maße betroffen. Der überwiegende Teil des wertvollen Eschen-Großbaumbestandes wird durch die Ausweisung als Fläche mit Pflanzbindung dauerhaft gesichert. Davon ausgenommen sind die beiden nach Süden verlaufenden, linienhaften Bestände, die innerhalb von Baugrenzen liegen. Weitere kleine Gehölzflächen wurden durch den Bau der Erschließungsstraße beansprucht. Das gesetzlich geschützte Weidengebüsch bleibt erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Die großen seit der Sanierung vegetationsarmen Ruderalflächen befinden sich überwiegend innerhalb der geplanten Baugrenzen und gehen somit durch die zukünftige Bebauung verloren.

Durch die zukünftig mögliche Bebauung innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen ist von einer großflächigen Versiegelung und Bebauung auszugehen. Die Schaffung neuer Vegetationsflächen innerhalb der Gewerbeflächen ist damit sehr begrenzt.

Erhebliche klimatische Veränderungen der umgebenden Siedlungsbereiche sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die lufthygienische Situation ist bereits so weit vorbelastet, dass durch den Baustellenverkehr oder mit der gewerblichen Nutzung verbundenen Verkehr keine erhebliche Verschlechterung zu erwarten ist.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die ehemalige Industriebebauung sowie die Verkehrsstrasse der Ortsumfahrung stark vorbelastet. Gegenüber diesem Ausgangszustand führt die geplante gewerbliche Nutzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Als Ersatz für entfernte Bäume ist die Neupflanzung von 56 Bäumen zur Ergänzung des Eschen-Bestandes und als Schutzgürtel für das Feuchtgebüsch im Norden des Plangebietes vorgesehen. Mit den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen kann der Verlust der nach Naturschutzausführungsgesetz M-V und Baumschutzsatzung geschützten Gehölze und ihr Biopotwert vollständig innerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Baugebietenentwicklung zu erwarten sind.

Verfahrensablauf

Das Planverfahren ist mit dem Aufstellungsbeschluss für den großen „Bebauungsplan Nr. 25b“ am 24.08.1995 eingeleitet worden.

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom 23.08. bis 09.09. bzw. 27.09.2002.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kam von Grundeigentümern im Geltungsbereich die Anregung, an der Greifswalder Chaussee Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Darüber hinaus wurde ein Verzicht auf die Planstraße C (Gasometerweg) gefordert. Als Träger öffentlicher Belange machte die Deutsche Bahn AG deutlich, dass einige der im Geltungsbereich befindlichen Flächen der DB AG langfristig betriebsnotwendig seien und für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung stünden. Weitere Stellungnahmen wiesen auf geschützte Biotopstrukturen im Norden des Plangebietes hin, thematisierten die Altlastenproblematik innerhalb des Plangebietes sowie die Erschließung des Plangebietes zur Greifswalder Chaussee.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand vom 21.07.2003 bis zum 08.09.2003 statt. Nahezu zeitgleich fand vom 28.07.2003 bis 08.09.2003 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein, die wesentliche andere Themen zum Inhalt hatten als in der frühzeitigen Beteiligung. Auf Grund von Stellungnahmen aus dieser Beteiligung fand eine Reduzierung des Plangebietes statt.

Im Verlauf des Planverfahrens trat am 20. Juli 2004 die Neufassung des Baugesetzbuches in Kraft. Entsprechend der Überleitungsvorschrift in § 244 (2) des EAG Bau, fanden für die 2. Entwurfssfassung, Stand November 2004, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vor dem 20. Juli 2004 für diesen Bebauungsplan weiterhin Anwendung, d.h. es wurde kein Umweltbericht erstellt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit reduziertem Geltungsbereich wurde als vereinfachte Planänderung gemäß § 13 BauGB den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange am 14.02.2005 zugesandt, und diesen bis zum 15.03.2005 Gelegenheit gegeben, sich zu den geänderten Planinhalten zu äußern.

Nach einer weiteren Reduzierung des Geltungsbereiches wurden im 3. Entwurf des Bebauungsplans die umweltrechtlichen Erfordernisse in den neuen Plangebietsgrenzen und erstmals in einem in den Bebauungsplan integrierten Umweltbericht dargestellt. Zuvor hatte am 17.01.2007 ein Scoping-Termin stattgefunden, an dem sich die durch Umweltbelange berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Umfang der Umweltprüfung äußern konnten.

Der 3. Entwurf hat vom 29.05. bis zum 29.06.2007 öffentlich ausgelegen und nahezu zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Auf Grund der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft des Grundeigentümers der Flächen südlich der Ortsumgebung bei der Realisierung des Erschließungskonzeptes gemäß Bebauungsplan war der Geltungsbereich erneut zu reduzieren und wurde im 4. Entwurf auf den Bereich nördlich der Ortsumgebung beschränkt. Damit war auch die B 96 inklusive der Wartungswege und der planfestgestellten Pflanzflächen nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches. Durch die Änderung des Erschließungskonzeptes sind die Grundzüge der Planung

berührt, so dass eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 17.07. bis zum 17.08.2012 erforderlich wurde.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum 4. Entwurf äußerte das Straßenbauamt Stralsund als Trägerin der Straßenbaulast der B 96 Bedenken bezüglich des dort unterhalb der Ortsumgehung festgesetzten Wendeplatzes und forderte eine Umplanung auf Flächen außerhalb der Ortsumgehung. Dieser Anregung wurde im 5. Entwurf gefolgt und der Wendeplatz nördlich der Ortsumgehung festgesetzt. In der Zeit vom 30.01. bis zum 15.02.2013 sind zu dieser vereinfachten Änderung die Betroffenen und die berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt worden.

Abgesehen von Grundeigentümern, die durch die Planung betroffen waren, gingen in den Beteiligungsphasen des gesamten Verfahrens keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Ergebnisse der Abwägung

Der Anregung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, an der Greifswalder Chaussee Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel auszuweisen, wurde zum Schutz der bestehenden Versorgungsstrukturen nicht gefolgt.

Die Planstraße C (Gasometerweg, östlicher Abschnitt) ist als Anschluss an die Greifswalder Chaussee unverzichtbar.

Während der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerte sich die Deutsche Bahn AG mehrfach zu Aspekten der Betriebsnotwendigkeit von bahneigenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie zur Notwendigkeit der Entwidmung zur Sicherstellung der Erschließung des nördlichen Teilabschnitts des Gasometerweges.

Der Geltungsbereich der 2. Entwurfsfassung wurde um die betriebsnotwendigen Flächen der Deutschen Bahn AG südöstlich des heutigen Geltungsbereiches reduziert. Die Entwidmung der ehemaligen Hafenbahn ist erfolgt, so dass der Anschluss des Plangebietes an die Karl-Marx-Straße über die Straße Am Zuckergraben durchführbar war.

Da bezüglich der geplanten gewerblichen Nutzung keine Einigung mit den Eigentümern erzielt werden konnte, wurde der Geltungsbereich in der 3. Entwurfsfassung auf die eigentlichen Flächen der ehemaligen Ölspaltanlage, die sich im Eigentum der Treuhand Immobilien AG befanden, reduziert. Die Verkehrsflächen der Ortsumgehung wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf Grund der bereits oben beschriebenen Umstände musste im Ergebnis der Abwägung der Geltungsbereich in der 4. und in der 5. Entwurfsfassung erneut reduziert werden. Neben diesen Geltungsbereichsreduzierungen kam eine textliche Festsetzung hinzu, nach der zum Schutz der bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Hansestadt ausschließlich Verkaufsstätten für betriebstypische Waren und Eigenproduktionen eines im Plangebietes ansässigen Gewerbebetriebes mit nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig sind.

Die Bodensanierung wurde im Laufe des Planverfahrens entsprechend der gesetzlich vorgegebenen Prüf- und Maßnahmenwerte durchgeführt, so dass nun eine neue gewerbliche Nutzung erfolgen kann.

Die Flächen, die gemäß der Sanierungskonzeption bis zu einer Tiefe von 2 Metern abschließend saniert worden sind, können unterhalb von 2 Metern unter Geländeoberkante jedoch Restkontaminationen aufweisen, die oberhalb der Sanierungszielwerte liegen. Diese bleiben weiterhin als Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung trägt den Charakter einer Warnfunktion für spätere Baugenehmigungsverfahren.

In den gekennzeichneten Bereichen sind für Bauten mit einer Tiefe von mehr als 2 Metern die Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde nach § 3 Pkt. 4 Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am **12.09.2013** als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung mit Ablauf des 02.12. **2014** rechtsverbindlich.

Stralsund, den 04. DEZ. 2019

HANSESTADT STRALSUND

Der Oberbürgermeister



.....
Dr. -Ing. Alexander Badrow

