



HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER

Bauamt

Abt. Planung und Denkmalpflege

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 c "Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe"

BEGRÜNDUNG



Stand: Oktober 2008

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Standort und räumliche Abgrenzung, Eigentum.....	4
3	Planungsgrundsätze	4
4	Planungsvorgaben.....	5
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung	5
5.1	Vorhandene Bebauung und Nutzung.....	5
5.2	Erschließung	6
5.3	Immissionssituation	6
5.4	Altlasten	7
6	Planungsinhalte	7
6.1	Präambel	7
6.2	Städtebauliche Vergleichswerte.....	7
6.3	Art der baulichen Nutzung	8
6.4	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen	8
6.5	Überbaubare Grundstücksfläche	9
6.6	Verkehrerschließung/ Ver- und Entsorgung	9
6.7	Grünordnungsplanung	9
6.8	Baugrund.....	10
6.9	Immissionsschutz	11
6.10	Örtliche Bauvorschriften	11
7	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
8	Maßnahmen zur Bodenordnung	13
9	Maßnahmen zur Planrealisierung	13
10	Kosten	13
11	Verfahrensablauf	13
12	Rechtsgrundlagen	13

1 **Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 30c der Hansestadt Stralsund für den „Maritimen Gewerbepark Franzenshöhe“ ist seit dem 16.07.2006 rechtswirksam. Inhalt des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines maritimen Industrie- und Gewerbegebietes.

Im Rahmen des 1. Bauabschnittes wurde 2006 der Frankenhafen mit drei neuen Liegeplätzen fertig gestellt. Derzeit erfolgt durch die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) in einem 2. Bauabschnitt die Baufeldfreimachung und die Herstellung der technischen Erschließung.

Neben den vorhandenen Unternehmen haben sich bereits mehrere neue Firmen angesiedelt. Zurzeit finden weitere Ansiedlungsverhandlungen statt.

Die Modul- und Formbau GmbH Stralsund (MFB), ein seit 2004 tätiges Stahlbauunternehmen, befindet sich in einem nördlich gelegenen Teilbereich des Plangebietes. Auf Grund der vorliegenden Auftragslage aus der Flugzeugindustrie, aus dem Windkraftanlagenbau sowie dem Sonderstahlbau reichen die vorhandenen Produktionskapazitäten und Fertigungsmöglichkeiten nicht mehr aus. Das Unternehmen beabsichtigt daher, möglichst noch in diesem Jahr eine Erweiterung vorzunehmen. Insgesamt sollen vier neue Hallen gebaut werden, die Größte mit einer Länge von ca. 80 m, einer Breite von 32 m und einer Höhe von 15,50 m. Die Anordnung der Hallen auf dem Grundstück erfolgt in erster Linie aus technologischer Sicht und berücksichtigt die geplanten Produktionsabläufe. Daraus ergibt sich, dass die geplante Anordnung den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht. Während sich die Baukörper im nördlichen bzw. nordöstlichen Teilbereich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden, überschreiten die Hallenneubauten im südwestlichen Teilbereich die Baugrenzen und greifen außerdem auch in die als Grünfläche festgesetzte Fläche ein. Auf Grundlage des derzeit gültigen Bebauungsplanes besteht daher für die geplanten Hallen im südwestlichen Teilbereich kein Baurecht.

Unter besonderer Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wird deshalb der Bebauungsplan für die o.g. Teilfläche geändert.

Für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30c wird durch ein Änderungsverfahren neues Planungsrecht geschaffen. Um das Änderungsverfahren einzuleiten, wurde am 29.05.2008 der Aufstellungsbeschluss durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gefasst.

In der Planzeichnung zur 1. Änderung sind der Änderungsbereich und das diesen unmittelbar umgebende Areal des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.30c gekennzeichnet. Der Bebauungsplan der 1. Änderung enthält nur die Festsetzungen für den Änderungsbereich. Für alle übrigen Bereiche gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan.

2 Standort und räumliche Abgrenzung, Eigentum

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die öffentliche Grünfläche nördlich der Planstraße C „Alte Flugzeugwerft“ und davon nördlich eine Teilfläche des Industriegebietes GI 3.3 angrenzend an die Planstraße A „An der Werft“ sowie eine geringe Teilfläche des Industriegebietes GI 3.2 .

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt 0,58 ha.

Folgende Flurstücke befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung:

Flur 38, Flurstücke 1/36 teilweise, 1/40 teilweise, 1/63 teilweise, 1/70 teilweise, 1/87 teilweise, 1/78 teilweise.

Eigentümer der Flurstücke 1/36, 1/40, 1/63 und 1/78 ist die Modul- und Formbau GmbH. Die Flurstücke 1/70 und 1/87 gehören der LEG.

3 Planungsgrundsätze

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine grundsätzlichen Veränderungen des städtebaulichen Entwurfes zur Folge. Da die Fläche des Industriegebietes GI 3.2 für die geplanten Bauvorhaben nicht ausreichend bemessen ist, erfolgt ein Austausch der Fläche mit dem Industriegebiet GI 3.3. Die Gesamtfläche des Industriegebietes verändert sich nicht. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind gegeben:

- Die Lage und der Umfang der Baugebiete bleiben bis auf den Austausch bzw. die Verschiebung eines Teils der Grünfläche und eines geringen Teils des Industriegebietes im Wesentlichen unverändert. Die Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet. Damit werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.
- Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), da die im Änderungsbereich zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb der Schwellenwerte gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Anlage 1 Nr. 18.7 liegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 30c wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, in dem die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt wurden. Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes eine teilweise Verschiebung der Grünfläche erfolgt, ist auch der Grünordnungsplan geändert worden. Eine erneute Umweltprüfung ist gemäß § 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nicht anzufertigen.

4 Planungsvorgaben

Der seit dem 12.08.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 30c gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

Somit stimmen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes überein.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Teil der Grünfläche innerhalb des Industriegebietes GI 3 verschoben. Diese Abweichung berührt jedoch aufgrund des geringen Änderungsumfanges nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

5 Bestand und gegenwärtige Nutzung

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes 30c wurde früher als Fischereihafen und nach 1945 für den Schiffbau genutzt. Mit der Privatisierung und Neustrukturierung der Volkswerft nach 1989 wurde der Großteil an Gebäuden und Einrichtungen nicht mehr benötigt. In der Folgezeit siedelten sich nach und nach kleinere und mittlere Betriebe auf den brach gefallenen Flächen und in den leerstehenden Hallen an.

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches wurde durch die Firma Ostseestaal teilweise als Optionsfläche vorgehalten und an die Firma MFB übergeben. Im südlichen Bereich befindet sich der ehemalige Feuerlöschteich, ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V. Die im Änderungsgebiet befindlichen Flächen weisen noch ihren ursprünglichen Zustand auf, d.h. die Grünfläche G 2 ist noch nicht entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gestaltet und die Fläche des Baugebietes GI 3.3, die jetzt als Grünfläche G 2 festgesetzt werden soll, ist noch nicht bebaut. Der Teil der Grünfläche G 2, der jetzt als Baugebiet GI 3.2 festgesetzt wird, wird im nördlichen Drittel von einem dichten Gehölzbestand eingenommen, der überwiegend aus Brombeergehölzen besteht. Weiterhin

befindet sich in diesem Bereich ein geschützter Einzelbaum. Im südlichen Drittel sind Ruderalfluren vorhanden. Im zentralen Bereich sowie im südlichsten Bereich befinden sich Gebäudereste. Der Teil des Baugebietes GI 3.3, der jetzt als Grünfläche G 2 festgesetzt wird, wird nahezu vollständig von einem Obstbaumbestand, der von einem dichten Brombeerbestand überwachsen ist, eingenommen.

5.2 Erschließung

Straßenverkehr

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von Norden durch die Straße „An der Werft“ über die „Werftstraße“. Des Weiteren führen von der westlich des Plangebietes gelegenen Greifswalder Chaussee die Straßen Franzenshöhe, welche eng an der Bahntrasse verläuft, und die Bauhofstraße zum Planungsgebiet hin. Somit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Ver- und Entsorgung

Sämtliche vorhandenen Versorgungsanlagen waren speziell auf die frühere Volkswerft ausgelegt, ergänzt durch Anschlüsse für derzeitige Nutzer.

5.3 Immissionssituation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30c ist hauptsächlich durch Gewerbelärm vorbelastet, der insbesondere durch die Betriebe des maritimen Großgewerbes im Norden verursacht wird. Bei den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Planungsgebiet des B-Planes Nr. 30c handelt es sich um vereinzelt noch bestehende Wohnnutzungen und südlich angrenzend weitere Wohnnutzungen, Kleingärten und die Justizvollzugsanstalt.

Schädliche Schalleinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen sind soweit wie möglich zu vermeiden oder zu vermindern. Mögliche Nutzungskonflikte in Bezug auf Lärm innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 30 c und dessen Umgebung wurden im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen betrachtet. Zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden durch die TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & CO KG mit Datum vom 21.01.2002 (Ergänzungen vom 25.06.2004 und 29.11.2005) eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hinsichtlich der Eigenschaften der Betriebe und Anlagen erfolgte im B-Plan Nr. 30c eine Begrenzung der Schallemissionen über Emissionskontingente nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, die als Festsetzungen in den Plan Nr. 30 c übernommen wurden.

6.3 Art der baulichen Nutzung

Der kleinere Teil des Planungsgebietes ist gemäß der beabsichtigten industriellen Nutzung als Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbegebieten und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. In Industriegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Vorgesehen sind in erster Linie Anlagen für den Schiffbau und für die Metallverarbeitung.

Durch die beabsichtigte Teilverschiebung der Grünfläche vergrößert sich das Industrieaugebiet GI 3.2 um ca. 1004 m², während sich das Industrieaugebiet GI 3.3 im gleichen Maße verringert. Die Art der baulichen Nutzung - hier Industriegebiet - bleibt jedoch unberührt.

6.4 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 30c über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Baumassenzahl bleiben durch die Änderung unberührt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Verringerung der Größe des Industrieaugebietes GI 3.3 - mit der maximalen Höhe baulicher Anlagen von 56 m-, während sich die Baufläche des Industrieaugebietes GI 3.2 mit einer Höhe von max. 26 m im gleichen Maße vergrößert.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der isolierten Lage des Plangebietes im Stadtgebiet muss die neu entstehende Bebauung nicht in bestehende räumliche Strukturen eingebunden werden. Es wurde daher im Bebauungsplan Nr. 30c unter anderem in den Industrieaugebieten GI 1 – 7 darauf verzichtet, eine definierte Baustruktur vorzugeben.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, welche durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf.

Im Bereich der 1. Änderung beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Grünfläche und zur öffentlichen Verkehrsfläche jeweils 3 m.

6.6 Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Planstrasse A (An der Werft) und die Planstrasse C (Alte Flugzeugwerft), welche beide unmittelbar an das Änderungsgebiet grenzen.

Die Herstellung der Erschließungsstrassen einschließlich der Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt durch die Liegenschaftsgesellschaft der Hansestadt Stralsund (LEG). Damit ist auch für das Änderungsgebiet die Erschließung grundsätzlich gesichert.

6.7 Grünordnungsplanung

Der begleitend zum Aufstellungsverfahren des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 30c erstellte Grünordnungsplan wurde entsprechend der 1. Änderung überarbeitet (Büro Umweltplan vom Juni 2008).

Die im Änderungsgebiet befindlichen Flächen weisen noch ihren ursprünglichen Zustand auf. Die Grünfläche G 2 und die Flächen der Baugebiete GI 3.3 und GI 3.2 sind noch nicht gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut.

Die grünordnerischen Festsetzungen für die Grünfläche G 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30c bleiben grundsätzlich gültig. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die neue Abgrenzung der Fläche. Eine Abpflanzung der Grünfläche G 2 ist nur im südlichen Bereich erforderlich. Der nördliche neue Teil der Grünfläche ist bereits nahezu vollständig mit Gehölzen bestanden, so dass sich hier eine Abpflanzung erübrigt.

Die Erweiterung der Grünfläche G 2 nach Norden greift eine ursprüngliche Planungs idee wieder auf und ist somit aus Gründen des Naturschutzes grundsätzlich positiv zu bewerten. Die Erweiterung ermöglicht einen dauerhaften Erhalt des Gehölzbestandes nördlich des Teiches.

Die Planungsänderung erfolgt unter Beibehaltung der jetzigen Flächengrößen der Grünfläche G 2 und der Baugebiete GI 3.2/ GI 3.3 in der Summe. Das heißt, dass sich durch die Planungsänderung Art, Maß und Umfang der zulässigen Bauvorhaben nicht ändern werden. Somit ist bezüglich der Eingriffswirkungen keine Veränderung zu bilanzieren.

Die Auswirkungen der zulässigen Eingriffe werden aufgrund des deutlich höheren Gehölzanteils der Erweiterungsfläche der Grünfläche G 2 im Vergleich zu der Fläche, die aus der Grünfläche herausgelöst wird, als geringer eingeschätzt. Es ergibt sich damit kein zusätzliches Kompensationserfordernis im Zuge der Planungsänderung.

Die Verringerung der Pufferzone zwischen dem Teich und dem Baugebiet GI 3.2 wird durch eine Erweiterung der Pufferzone zum nördlich angrenzenden Baugebiet GI 3.3 kompensiert. Lediglich der Verlust eines geschützten Einzelbaumes ist infolge der Planungsänderung zusätzlich zu kompensieren. Der Verlust des nach § 26a Landesnaturschutzgesetz M-V geschützten Einzelbaumes wird gemäß Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007) durch eine Neupflanzung von zwei heimischen und standortgerechten Laubbäumen im Bereich der Grünfläche G 2 kompensiert.

Die Kosten für die Pflanzung der zwei Ersatzbäume sind vom Vorhabensträger des Bauvorhabens im Baugebiet GI 3.2 zu tragen.

6.8 Baugrund

Für den größten Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 30c liegt ein Baugrundgutachten vom Oktober 2001 vor. Demnach ist die Fläche entsprechend des gutachterlichen Ergebnisses grundsätzlich bebaubar. Die Baugrundverhältnisse sind allerdings keineswegs homogen. Die anstehenden Bodenschichten bestehen aus anthropogenen Aufschüttungen, organischen Sanden, Torfe und Mudden sowie aus Geschiebemergel der Weichsel-Kaltzeit.

Es ist davon auszugehen, dass im gesamten Untersuchungsgebiet oberflächlich eine Aufschüttungsschicht vorhanden ist. Die Zusammensetzung der Aufschüttung ist sehr inhomogen. Sie besteht überwiegend aus schluffigen und organisch durchsetzten Sanden, weniger aus bindigen Böden wie Lehm oder Geschiebemergel. Mit wechselnden Anteilen enthält die Aufschüttung Ziegelreste, Schotter und Schlacke sowie Abfälle aus Haushalt, Gewerbe und Industrie. Die Aufschüttung weist Mächtigkeiten von im Mittel 1,0 m bis 3,0 m auf.

Organische Sande sowie Torfe und Mudden überlagern nur lokal in Senken oder in schalen Rinnen den Geschiebemergel der Weichsel-Kaltzeit.

Die anstehenden Aufschüttungen und organischen Böden sind für die Aufnahme von Bauwerkslasten nicht oder nur bedingt geeignet. Somit ist die Wahl der Gründungsart für geplante Bauwerke wesentlich vom Vorhandensein und von der Mächtigkeit dieser Schichten sowie von der Baugrundbelastung abhängig.

Im nördlichen Bereich der 1. Änderung befinden sich Aufschüttungen, die aus der Bauphase der Halle der Firma Ostseestaal (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 a) stammen und gering belastet sind. Es wurden erhöhte PAK- Werte (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) gemessen, diese liegen jedoch zwischen dem Prüf- und dem Maßnahmen-schwellenwert. Die Aufschüttungen könnten in einer der Arrondierungsflächen der LEG hineinragen, was sich erst nach der Vermessung herausstellen wird. Sollte dies der Fall sein,

ist zwischen der LEG und der Modul- und Formbau GmbH vertraglich geregelt, wie mit den Flächen zu verfahren ist.

6.9 Immissionsschutz

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Lärmsituation. Die Zunahme der Industrieflächen GI 3.2 wird durch Flächenreduktion der Industriefläche GI 3.3 weitgehend aufgewogen.

Zugrunde gelegt wird, dass die für den Bereich des Industriegebietes GI 3.2 und GI 3.3 festgelegten Emissionskontingente ($62/50 \text{ dB(A)m}^2$), sowie die Zusatzkontingente für den Nachtzeitraum (9 dB(A)m^2) aus dem Bebauungsplan Nr. 30 c weiterhin gelten. Diese wurden in die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung übernommen.

Die Kontingentierung der Schallemissionen der Flächen eines Bebauungsplanes erfolgt über Emissionskontingente. Aus den Emissionskontingenten werden über die Schallausbreitungsrechnung die Immissionskontingente an den maßgebenden Immissionsorten berechnet. Die Berechnungen der Geräuschemissionen erfolgen auf der Grundlage der TA Lärm und der DIN ISO 9613-2 unter Beachtung von Reflexion und seitlichem Umweg um Hindernisse. Die Vorgehensweise der Kontingentierung ist in der Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 30 c ausführlich erörtert.

Die Prüfung der Einhaltung der o.g. Festsetzungen erfolgt für bestimmte Industrieanlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben aufgrund der Planung der 1. Änderung unverändert. Da jedoch ein Teilbereich der Industriegebiete GI 3.2 und 3.3 betroffen ist, wurden die Festsetzungen zur Farbgestaltung sowie zur Anbringung von Werbeaufschriften übernommen.

Folgende Festlegungen wurden getroffen: Für Fassaden oberhalb von 35 m über Oberkante Kaimauer ist die farbliche Gestaltung in den nachfolgend aufgeführten Blautönen der NCS – Farbkartei auszuführen (0020 – B; 1030 – B; 2030 – B; 2040 – R90B; 0020 – B70G; 1020 – R80B; 2030 – R90B; 3030 – R90B; 4030 – R90B; 1020 – B30G).

In den GI-Gebieten mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von max. 50 m sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:

- An jeder Längsseite der Gebäude ist ein Schriftzug aus einzelnen Buchstaben in einem der zuvor aufgeführten Farbtöne zulässig. Die Unterkante des Schriftzuges darf eine Hö-

he von 40 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe der einzelnen Buchstaben beträgt 5 m.

- An jeder Schmalseite der Gebäude ist nur jeweils 1 Werbeanlage in einer max. Größe von 10 x 10 m anzuordnen. Die farbliche Gestaltung der Werbeanlage ist in einem der zuvor aufgeführten Farbtöne auszuführen.
- Außenbeleuchtungen sind oberhalb einer Höhe von 35 m über Oberkante Kaimauer nur zum Zwecke der Flugsicherung zulässig.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig

Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes herzustellen, wurde die Farbskala des Himmels (Hellgrau- und Blautöne) zu Grunde gelegt. Erfahrungen bei Planung und Betrieb der benachbarten großen Schiffsbauhalle der Volkswerft ergaben, dass die Ausführung einer Fassade oberhalb von 35m über Oberkante Kaimauer in ca. 10 verschiedenen, untereinander abgestuften Blau- bzw. Blaugrautönen als Optimum zu betrachten ist. Die Festsetzungen zu Werbeaufschriften sind zudem im Sinne einer gestalterisch zurückhaltenden und geordneten Gesamterscheinung des Industriestandortes erforderlich.

In Anbetracht der besonderen Problematik der Einbindung großformatiger Hallen in das Stadt- und Landschaftsbild sind im Rahmen konkreter Bauvorhaben Farbgestaltungskonzepte zu erstellen und mit den Bauanträgen einzureichen.

7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die die Planung der 1. Änderung betreffenden Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 30 c wurden in die Planzeichnung übernommen.

Es sind bisher im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle zu sichern.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004.

Es ist zu beachten, dass an diesem Standort keine Sturmflutschutzanlagen vorhanden und vorgesehen sind und diesbezüglich keine Ansprüche abgeleitet werden können.

Maßnahmen zur Bodenordnung

Eigentümer der Grundstücke 1/70 und 1/87 ist die LEG. Die Flurstücke 1/36, 1/40, 1/63 und 1/78 sind im Eigentum der Modul- und Formbau GmbH.

Maßnahmen zur Planrealisierung

Die Kosten für die Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.30 c werden gemäß städtebaulichem Vertrag zur Finanzierung der Planungsleistungen vom 06.06.2008 von der Firma Modul- und Formbau übernommen.

Kosten

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die LEG. Durch die 1. Änderung bleiben die öffentlichen Straßen unverändert. Lediglich der Verlust eines geschützten Einzelbaumes ist infolge der Planungsänderung zusätzlich durch die Pflanzung von zwei Bäumen zu kompensieren. Die Kosten von 462 € für die Pflanzung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der zwei Ersatzbäume sind vom Vorhabensträger des Bauvorhabens zu tragen.

Verfahrensablauf

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | 29.05.2008 |
| 2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit,
der berührten Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange | 12.08. – 12.09.2008 |
| 3. Satzungsbeschluss und Rechtskraft | II. Halbjahr 2008 |

Rechtsgrundlagen

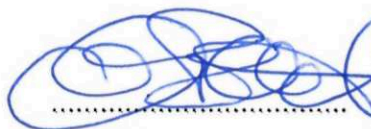
Die Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 c sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. 2006 S.3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.Januar 1990
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

- Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006
- Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002
- Landesnaturschutzgesetz M-V vom 22.10.2002

Stralsund, den 07. Jan. 2009

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister



Dr. Badrow