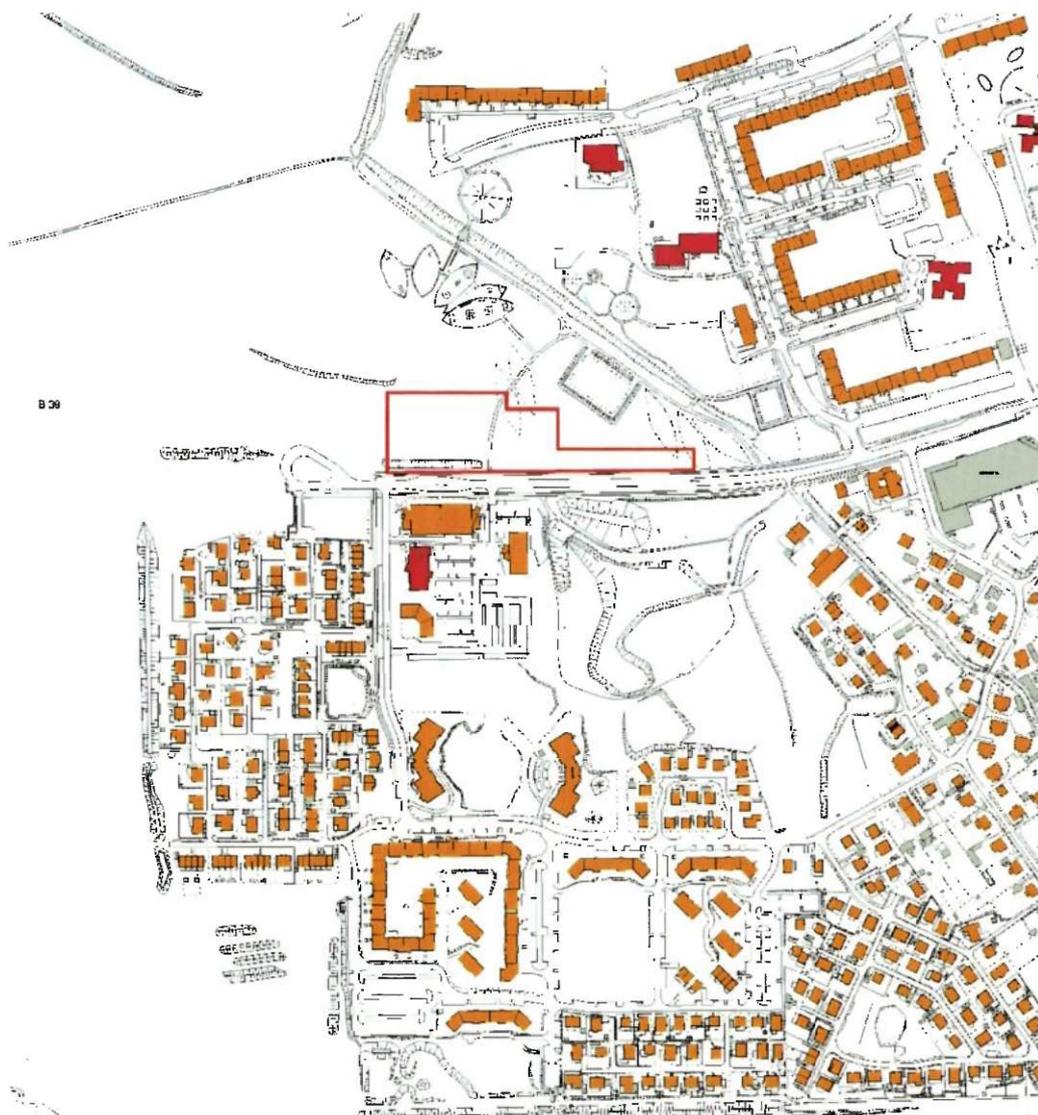


Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung Berufsschul- campus in Grünhufe“ der Hansestadt Stralsund

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB



1. Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Der Landkreis Vorpommern-Rügen beabsichtigt, die bisher im Stadtgebiet verteilten Berufsschulen zusammenzuführen und an einem Standort zu bündeln. Dazu soll im Stadtgebiet Grünhufe, Stadtteil Freienlande, ein Berufsschulcampus des Regionalen Beruflichen Bildungszentrums des Landkreises entstehen.

Derzeit werden an den drei bestehenden Standorten in Grünhufe, Knieper West und auf dem Dänholm 955 vollzeitäquivalente Schülerinnen und Schüler in den Fachbereichen Technik & Handwerk, Wirtschaft & Verwaltung, Sozialwesen und am Fachgymnasium unterrichtet. Bei jetzigem Entwicklungsstand ist damit zu rechnen, dass die Schülerzahlen vor allem im Sozialwesen stetig weiter steigen werden. Die vorhandenen baulichen und koordinativen Gegebenheiten können den zu erwartenden Bedarf von zukünftig etwa 1.200 Schülerinnen und Schülern nicht absichern. Die Zusammenlegung an einem Standort wird zu Synergien bei Kommunikation und Administration zwischen den einzelnen Abteilungen führen. Alle Fachbereiche werden erweitert und das gegenwärtig häufige Pendeln von Lehrkräften entfällt. Zur Campusbildung wird das gesamte Gebiet im Umfeld der bestehenden Berufsschule in Grünhufe betrachtet. Hierzu zählen somit auch das Parkhotel mit Garagen, das Haus der Wirtschaft, die bestehenden Parkplätze sowie die südlich gelegene Freifläche. Geplant sind für den Ausbau als zentraler Berufsschulcampus der Neubau einer Sporthalle, zwei neue Gebäude für die Bereiche Sozialwesen und Wirtschaft/Verwaltung sowie die Erweiterung der Stellplätze.

Da das bestehende Areal keine vollständige Umsetzung der geplanten Nutzungen ermöglicht, ist eine zusätzliche Campuserweiterung nach Norden über die Lindenallee hinweg notwendig. Auf den Flächen nördlich der Lindenallee besteht jedoch kein Baurecht für die Erweiterung des Schulcampus. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund daher am 5. November 2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 73 aufzustellen. Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig die Einleitung des 22. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan und die Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes beschlossen.

Geplant ist innerhalb des rd. 1,3 ha großen B-Plangebietes die Anordnung einer Dreifeldsporthalle mit Tribüne auf der Teilfläche westlich des querenden Fuß- und Radweges und die Errichtung einer Stellplatzanlage mit etwa 220 Stellplätzen für die Nutzungen des Berufsschulcampus im östlichen Bereich.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Anlage des Regionalen Beruflichen Bildungszentrums des Landkreises Vorpommern-Rügen und damit um eine Einrichtung, die der Allgemeinheit dient. Entsprechend erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt über Baugrenzen nach § 23 BauNVO zur Anordnung der Dreifeldhalle und über Festsetzungen zur Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Die bestehende Wegeverbindung innerhalb des Stadtteilparks wird durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert. Der westliche und südliche Randbereich des westlich des Fuß- und Radweges liegenden Teilgebiets des Geltungsbereichs werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. In dieser befinden sich zwei Gräben, die mit ihren 5 m-Gewässerrandstreifen nach Wasserhaushaltsgesetz nachrichtlich übernommen werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Belange erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst wurden.

Immissionsschutz

Emittierende und auf das Plangebiet einwirkende Nutzungen sind die Lindenallee im Süden und die Sport- und Freizeitanlagen im Norden. Weil mit der Planung nicht die Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen vorbereitet wird, sind die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen im Verfahren nicht näher zu betrachten.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Zunahme von motorisiertem Individualverkehr und somit zu zusätzlichen Schadstoff- und Schallimmissionen. Da sich im näheren Umfeld des B-Plan-Gebiets keine sensiblen Nutzungen befinden, sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die Planung steht den Bewirtschaftungszielen WRRL nicht entgegen. Berichtspflichtige Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine nachteilige mittelbare Betroffenheit des nach WRRL berichtspflichtigen Kronenhalsgrabens über Beeinträchtigungen des zu seinem Fließgewässersystem gehörenden Grabens 3/1/2 ist nicht zu erwarten. Der gemäß Wasserhaushaltsgesetz vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m beidseits wird eingehalten. Von der Sporthalle gelangt ausschließlich unbelastetes Dachwasser in den aktuell im Sommer trockenfallenden Graben 3/1/2. Die Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet. Überschüssiges Regenwasser wird zwar in den Graben 3/1/2 eingeleitet, jedoch sind mit dem Parkplatz keine regen und ständigen Verkehre und somit keine relevanten Schadstoffbelastungen verbunden. Auch eine Beeinträchtigung des vom Geltungsbereich berührten großräumigen Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten, da mit dem Vorhaben keine relevanten Stoffeinträge verbunden sind.

Wald

Die Anordnung der Stellplatzanlage erfolgt unter größtmöglicher der Schonung des vorhandenen Waldbestandes. Dennoch umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes anteilig Waldflächen und liegt nahezu vollständig innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m gemäß § 20 Landeswaldgesetz.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Waldumwandlung von insgesamt 3.861 m² erforderlich. Die Waldumwandlungserklärung gem. § 15a Abs. 2 LWaldG M-V wurde durch das zuständige Forstamt Schuenhagen mit Schreiben vom 13.05.2022 erteilt. Für die umzuwandelnden Waldflächen erfolgt ein Waldausgleich nach Landeswaldgesetz.

Zur Minimierung des Waldverlustes wurden verschiedene Konzeptvarianten geprüft (vgl. Abschnitt 4). Im Ergebnis der Alternativenprüfung hat sich das nun verfolgte Konzept als flächensparende Variante herausgestellt, die zugleich eine größtmögliche Schonung des bestehenden Waldbestandes ermöglicht.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Planung werden neue Eingriffe zugelassen, deren Folgen nach § 1a BauGB zu bewerten und zu kompensieren sind. Dabei werden keine ungestörten Lebensraumtypen in Anspruch genommen, sondern die Planung beschränkt sich auf eine gestalterisch angelegte Freizeit- und Erholungsfläche, die durch die angrenzenden Nutzungen (Hauptsammelstraße, Bebauung, Stadtteilpark) bereits vorgeprägt ist. Die Eingriffe in die Biotope (Zierrasen, Ruderalflächen, Siedlungsgehölze, Einzelbäume, Waldflächen) werden bilanziert und entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen. Der Kompensationsbedarf von 27.510 m² Eingriffsflächenäquivalenten wird aus einer im Plangebiet vorgesehenen Maßnahme (Baumpflanzung) und aus externen Maßnahmen (Zuordnung im Sinne des § 1 a Abs.

3 BauGB aus B-Plangebiet 3.7 und B-Plangebiet 65) gedeckt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Biotop- und Alleenschutz

Im näheren Umfeld des Plangebietes liegen nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Feuchtbiootope, die teilweise in das Plangebiet hineinreichen. Die Abgrenzung des B-Plangebiets und die Anordnung der Gemeinbedarfsfläche erfolgte so, dass unmittelbare Beeinträchtigungen geschützter Biotope vermieden werden. Die in das Plangebiet hineinreichenden Feuchtbiootope befinden sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche und werden von einer Überbauung ausgenommen. Für Starkregenereignisse ist die Errichtung von Notüberläufen in die Feuchtbiootope vorgesehen. Hierdurch wird eine Verbesserung der Wasserversorgung der geschützten Biotope angestrebt.

Südlich des Plangebietes befindet sich an der Lindenallee eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte junge Baumallee. Diese wird durch die Planung nicht berührt. Die Zufahrten berücksichtigen den Alleenschutz.

Schutzgut Tiere/Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Als Grundlage erfolgten im Jahr 2021 faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden drei Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung Brutvögel, Ökologische Baubegleitung Fledermäuse, Beschränkung der Außenbeleuchtung) und zwei vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme: Anbringung dreier Fledermauskästen und dreier Nistkästen für den Verlust von drei Bäumen mit Quartierpotenzialen für Fledermäuse und Höhlenbrüter im angrenzenden Gehölzbestand außerhalb des Eingriffsbereichs) festgelegt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten sind somit nicht zu erwarten.

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Alle Beeinträchtigungen können vermieden oder multifunktional über den naturschutzrechtlichen Ausgleich der beeinträchtigten Biotope sowie den Waldausgleich nach Landeswaldgesetz ausgeglichen werden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 24.02.2021 bis zum 12.03.2021 in Form einer Internetbeteiligung. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.03.2021 aufgefordert.

Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans lagen vom 21.04.2022 bis 25.05.2022 öffentlich aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.05.2022 aufgefordert.

Die seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Im Ergebnis der Stellungnahmen zum Vorentwurf, der Kartiererergebnisse und der Alternativenprüfung (s. Abschnitt 4.) wurde die Abgrenzung des B-Plans gegenüber der Vorentwurfsfassung im Entwurf geändert. Ziel war insbesondere eine Minimierung des Eingriffs in den Waldbestand und eine Vermeidung der Beeinträchtigung geschützter Biotope (s. Abschnitt 2).

Die Forderung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 18.03.2021 und des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 24.03.2021 zur Einhaltung eines beidseitigen Gewässerrandstreifens von 5 m am Graben 3/1/2 wurde berücksichtigt. Auf eine Verrohrung des Grabens wurde verzichtet.

Eine von Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ mit Stellungnahme vom 02.05.2022 geforderte Ausweitung auf einen 7 m breiten Unterhaltungstreifen wurde nicht berücksichtigt. Es wurde eingeschätzt, dass ein 7 m breiter Unterhaltungstreifen zwar die Arbeiten erleichtert, technisch aber auch eine 5 m breite Trasse ausreichend ist. Eine Verschiebung der Baugrenze um 2 m nach Norden würde bei einer gleichbleibenden Größe des Baufeldes zu einer größeren Flächeninanspruchnahme und einem zusätzlichen Flächenverlust der öffentlichen Parkanlage, zu einem weiteren Verlust von Waldflächen und zu Beeinträchtigungen des nördlich gelegenen gesetzlich geschützten Biotopes führen. Im Ergebnis der Gesamtabwägung wurde daher den naturschutz- und umweltfachlichen Belangen der Vorrang gegenüber der Unterhaltung des Grabensystems eingeräumt. Auch der Forderung, den Bereich des im weiteren Verlauf verrohrten Grabens 16 m von einer Bebauung freizuhalten wurde nicht gefolgt, da dies angesichts der vorgefundenen Bestandssituation als unverhältnismäßig angesehen wurde, zumal die geplanten Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind.

Die im und am Geltungsbereich gelegenen Waldflächen, welche in der Stellungnahme des Forstamtes Schuenhagen vom 31.03.2021 mitgeteilt wurden, wurden in der Planzeichnung dargestellt. Im Planverfahren erfolgte in enger Abstimmung mit dem Forstamt Schuenhagen eine Prüfung von Alternativen zur Minimierung des Waldeingriffs (vgl. Abschnitt 4). Auf Wunsch des Forstamtes sind die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 10.05.2022 wurden Hinweise zum Bodenschutz bei der Bauausführung aufgenommen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend der Stellungnahme des Landkreises teilweise angepasst. Die Hinweise zum Artenschutz wurden teilweise berücksichtigt. Insbesondere wurde die Formulierung zur Klarstellung, dass die Regelungen des Artenschutzes bei der Umsetzung des B-Plans unmittelbar zu beachten sind, in Teil B der Planzeichnung und in Kap. 4.10 der Begründung weiter konkretisiert. Für die zu schaffenden Ersatzquartiere wurde der dauerhafte Erhalt mit einer Zeitspanne von 25 Jahren konkretisiert. Der zeitliche Vorlauf der Funktionsfähigkeit vor Gehölzentnahme wurde auf drei Monate festgesetzt. Der von der Unteren Naturschutzbehörde bemängelte Verlust von Lebensräumen des Feldschwirls konnte widerlegt werden. Durch das Vorhaben geht nachweislich kein Lebensraum des Feldschwirls verloren. Der Feldschwirl wurde in einem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Schilflandröhricht nachgewiesen, welcher dem Biotopschutz unterliegt und bewusst von der Planung ausgenommen wurde. Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldschwirls sind somit von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. Auch eine störungsbedingte Entwertung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte kann unter Berücksichtigung der als Vermeidungsmaßnahme getroffenen Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden. Durch die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (entsprechend der aktuellen Nutzung) zwischen der geplanten Bebauung und dem Lebensraum des Feldschwirls wird zudem ein Puffer geschaffen.

Die Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf kann im Einzelnen der Abwägungsdokumentation entnommen werden.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für den Standort nördlich der Lindenallee wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. So wurde beispielsweise untersucht, ob der Berufsschulcampus auf dem Gelände der derzeitigen Berufsschule am Heinrich-Heine-Ring errichtet werden kann. Die hier vorhandenen Flächen im Eigentum des Landkreises hätten für die Umsetzung jedoch nicht ausgereicht, so dass zusätzliche Flächen von der Hansestadt Stralsund erforderlich gewesen wären. Es fan-

den diesbezüglich auch erste Gespräche statt. In den vorhandenen Gebäuden auf dem entsprechenden Grundstück bestanden jedoch noch laufende Mietverträge, die nicht kurzfristig kündbar waren. Aus diesem Grund wurde die Entwicklung des Alternativstandortes nicht weiter untersucht. Andere geeignete Alternativstandorte stehen im Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund nicht zur Verfügung.

Zudem erfolgte auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund eine Ermittlung des Stellplatzbedarfes und eine Prüfung der bestehenden Parkmöglichkeiten. Diese kam zum Ergebnis, dass die Anlage einer eigenständigen Stellplatzanlage erforderlich ist und diese nur auf den unbebauten Flächen nördlich des Campusareals entstehen kann. Mit etwa 220 geplanten Stellplätzen wird der rechnerische Bedarf von 330 Stellplätzen mit dem B-Plan Nr. 73 unterschritten und damit bereits eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Waldinanspruchnahme erreicht.

Zur Minderung der Flächen- und Waldinanspruchnahme wurden für den gewählten Standort fünf Bebauungsvarianten mit jeweils unterschiedlicher Anordnung von Sporthalle und Stellplätzen geprüft. Im Ergebnis hat sich das hier verfolgte Konzept als flächensparende Variante herausgestellt, die zugleich eine größtmögliche Schonung des bestehenden Waldbestandes ermöglicht und eine Überplanung von gesetzlich geschützten Biotopen vermeidet.

Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme wurde außerdem die vertikale Anordnung von Stellplätzen durch eine Parkpalette bzw. ein Parkdeck geprüft. Aufgrund der erheblichen Preisdifferenz wurde jedoch, auch unter Berücksichtigung der öffentlichen Mittel, von der Möglichkeit einer vertikalen Anordnung in Form einer Parkpalette bzw. eines Parkdecks zur verringerten Flächeninanspruchnahme Abstand genommen.

5. Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan Nr. 73 wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 20. Oktober 2022 als Satzung beschlossen und ist nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 mit Ablauf des 22. Dezember 2022 rechtsverbindlich.

31. JAN. 2023

Stralsund, den

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER


Dr.-Ing. Alexander Badrow

