

# Bebauungsplan Nr. 56

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 BauGB

### 1 Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet zwischen der Lindenstraße und dem Hainholz in der Kniepervorstadt soll als attraktiver Wohnstandort entwickelt werden. Mit der Wohnungsbauentwicklung wird das Gebiet neu geordnet. Bestimmte Gestaltungsqualitäten werden für das Gebiet vorgegeben. Weiterhin soll eine geordnete Gestaltung des Siedlungsrandes insbesondere zur Lindenstraße und zum Hainholz erreicht werden. Die vorgesehene Wohnnutzung ist z. Z. auf dem Gelände nicht zulässig. Baurecht für die Wohnbebauung soll mit dem Bebauungsplan geschaffen werden.

Weiterhin soll der Bereich am Hainholz als öffentliches Siedlungsgrün für die angrenzende und geplante Wohnnutzung erweitert und ausgestaltet werden.

### 2 Verfahrensablauf

#### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss ist am 23. Juni 2005 auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gefasst worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses/Vorentwurfes die Flurstücke 50/3, 83/22, 87/3, 92/8, 92/9, 92/11 und 92/12 sowie Anteile der Flurstücke 78/2 (Flurstück der Lindenstraße), 83/20, 83/21, 92/1 und 92/13 der Flur 9, alle Gemarkung Stralsund.

#### 2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeitsarbeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form eines öffentlichen Aushanges der Grundzüge der Planung (Vorentwurf) im Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege, Badenstraße 17 in Stralsund vom 10. Oktober 2005 bis 23. Oktober 2005 durchgeführt.

Bedenken und Anregungen gingen von einzelnen Grundstückseigentümern (siehe auch frühzeitige Beteiligung) und dem Plangebiet benachbarten Anwohnern ein. Der Eigentümer mehrerer Grundstücke im westlichen Geltungsbereich wollte nicht, dass sein Grundstück in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Aufgrund dieser Anregung und der Stellungnahme des Betriebes für Bau- und Liegenschaften M-V (siehe Pkt. 2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung) wurden die Flurstücke 83/20, 83/21, 83/22, 87/3, 92/8 und 92/9 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen.

Anmerkungen gab es zum Umfang der öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück des Eigentümers des nordöstlichen Bereichs (Wallensteinstr. 6a). Seinem Ausgleichsbedarf entsprechend wurde die öffentliche Grünfläche daraufhin etwas reduziert.

Weiterhin wurde von einem Eigentümer eines benachbarten Grundstücks mit Erschließung von der Vogelwiese angeregt, eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke der Vogelwiese vorzunehmen.

#### 2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Der scoping-Termin zum Umweltbericht des Bebauungsplanes fand bereits im Mai 2005 statt. Die teilnehmenden Umweltbehörden waren aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Auf der Basis des Vorentwurfes fand im Oktober 2005 eine frühzeitige Träger- und Ämterbeteiligung statt. Mit Ausnahme des Betriebes für Bau- und Liegenschaftsgesellschaft M-V äußerte keine der beteiligten Behörden, dass beabsichtigte oder eingeleitete Planung und sonstige Maßnahmen vorgesehen seien. Für das benachbarte Finanzamt Stralsund plante der Betrieb für Bau- und Liegenschaften M-V im westlichen Bereich des Geltungsbereiches einen nach § 34 BauGB zulässigen Parkplatz. Die Planungen waren zum Zeitpunkt der Beteiligung bereits ausführungsfähig. Der westliche Bereich wurde daraufhin aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen, weil o.g. privater Eigentümer gegen eine Überplanung war und der fürs Finanzamt vorgesehene Parkplatz keine Einbeziehung der Fläche in den B-Plan erforderte.

Die obere Denkmalschutzbehörde gab Hinweise zum Umfang und zum Umgang mit dem im Geltungsbereich vorhandenen Bodendenkmal. Alle wichtigen Versorgungsträger gaben Hinweise zum Leitungsbestand. Die Stralsunder Entsorgung GmbH sah Mängel im Erschließungsprinzip für den Lkw-Verkehr (Müllentsorgung).

#### **2.4 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Am 04. Mai 2006 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht gemäß § 3 BauGB einschließlich Anlagen fand vom 13. Juni 2006 bis 14. Juli 2006 statt. Dabei bestand die Möglichkeit zur Erörterung und Abgabe einer Stellungnahme. Während der Auslegung waren auch die zum Zeitpunkt der Auslegung bereits vorliegenden Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde, der unteren Abfallwirtschaftsbehörde und des NABU einzusehen. Mehrere Nachbarn, die angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Straße Vogelwiese wohnen, äußerten Bedenken wegen einer fehlenden rückwärtigen Erschließung ihrer in geschlossener Bauweise bebauten Grundstücke.

Die erneute Behördenbeteiligung fand parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes statt. Die untere Immissionsschutzbehörde gab Anregungen zur Formulierung der Lärmschutzfestsetzungen und des Umweltberichtes.

Die Untere Naturschutzbehörde äußerte Bedenken zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da zur Erhaltung festgesetzte Bäume zwischenzeitlich abgängig waren.

Die REWA GmbH gab Anregungen zur Trink- bzw. Löschwasserbereitstellung.

Die GDMcom stimmte namens und in Vollmacht der VNG-Verbundnetz Gas AG der Planung nur zu, wenn Anlagen der VNG-Verbundnetz Gas AG von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ökokonto Devin) nicht berührt negativ werden.

### **3 Beurteilung der Umweltbelange**

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

Der Altlastenverdacht wurde durch die Bodenuntersuchungen nicht bestätigt und konnte somit entfallen.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal. Durch die gesetzlich verankerten Vorkehrungen zum Schutz der Bodendenkmale ist durch die Planung der öffentlichen Grünfläche und der nördlichen Wohnbebauung eine mögliche Beeinträchtigung des Bodendenkmals eingeschränkt. Wird in den Boden im Bereich des Bodendenkmals eingegriffen muss die Fachbehörde vor Baubeginn über das genaue Vorgehen konkret befragt werden. Vermutlich wird nur ein baubegleitendes Verfahren notwendig sein, dass aber, sollten doch klare Befunde und nennenswerte Funde auftreten in einer Notbergung gemäß § 6 DSchG M-V (Verursacherprinzip) enden kann. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

Das künftige Wohngebiet wird durch den Verkehrslärm der Lindenstraße beeinträchtigt. Deshalb wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen die Lärmbelastung der Menschen, die in den geplanten Gebäuden nahe der Lindenstraße wohnen gemindert. Im Nahbereich der Lindenstraße innerhalb eines ca. 18 m breiten Streifens des Lärmpegelbereiches IV und daran anschließend in einem ca. 25 m Streifen des Lärmpegelbereiches III sind Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz festgesetzt.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes gehen Lebensräume verloren und müssen Bäume gefällt werden. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, hier die Beseitigung von Lebensräumen, werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fast vollständig ausgeglichen. Der weitere Ausgleich findet mittels festgesetzter Ersatzmaßnahmen im Bereich des Ökokontos Devin statt.

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

#### **4 Abwägungsvorgang und Ergebnisse der Abwägung**

Der Forderung von Bürgern, die rückwärtige Erschließung der Bebauung Vogelwiese über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu führen, wurde nachgegeben. Im Zuge eines vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 4a (3) BauGB wurde die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (GFL 4) ca. 27 m verlängert, um den Eigentümern und Nutzern der rückwärtigen Grundstücke Vogelwiese ein Wegerecht einzuräumen. Hierzu fand am 05. September 2006 eine Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern der Bebauung Vogelwiese und dem Erschließungsträger für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes statt. Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks 92/12 wurde mit Schreiben vom 07. September 2006 zur Stellungnahme aufgefordert und hat am 18.10.06 der Änderung zugestimmt.

Die Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde, auf der Gebäuderückseite geringere Schalldämmmaß nicht als Festsetzung, sondern als Hinweis zu formulieren, wurde aufgenommen. Auf der der Lindenstraße abgewandten Gebäudeseite kann bei offener Bebauung der notwendige Schallschutz um 5 dB(A) reduziert werden. Dies ergibt sich aus der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109. Die Reduzierung des Schallschutzes muss daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die weiteren Anregungen betrafen den Umweltbericht, welcher entsprechend korrigiert bzw. ergänzt wurde.

Die Stralsunder Entsorgungs GmbH merkt an, dass eine geplante Befahrung der neuen Planstraße von der Lindenstraße zur Wallensteinstraße im Bebauungsplan nicht ersichtlich ist. Der für das Entsorgungsfahrzeug vorgesehene Weg zwischen der Planstraße und der Wallensteinstraße verläuft durch die öffentliche Grünfläche. Sie ist mittels der textlichen Festsetzung 6.6.1 festgesetzt und in der Begründung Punkt 5.5 erläutert. Eine Eintragung in die Planzeichnung ist nicht erforderlich, zumal der genaue Verlauf sich erst mit der Erschließungsplanung ergibt. Weiterhin werden Hinweise zur technischen Erschließung gegeben. Sie betreffen nicht den Bebauungsplan.

Die REWA GmbH weist im Zusammenhang mit der Löschwasserbereitstellung darauf hin, dass sie gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser" (AVBWasserV), Trinkwasser zur Verfügung stellt. Die Versorgungssicherheit kann entsprechend § 5 der AVBWasserV sowie den Wasserlieferungsbedingungen der REWA GmbH für Trinkwasser gewährleistet werden. Die Begründung wurde daraufhin mit den Aussagen der Abteilung Feuerwehr / Rettungsdienst, Katastrophen und Zivilschutz ergänzt. Es sind in einem Abstand von 120 m Hydranten anzuordnen. Für die bauliche Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min (96 qm/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden jederzeit bereitzustellen. Sofern die Versorgungssicherheit nicht für Löschwasser besteht, kann zusätzlich zur Wasserentnahme aus den Hydranten Wasser aus dem Hainholzteich entnommen werden.

Die GDMcom welche als von der VNG-Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig ist, stimmte namens und in Vollmacht der VNG nur unter Vorbehalt zu. Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der VNG von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ökokonto Devin) berührt werden. Die VNG ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen. Nach heutigem Kenntnisstand verlaufen keine Gasleitungen der VNG durch die Flächen des Ökokontos Devin. An der Planung der Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto Devin werden die Versorgungsträger im Rahmen der Trägerbeteiligung, die für Anfang 2007 vorgesehen ist, beteiligt.

Mit dem Bebauungsplan werden erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet. Dies betrifft die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie eine der Oberflächenversiegelung gegenüber der Situation zum Zeitpunkt der Bilanzierung nach dem teilweisen Abriss der ehemaligen Gewerbehallen. Auf diese erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert der Bebauungsplan mit den Festsetzungen zur

- Minimierung der zulässigen Grundflächenzahl in großen Teilen des Wohnbaugebietes
- Weitgehende Erhaltung des prägenden Baumbestandes, Ersatzpflicht bei Abgang
- Festsetzung von Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und innerhalb des Wohngebietes
- Erweiterung der öffentlichen Grünfläche Hainholz als Ausgleichsmaßnahme
- Festsetzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen
- Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Ökokonto Ortsrand Devin.

Abschließend kann daher festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat den Bebauungsplan Nr. 56 am 14. Dezember 2006 als Satzung beschlossen und dieser Plan wurde nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 mit Ablauf des 16.02.2007 rechtsverbindlich.

21. Feb. 2007

Stralsund, den

HANSESTADT STRALSUND  
DER OBERBÜRGERMEISTER

  
.....  
Lastovka

