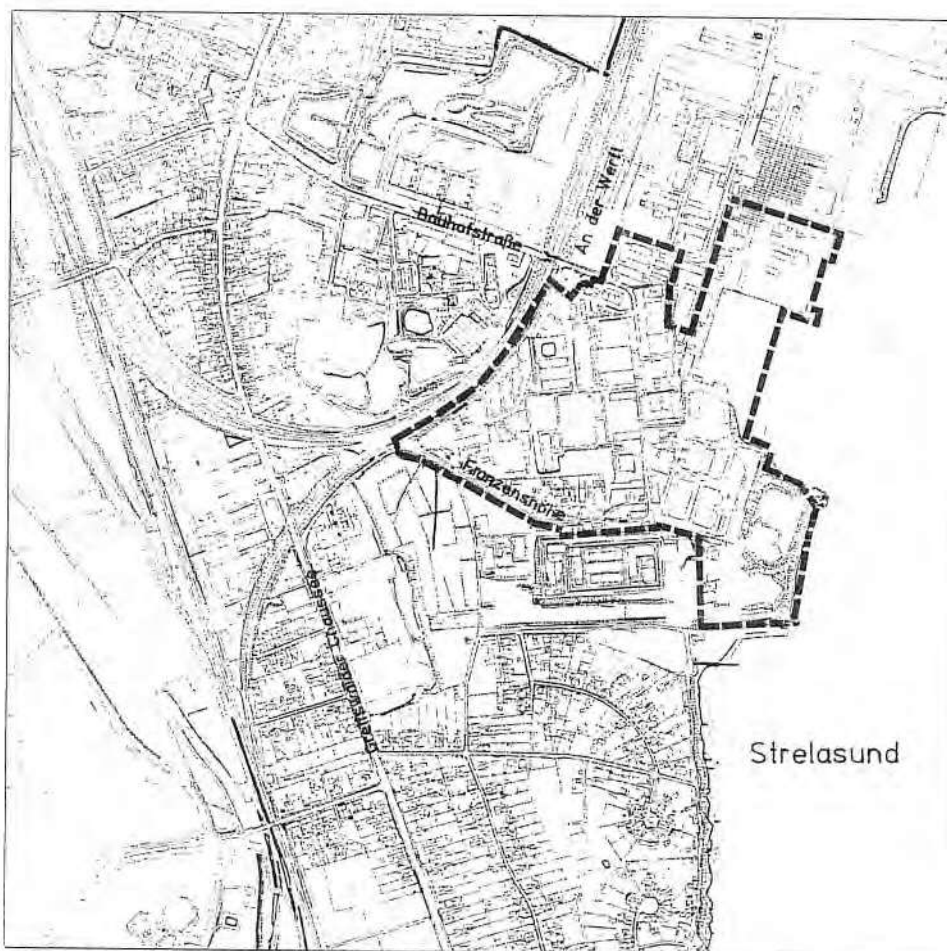


HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER Bauamt Abt. Planung und Denkmalpflege

Bebauungsplan Nr. 30 c "Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe"

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Stand: Satzungsfassung
Datum: März 2006

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Standort und räumliche Abgrenzung	4
2.1	Lage des Planungsgebietes	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	Eigentümer	5
4	Planungsbestand	6
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	6
4.2	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	6
4.2.1	Flächennutzungsplan	6
4.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	7
4.3	Nachrichtliche Übernahmen	7
4.3.1	Küstenschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V	7
4.3.2	Biotope	8
4.3.3	Denkmäler nach Landesrecht	8
4.3.4	Richtfunkstrecke	8
5	Bestandsaufnahme	9
5.1	Topographie	9
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzung	9
5.2.1	Historische Entwicklung des Standorts	9
5.2.2	Aktuelle Nutzung	10
5.2.3	Baustrukturen	11
5.3	Freiflächen und Nutzung	11
5.4	Erschließung	13
5.4.1	Verkehr	13
5.4.2	Ver- und Entsorgung	13
5.5	Baugrund	15
5.6	Gewässerflächen	16
5.7	Altlasten	16
5.9	Immissionen - Emissionen	18
6	Planungsziele	19
7	Planungsinhalte	20
7.1	Städtebauliches Konzept	20
7.2	Städtebauliche Vergleichswerte	20
7.3	Art der baulichen Nutzung	21
7.3.1	Sondergebiet Hafen	21
7.3.2	Industriegebiet	22
7.3.3	Gewerbegebiet	22

7.3.4	Verkaufsflächenbeschränkung für Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten	24
7.4	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen	25
7.5	Überbauung der Grundstücksflächen	27
7.6	Grünordnerisches und ökologisches Konzept.....	27
7.7	Erschließungskonzept	31
7.7.1	Verkehr.....	31
7.7.2	Ver- und Entsorgung	33
7.7.3	Gleisanschluss	34
7.8	Immissionsschutz	35
7.9	Örtliche Bauvorschriften	39
7.10	Altlasten/Baugrund	40
7.11	Denkmalschutz.....	41
7.12	Sicherheitsbelange der JVA	41
7.13	Hochwasserschutz	41
7.14	Erforderliches Gebietsänderungsverfahren	41
8	Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen für die ansässigen Betriebe	42
9	Maßnahmen zur Bodenordnung	42
10	Maßnahmen zur Planrealisierung	42
11	Kosten und Finanzierung.....	43
12	Verfahrensablauf	43
13	Rechtsgrundlagen	45
14	Umweltbericht.....	45
14.1	Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	45
14.1.1	Schutzgut Boden	45
14.1.2	Schutzgut Wasser	46
14.1.3	Schutzgut Klima/Luft.....	47
14.1.4	Schutzgut Pflanzen/Tiere.....	47
14.1.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	48
14.1.6	Schutzgut Mensch	49
14.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	49
14.2	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen.....	50
15	Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit.....	51
15.1	FFH-Verträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung.....	51
15.2	Kumulierende Wirkungen.....	52
15.3	Zusammenfassung der FFH-Vorprüfung.....	53

1 Anlass und Ziel der Planung

Das ehemalige Werftgelände der Volkswerft ist für die Hansestadt Stralsund und die Region von hoher wirtschaftlicher Bedeutung. Durch die Bebauungspläne Nr. 30 a und b wurde bereits die Entwicklung eines Teilbereiches der früheren Volkswerft planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 30 c sollen auch die übrigen Flächen am Werftstandort neu geordnet werden. Durch die Schaffung von großdimensionierten Flächen und der entsprechenden infrastrukturellen Ausstattung soll hier die Voraussetzung, sowohl zur Erweiterung der bestehenden Werft und sonstiger Gewerbebetriebe, als auch zur Ansiedelung neuer Betriebe des maritimen Gewerbes geschaffen werden.

Vorliegende Erweiterungsabsichten der ansässigen Unternehmen sowie die bestehende Nachfrage des maritimen Gewerbes für entsprechende Flächen in Nähe der Volkswerft rechtfertigen die Planaufstellung. Insbesondere die Firmen Ostseestahl und Volkswerft sind für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Stralsund von erheblicher Bedeutung. Es wurden zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen. Die Planung sichert die erforderlichen Entwicklungsspielräume für den Betrieb und die weitere Entwicklung dieser und der sonstigen bestehenden, kleineren Firmen, und schafft Möglichkeiten für die Ansiedlung von Kooperationspartnern und Zulieferern an diesem Standort. Zur Absicherung dieser Ziele ist auch eine Überplanung eines Teilbereiches des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 30a und von Wasserflächen des Strelasunds erforderlich.

2 Standort und räumliche Abgrenzung

2.1 Lage des Planungsgebietes

Die Hansestadt Stralsund liegt in Vorpommern am einzigen Zugang vom Festland zur Insel Rügen.

Sie wird über die B 105 mit der Hansestadt Rostock, welche ca. 70 km weiter westlich liegt und über die B 96 mit der Hansestadt Greifswald, welche ca. 30 km weiter südöstlich liegt, verbunden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Franken-Mitte im ehemaligen Bereich der Volkswerft.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt 22,2 ha.

Er umschließt folgende Flurstücke in der Gemarkung Stralsund:

Flur 38, Flurstücke 1/15, 1/17, 1/18 tlw., 1/21, 1/22, 1/32 tlw., 1/33, 1/34 tlw., 1/35 tlw., 1/36, 1/37, 1/38 tlw., 1/39 tlw., 1/40, 1/41, 1/43 tlw., 1/49 tlw., 7/1 tlw., 8/2 tlw., 8/3, 14 tlw., 15, 16, 17, 18 tlw. (Bereich Bootsschuppen außerhalb),

Flur 40, Flurstücke 7/2 (Straße Franzenshöhe) tlw., 25/1 (Straße Franzenshöhe), 26, 27, 28, 29/11, 29/12, 29/13, 29/14, 29/15, 29/16, 29/17, 29/18, 30/5, 30/6, 30/7, 31/3 tlw., 98/1, 99/1, 99/3, 99/4.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Volkswerft,
- im Osten durch den Strelasund,
- im Süden durch Kleingärten jenseits der Wegeführung Franzenshöhe, die Justizvollzugsanstalt sowie durch das Gelände des Angel- und Sportverein Franzenshöhe,
- im Westen durch Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG.

3 Eigentümer

Folgende Eigentümer sind im Flurkataster eingetragen:

- Hansestadt Stralsund: Flur 38, Flurstücke 1/17, 1/18, 1/37, 1/38, 1/41, 1/43; Flur 40, Flurstücke 7/2, 25/1 (streitig), 26, 27, 28, 29/11, 29/12, 29/13, 29/14, 29/15, 29/16, 29/18, 30/5, 30/6, 30/7, 98/1, 99/1 und 99/3;
- Die Volkswerft: Flur 38, Flurstücke 1/15, 1/49, 7/1, 8/3, 14, 15, 16 und 17;
- Ostseestaal GmbH: Flur 38, Flurstücke 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/36, 1/39 und 1/40;
- Das Land Mecklenburg-Vorpommern: Flur 40, Flurstück 31/3;
- Privater Streubesitz: Flur 40, Flurstücke 25/1 (streitig), 29/17 und 99/4;
- Die Bundesrepublik Deutschland: Flur 38, Flurstücke 1/21, 1/22 und 8/2;
- Die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund – LEG: (Flur 38, Flurstück 18).

4 Planungsbestand

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Planung ist an folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung, welche das Plangebiet betreffen, anzupassen:

Der Hansestadt Stralsund kommt als Kernstadt des um sie herum ausgewiesenen Ordnungsraumes eine wesentliche Bedeutung im Rahmen der Entwicklung und Koordination der vielfältigen Stadt – Umland – Beziehungen zu.

Gemeinsam mit der Hansestadt Greifswald übernimmt die Hansestadt Stralsund die Aufgaben eines Oberzentrums. Durch die Vernetzung beider Städte zu einem gemeinsamen Oberzentrum wird die Entwicklung eines engmaschigen, dynamischen Städtensetzes mit dem Ziel u.a. der effektiven Nutzung oberzentraler Einrichtungen sowie besserer Entfaltung der jeweiligen Standortpotentiale angestrebt. Das Oberzentrum soll Entwicklungspotentiale auf die gesamte Region ausstrahlen.

Die Hansestadt Stralsund wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als "ausgewählter Standort des produzierenden Gewerbes" dargestellt. Die Werftstandorte sollen als industrielle Kerne der Planungsregion erhalten und derart entwickelt werden, dass sie zur Diversifizierung der Wirtschaft beitragen.

Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit den vorgenannten Zielen überein.

4.2 Städtebauliche Planungen der Hansestadt Stralsund

4.2.1 Flächennutzungsplan

Es besteht ein genehmigter, rechtswirksamer Flächennutzungsplan für die Hansestadt Stralsund.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche sowie als Sondergebiet Sporthafen Franzeshöhe und als Wasserfläche dargestellt.

Aufgrund der Tatsache, dass betreffend der als Sondergebiet und als Wasserfläche dargestellten Teilbereiche der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die diesbezügliche 9. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorangetrieben und hat bereits öffentlich ausgelegen.

4.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Gesamtfläche der ehemaligen Volkswerft Stralsund GmbH wurde 1993 ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 30) aufgestellt. Aufgrund der sehr differenzierten Flächennutzungen und der Komplexität der Planungsvorhaben wurde der Bebauungsplan nach der Trägerbeteiligung in 3 Teilbebauungspläne aufgeteilt und in getrennten Planverfahren weiter bearbeitet. Die Bebauungspläne Nr. 30 a und 30 b sind inzwischen rechtskräftig. Im Bereich des Bebauungsplans 30 b befindet sich die 1. Änderung desselben derzeit im Verfahren.

Für den letzten Teilabschnitt (Geltungsbereich Bebauungsplan 30 c liegt noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der aus dem Jahr 1993 vorliegende Vorentwurf wurde aufgrund wirtschaftlicher Erforderlichkeiten und Zielsetzungen sowie bereits vorhandener Industrieansiedlungen geändert. Vor der Änderung waren der überwiegende Teil der Bauflächen als Gewerbegebiete festgesetzt, in der aktuellen Fassung überwiegen dagegen flächenmäßig die Industriegebiete. Zur Absicherung der weiteren Werftentwicklung wird ein Teil des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 30 a durch vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 c überplant.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen

4.3.1 Küstenschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V

Gemäß § 19 Abs. 1 LNatG M-V liegt der östliche Teil des Planungsgebietes innerhalb eines Abstands 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie des Strelasunds im Gewässerschutzstreifen (Küstenschutzstreifen). Grundsätzlich dürfen bauliche Anlagen in diesem Bereich weder neu errichtet noch wesentlich geändert werden.

Allerdings wird durch § 19 Abs. 3 Nr. 4 gleichen Gesetzes für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung von den in § 19 Abs. 1 LNatG M-V benannten Verboten eröffnet. Die Ausnahmegenehmigung ist bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Zudem sind nach § 19 Abs. 2 Nr. 3 LNatG M-V bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, zulässig. Damit ist die bauliche Entwicklung und Nutzung des Plangebiets nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens grundlegend gesichert. Bis zur Erlangung der Rechtskraft ist mit anstehenden Bauvorhaben gemäß § 19 Abs. 5 LNatG M-V zu verfahren.

4.3.2 Biotope

Der im Nordwesten des Geltungsbereichs gelegene Feuerlöschteich stellt mit- samt der zugehörigen Ufervegetation ein nach Landesrecht (§ 20 LNatG M-V) geschütztes Biotop dar. Dieses Biotop ist langfristig zu sichern. Weiterhin stehen der zur Landgewinnung vorgesehene und im Geltungsbereich enthaltene Teil der Flachwasserzone des Strelasunds sowie der angrenzende naturnahe Sand- strand und die folgende Schilfröhrichtzone nach vorgenannten landesrechtlichen Grundlagen unter Schutz. Der Bereich des Schwimmdocks ist vorgenannter Flä- che nicht zugehörig. Bei einer unvermeidbaren Beseitigung dieser Strukturen sind angemessene Ersatzmaßnahmen zu leisten.

4.3.3 Denkmäler nach Landesrecht

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende Baudenkmäler, welche dem gesetzlichen Schutz des Denkmalschutzgesetzes unterliegen:

- Ehemalige Kalkbrennerei mit Villa, ehemaligem Maschinenhaus, Arbeiterwohnhaus (Scheune), Kalkbrennofen und ehemaliger Kohlenschuppen

Die Kalkbrennerei ist mit ihrem Gründungsjahr 1837 eine der ersten Industriean- siedlungen in der Frankenvorstadt. Weiterhin handelt es sich bei dieser Anlage um ein wichtiges Beispiel aus der Frühzeit der Industrialisierung überhaupt. Da- her ist die Anlage in ihrer Gesamtheit als industrie- und sozialgeschichtliches Zeugnis schützenswert. Von besonderer Bedeutung ist der hier stehende Rü- dersdorfer Kalkschachtofen, welcher entwicklungsgeschichtlich den letzten histo- rischen Brennofentyp in der Kalkproduktion darstellt und nach dem bisherigen Kenntnisstand eine der letzten Anlagen dieser Art im Raum Vorpommern ist.

4.3.4 Richtfunkstrecke

Über dem Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr.

Die maximal zulässige Bauhöhe von 60,0 m darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Daher wird von der Richtfunkstreckenachse aus ein beiderseitiger Korridor von 50,0 m als von höherer Bebauung freizuhaltende Zone in die Planzeichnung eingetragen.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans sind vorgenannt Beschränkungen zu berücksichtigen.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

Die Topographie des Geländes weist mit Ausnahme des Bereichs einer Bunkeranlage sowie der Kiesaufschüttung im Bereich des Spülfeldes keine Geländesprünge auf.

Das Gelände liegt entlang des Strelasunds auf einer Breite von ca. 2 – 15 m unterhalb des Bemessungshochwasserstands von 2,60 m über HN. Auf diesen Flächen muss mit einer Überschwemmung im Hochwasserfall gerechnet werden.

Teilgebiete des Strelasunds werden zudem mit überplant.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

5.2.1 Historische Entwicklung des Standorts

Bereits seit dem 17. Jahrhundert wird der Bereich des Plangebiets als stadtnahe landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die gewerblich-industrielle Entwicklung beginnt in den 30-iger Jahren des letzten Jahrhunderts im Rahmen der allgemeinen ersten Industrialisierungswelle und der damit einhergehenden Stadtraumerweiterung.

Als eine der ersten Unternehmen entsteht in den Jahren 1837 bis 1838 im Bereich Franzeshöhe eine Steingutfabrik mit Kalkbrennerei und Ziegelei, welche in Teilen bis heute erhalten geblieben ist (siehe Kap. 4.3.3). Die Fabrik bleibt bei wechselnden Besitzern noch bis Ende der 30-iger Jahre als Kalk- und Gipsbrennerei in Betrieb. Zuletzt dienten einige Gebäude als Farbenlager.

Seit Anfang dieses Jahrhunderts entsteht zunächst nördlich des Plangebiets im Bereich zwischen der heutigen Straße „An der Werft“ und dem Strelasund ein Werftbetrieb als privates Unternehmen.

In direkter östlicher Nachbarschaft der Kalkbrennerei siedelt sich 1919 die Luft-Fahrzeug-Gesellschaft an. Bis 1945 werden hier zivile Flugzeuge verschiedener kleinerer Typen gebaut. Eine ehemalige Lagerhalle der Kalkbrennerei wird 1919 von der Luft-Fahrzeug-Gesellschaft zur Arbeiterunterkunft umgebaut. Eine der Produktionshallen in Nachbarschaft des Kalkbrennofens ist bis heute erhalten.

Im Jahr 1936 wird im Rahmen der Errichtung der Brücke über den Strelasund die Bahnstrecke Stralsund-Bergen-Sassnitz eröffnet.

1949 wird die nördlich des Plangebiets befindliche private Werft in einen volkseigenen Betrieb die „Volkswerft“ umgewandelt. Ab Ende der 50-iger Jahre wird in Folge erhöhten Platzbedarfs auch das Plangebiet des Bebauungsplans nach und nach für Produktions- und Ausbildungseinrichtungen in Anspruch genommen.

Mit der Privatisierung und Neustrukturierung der Volkswerft nach 1989 wird der Großteil an Gebäuden und Einrichtungen im Plangebiet nicht mehr benötigt. In der Folgezeit siedeln sich nach und nach einige kleinere und mittlere Betriebe auf den brach gebliebenen Flächen und in den leerstehenden Hallen an.

5.2.2 Aktuelle Nutzung

Für den größten Teil der Fläche ist die ursprüngliche Nutzung als Betriebsteil der Volkswerft weggefallen, lediglich der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs wird noch entsprechend genutzt. Das Planungsgebiet wird daher durch einen hohen Anteil ungenutzter Flächen geprägt. In der dadurch insgesamt ungeordnet wirkenden Fläche haben sich bereits einige neu genutzte „Inseln“ herausgebildet.

Der nördliche Bereich (Flur 38, Flurstücke 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/36, 1/39 und 1/40) wird durch die Firma Ostseestaal genutzt.

Nördlich der bestehenden Erschließung Franzenshöhe werden einige Gebäude bewohnt. Es sind dies die Villa sowie das Arbeiterwohnhaus der ehemaligen Kalkbrennerei. Dazwischen liegen mehrere Garagen und sonstige kleine Nebengebäude, die teilweise genutzt sind.

In der östlich davon gelegenen Gebäudegruppe (Flur 40, Flst. 29/13, 29/14, 30/5, 30/6; Gebäude D53, D55, D70, D 72, D73) haben sich diverse Gewerbebetriebe aus den Fachbereichen Metallbau, Schiffsservice, Reparatur- und Anlagenbau, Korrosionsschutz und Industrieservice sowie Chemische Entrostung niedergelassen.

Im südwestlichen Bereich (Flur 40, Flst. 99/4) befindet sich inmitten der gewerblich-industriellen Flächen ein Wohnhaus mit dauernder Wohnnutzung.

Der Bereich Flur 40, Flst. 28 und 29/12 tlw. wird durch die Seesportgemeinschaft e.V. genutzt.

Für den südöstlichen Bereich des Plangebiets liegt ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Firma Müsing und dem Wasser- und Schifffahrtsamt vor, der die Nutzung des Geländes als Spülfeld und Lagerflächen für Kies, auf denen in der Ostsee gewonnener Kies aufgetragen und gelagert werden kann, gestattet. Die erforderliche bergrechtliche Genehmigung liegt ebenfalls vor. Bei der Beurteilung dieser Nutzung ist besonders zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um eine stark lärmemittierende Nutzung handelt.

An das Spülfeld und die Kieslagerung schließt sich außerhalb des Plangebiets in westlicher Richtung die Fläche der Justizvollzugsanstalt an. Der Standort soll auch langfristig erhalten werden. Hinsichtlich der Sicherheitsansprüche sowie der verkehrlichen und versorgungstechnischen Anbindung ist eine Berücksichtigung der Belange der JVA in der Bauleitplanung erforderlich.

Außerhalb des Plangebiets zwischen Kleingartenanlage und JVA befindet sich ein größerer Wohnkomplex, der als Lehrlingswohnheim genutzt wird. In südlicher und südwestlicher Richtung befinden sich Wohngebiete sowie ein durch Kleingärten genutzter Bereich, in dem sich vereinzelt bereits Wohnnutzung verfestigt hat. Westlich des Planungsgebiets schließen sich überwiegend gewerblich genutzte Flächen an. Nördlich befinden sich Flächen der Volkswerft und der Ostseestaal. In östlicher Richtung grenzt das Planungsgebiet an den Strelasund.

5.2.3 Baustrukturen

Das nördliche und mittlere Planungsgebiet ist durch die baulichen Anlagen der früheren Volkswerft geprägt. Es handelt sich hierbei um Hallen unterschiedlicher Größe und Verwaltungsgebäude. Mit Ausnahme einiger zwei- (D 57, D 60) und einem dreigeschossigen (D 71) Verwaltungsgebäude sowie des dreigeschossigen ehemaligen Wohnheimes (D 9) sind die Gebäude eingeschossig. Die Gebäude sind rechtwinklig zueinander organisiert. Ein Teil der Gebäude steht seit ca. 1993 leer und verfällt zusehends. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wurde allerdings angrenzend an die Straße an der Werft und übergreifend in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 a von der Firma Ostseestaal eine neue größere Produktionshalle errichtet.

Die Bebauungsstrukturen entlang der Erschließung Franzenshöhe mit den denkmalgeschützten Gebäuden gehen auf das Betriebsgelände einer ehemaligen Kalkbrennerei zurück. Übrig hiervon sind die zweigeschossige "Unternehmervilla" mit Resten der früheren Parkanlage. Östlich anschließend befinden sich zudem eine zweigeschossige Arbeiterunterkunft (Scheune) und eingeschossige Betriebsgebäude (u. a. ehemaliges Kohlelager und ehemaliges Maschinenhaus) sowie der Kalkbrennofen. Unternehmervilla, Arbeiterwohnhaus (Scheune), ehemaliges Maschinenhaus, Kohlenschuppen und der Kalkbrennofen stehen unter Denkmalschutz. Des weiteren sind auf diesem Gelände etliche eingeschossige kleine Nebengebäude und Schuppen verstreut.

Bei der weiteren Planung und Entwicklung des letztgenannten Bereichs ist daher auf die Belange des Denkmalschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Insbesondere ist bei den Festsetzungen zu baulicher Struktur, Dichte und Nutzungsarten zu gewährleisten, dass sich die Umgebung verträglich mit den geschützten Industriedenkmalen entwickelt und dass die denkmalgeschützten Gebäude ihrer industriegeschichtlichen Bedeutung entsprechend auch zukünftig wahrgenommen werden können.

5.3 Freiflächen und Nutzung

Die Freiflächen in dem ehemals und wieder gewerblich genutzten Bereich des Planungsgebiets sind überwiegend als Erschließungs- und Lagerflächen genutzt. Bei den Randstreifen vor den Büro- und Werkshallen handelt es sich um eine größtenteils spartanische Industriebegrünung mit teilweise Baumbestand. Im Bereich der ehemaligen Flugzeugwerft gibt es zudem umfangreichen Obstbaumbestand.

5.4 Erschließung

5.4.1 Verkehr

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird großräumig gesehen durch die Greifswalder Chaussee erschlossen. Von der westlich des Plangebiets gelegenen Greifswalder Chaussee führen die Straßen Franzenshöhe, welche eng an der Bahntrasse verläuft, und Bauhofstraße zum Planungsgebiet hin. Über diese beiden Straßen sowie über die von Norden kommende neue Straßenverbindung An der Werft ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Künftig soll der Schwerpunkt der äußeren Erschließung auf die Straßen An der Werft und Bauhofstraße orientiert sein, da weder die Straße Franzenshöhe, noch ihre Anbindung an die Greifswalder Chaussee, verkehrsgerecht oder verbessert ausgebaut werden können (siehe auch unter Punkt 7.7.1).

Das derzeit vorhandene innere Erschließungsnetz ist jedoch ungeordnet, unübersichtlich und z.T. provisorisch angelegt worden. Es gibt keine öffentlich-rechtlichen Straßenverbindungen.

Schienenverkehr

Die Bahnstrecke Stralsund – Saßnitz der Deutschen Bahn AG verläuft an der westlichen Grenze des Planungsgebiets. Ein zukünftiger direkter Anschluss des Maritimen Gewerbeparks Franzenshöhe ist nicht vorgesehen.

5.4.2 Ver- und Entsorgung

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

Elektrizität

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die SEV.

Im Planungsgebiet liegen Stromkabel der SEV aus der Straße Franzenshöhe kommend entlang der Straße Franzenshöhe sowie entlang der Bahngleise in die Bauhofstraße mündend. Von diesen Leitungen ausgehend laufen Anschlussleitungen für die Nutzer im südlichen Bereich sowie die Sporthalle und Ostseestaal. Im Planungsgebiet liegen Kabel für die Straßenbeleuchtung entlang der Straße Franzenshöhe sowie entlang der Bahngleise jeweils aus der Straße Franzenshöhe kommend.

Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die StrelaGas (Stralsunder Gas- und Wärme GmbH).

Im Planungsgebiet liegt eine Hochdruckgasleitung DN 100 der StrelaGas entlang der Straße Franzenshöhe bis zur JVA und eine Gasleitung DN 150 in der Bauhofstraße.

Wasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die REWA (Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft mbH).

Im Planungsgebiet liegen Trinkwasserleitungen der REWA entlang der Straße Franzenshöhe als DN 100 sowie aus dem Bergener Weg entlang der Bahngleise in die Bauhofstraße mündend als DN 250. Von diesen Leitungen ausgehend laufen Anschlussleitungen ungeordnet durch den Bereich der ehemaligen Volkswerft.

Die Lage der Trinkwasserleitungen ist bis auf den südlichsten Bereich unsicher, da die von der Volkswerft übergebenen Lagepläne nicht in der Örtlichkeit überprüft worden sind.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die REWA (Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft mbH).

Das Planungsgebiet wird von zwei Abwasserdruckrohrleitung, DN 400 und DN 200, 60 m westlich des ehemaligen Wohnheims D9 durchquert.

Im Planungsgebiet liegt weiterhin eine Schmutzwasserleitung Franken DN 450 entlang der Bahngleise und eine Schmutzwasserleitung von der JVA DN 300/200, die an den Schmutzwassersammler anschließt.

Eine Regenwasserleitung DN 500 verläuft aus der Straße Franzenshöhe kommend in den westlichen Bereich und der Ablaufkanal DN 1000 der Kläranlage verläuft aus der Bauhofstraße in den nördlichen Bereich des Planungsgebiets. Von der nordöstlichen Grenze der Justizvollzugsanstalt aus kommt eine weitere Regenwasserleitung, welche ursprünglich in den Strelasund einleitete. Nach Auskunft des zuständigen Landesbauamts Greifswald wurde diese Leitung durch Geländeanhebungen vermutlich verschüttet, das Regenwasser versickert seitdem im Untergrund. Zur Gewährleistung einer langfristigen geordneten Entsorgung des Bereichs der JVA ist ein Anschluss dieser Leitung an die Kanalisation erforderlich.

Die Lage der weiteren Abwasserleitungen ist unbekannt, da für die meisten Bereiche keine Lagepläne übergeben worden sind.

Ablaufkanal der Kläranlage (Graben Nr. 7)

Das Plangebiet wird im Norden des Geltungsbereichs durch den unterirdischen Ablaufkanal der Kläranlage durchquert, welcher im Plangebiet am Graben 7 endet. Der Graben 7 ist als Gewässer 2. Ordnung eingestuft. Der Ablaufkanal wird von der REWA (Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft mbH) betrieben. An diesen Ablaufkanal ist auch ein Teil der Regenwasserkanalisation im nordöstlichen Plangebiet angeschlossen.

Das Auslaufbauwerk des Grabens am Sund ist sanierungsbedürftig. Im Rahmen der Neuordnung und Neuerschließung des Standorts ist eine Gesamtlösung aufzuzeigen, welche einerseits den Ablauf der Kläranlage und die sonstige Gewässerfunktion des Grabens Nr. 7 erhält und zudem eine geordnete Ableitung des Oberflächenwassers im nordöstlichen Teil des Plangebiets zukünftig ermöglicht (siehe auch unter Punkt 7.7.2 dieser Begründung zu „Abwasser“.)

Telekom

Im Planungsgebiet liegen Erdkabel der Deutschen Telekom AG entlang der Straße Franzenshöhe und Weiterführung der Bauhofstraße in Richtung Osten sowie entlang der Bahngleise.

Einige oberirdische Kabel gibt es als Anschlüsse von den Erdkabeln zu wenigen Gebäuden. Oberirdische Kabel, die nicht mehr benutzt werden, können abgebaut werden.

Grundsätzlich ist es möglich, die Kabel zu verlegen.

5.5 Baugrund

Für den größten Teil des Plangebiets liegt ein Baugrundgutachten vor (Bestandsaufnahme/Voruntersuchung zum B-Plan Nr. 30c der Hansestadt Stralsund, Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Oktober 2001).

Die Fläche ist entsprechend des gutachterlichen Ergebnisses grundsätzlich bebaubar. Die Baugrundverhältnisse sind allerdings keineswegs homogen. Die Inhomogenität ergibt sich dabei im wesentlichen aus der unterschiedlichen Mächtigkeit der Aufschüttung und der organischen Böden in den einzelnen Teilbereichen. Darüber hinaus befinden sich im Bereich der Planstraße B unterirdische Abwasserleitungen, die beim Straßenbau entsprechend der Nutzung für den Güterverkehr berücksichtigt werden müssen, um an diesen Stellen nicht für Instabilität zu sorgen.

5.6 Gewässerflächen

Das Planungsgebiet schließt mit seiner östlichen Grenze an den Strelasund an bzw. überplant im südöstlichen und östlichen Bereich eine Teilfläche dieser Wasserstraße. Der Strelasund ist ein Gewässer 1. Ordnung. Zudem handelt es sich bei diesem Teil des Strelasund auch um eine Bundeswasserstraße. Der Bemessungshochwasserstand für den Bereich des Planungsgebietes beträgt 2,60 m ü.HN.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich der ehemalige Feuerlöschteich der Volkswerft. Es handelt sich hierbei um ein stehendes Kleingewässer.

Den südwestlichen Teil des Plangebiets durchquert der unterirdische verrohrte Graben 8/1. Dabei handelt es sich, wie beim unterirdischen Graben 7 im Norden, um ein Gewässer 2. Ordnung.

5.7 Altlasten

Folgende Altlastenverdachtsflächen können zunächst für das Plangebiet laut vorliegendem Altlastenkataster benannt werden:

1. Abfallsortieranlage:

Im direkten Umfeld der Abfallsortieranlage befinden sich 3 Grundwassermessstellen (PB 3/92, PB 4/92, PB 5/92). Besonders in Proben aus der PB 3/92 wurden erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen und leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen und an PCB (polychlorierte Biphenyle) im Grundwasser nachgewiesen. Eine akute Gefährdung von Umweltschutzgütern besteht zur Zeit aber nicht. In den anderen Grundwassermessstellen konnte keine Schadstoffbelastung des Grundwassers nachgewiesen werden. Bodenuntersuchungen ergaben zu Beginn der 90er Jahre eine erhöhte Schwermetallbelastung, insbesondere an Blei und Zink im Bereich der ehemaligen Abfallsortieranlage.

2. Säure- und Farbenlager (Gebäude D 28):

Untersuchungen aus diesem Bereich liegen der unteren Wasserbehörde nicht vor. Aufgrund des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen kann eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers vor allem im Bereich der Anlieferung nicht ausgeschlossen werden.

3. ehemalige Luft-Fahrzeuggesellschaft mbH:

Dieser Bereich ist durch eine 2 m mächtige anthropogene Auffüllung gekennzeichnet. Ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser wurde bisher hier nicht nachgewiesen.

4. südliche Erweiterungsfläche Spülfeld:

Zu Beginn der 90er Jahre wurde nachgewiesen, dass das als Erweiterungsgelände aufgespülte Areal nicht nur aus Spülsand besteht. In Bodenproben wurden erhöhte Gehalte an Schwermetallen nachgewiesen. In der Grundwasserprobe (PB 2/91, P 11/96) wurden leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), aber auch polychlorierte aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in Gehalten analysiert, die im Bereich des Maßnahmenschwellenwertes nach LAWA liegen. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht bei Beibehalten der Gegebenheiten keine Gefahr für Umweltschutzgüter. Vor Baumaßnahmen oder auch bei Planungen hinsichtlich einer Nutzungsänderung muss der Altlastenstandort berücksichtigt werden und entsprechende Folgeuntersuchungen in Auftrag gegeben werden.

5. Acetylenanlage:

In diesem Bereich wurde 1991 eine Bodenprobe entnommen, die einen stark erhöhten Gehalt an Zink im oberflächennahen Bereich aufwies. Andere in Begleitung von Zink auftretende Schwermetalle wie Cadmium wurden damals nicht analysiert. Eine akute Gefährdung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser geht nach bisherigen Erkenntnissen von diesem Standort nicht aus. Gemäß Schreiben der Firma Ostseestahl vom 19.12.00 ist dieser Bereich bereits beräumt worden.

Auf der Fläche des ehemaligen Abfallzwischenlagers der Volkswerft sind die Grundwassermessstellen zu erhalten.

Aus den im Rahmen von Altlastenuntersuchungen aufgenommenen Bodenprofilen geht hervor, dass es sich vor allem im südlichen Bereich des Planungsgebiets um Aufschüttungsflächen unterschiedlicher Mächtigkeiten handelt. Es ist bekannt, dass zur Auffüllung zum großen Teil Abfallstoffe aus dort ansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben wie z.B. Schlacke aus der Ölspalanlage zum Einsatz kamen. Bei der Betrachtung der Flächen der ehemaligen Volkswerft muss außerdem beachtet werden, dass es sich hier um Industrieflächen handelt. Da nicht alle in der Vergangenheit hier abgelaufenen Prozesse, durchgeführten Baumaßnahmen und Havarien bekannt sein können, ist auch auf augenscheinlich unbelasteten Bereichen ein Vorkommen schadstoffbelasteter Böden nicht auszuschließen. In den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen konnte eine Belastung des Bodens und des Grundwassers u.a. mit Schwermetallen nachgewiesen werden. Die Gehalte an nachgewiesenen leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (LHKW) und PAK sind in einigen Bereichen ebenfalls erhöht. Der hier im Rahmen von Baumaßnahmen eventuell anfallende Bodenaushub ist daher zum Teil der Zuordnungsklasse II der von der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) festgelegten Einbauklassen von Bodenaushub zuzuordnen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass in den Bereichen der ehemaligen Volkswerft und angrenzenden Flächen immer mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden und Grundwasser zu rechnen ist, die bei der Feststellung eventuell einer Sanierung bedürfen, zumindest aber erhöhte Entsorgungskosten bei Tiefbauarbeiten und Grundwassererhaltungen zur Folge haben.

Die Belastung einer Fläche der früheren VEB Volkswerft mit Altlasten erfordert entsprechend eines Gutachtens der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH von 2005 eine Kennzeichnung dieses Bereichs in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Um eine abschließende Aussage im Hinblick auf die Gefährdung des Schutzgutes Wasser treffen zu können, wird eine entsprechende Gefährdungsabschätzung zum Grundwasser in Auftrag gegeben. Zur Sanierung der Altlasten im Planungsgebiet wird auf den Erschließungsvertrag der Hansestadt mit der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH vom 12.07.2004 verwiesen, der unter § 3 Nr. 6 die Sanierung von Altlasten ausdrücklich vorsieht. In Bezug auf das aktualisierte Altlastenkataster ist der Vertrag gemäß § 17 „Schlussbestimmungen“ umzudeuten.

5.8 Lärmemissionen

Von Nutzungen, die Emissionen erzeugen, können immissionsschutzfachliche Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen hervorgerufen werden. Der grundsätzliche Konflikt besteht zwischen den vorhandenen oder zu erwartenden gewerblichen und den verbliebenen schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich und dessen näheren Umgebung. Die hauptsächliche Emissionsart sind Lärmemissionen, die in den Kapiteln 5.8 und 7.8 näher behandelt werden.

An im Bereich des Plangebiets vorhandenen Vorbelastungen sind insbesondere die Betriebe des maritimen Großgewerbes im Norden zu nennen. Weiterhin ist für den südwestlichen Bereich (Flurstück 18 der Flur 38) der Firma Anton Müsing ein Bergrecht zum Zwecke des Kiesabbaus eingeräumt.

Bei den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Planungsgebiet handelt es sich um vereinzelte noch bestehende Wohnnutzungen im südlichen Bereich des Geltungsgebiets. Südlich an das Planungsgebiet angrenzend besteht zudem eine weitere Wohnnutzung, Kleingärten sowie eine Justizvollzugsanstalt.

Die emittierenden Nutzungen sind die Kies- und Sandverarbeitung und weitere gewerbliche Nutzungen aller Art. Nördlich setzt sich die gewerbliche Nutzung fort. Bereits die bestehende Nutzung im Bereich des Spülfelds sollte als Anlage zur Gewinnung oder Aufbereitung von z.B. Sand und Kies von Wohngebieten ca. 300 m Abstand halten (Abstandserlass NRW). Werden dabei in offenen Anlagen mehr als 200 t Schüttgüter, die in trockenem Zustand stauben können, pro Tag be- und entladen, sollten 500 m Abstand eingehalten werden. In diesem Fall ist eine Genehmigung gemäß 4. BImSchV nach § 19 BImSchG erforderlich.

Schädliche Schalleinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen sind soweit wie möglich zu vermeiden oder zu vermindern. Mögliche Nutzungskonflikte in Bezug auf Lärm innerhalb des Geltungsbereichs und dessen Umgebung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Die planerische Lösung ist unter Punkt 7.8 erläutert.

6 Planungsziele

Folgende Planungsziele liegen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 c zugrunde:

- Schaffung von in Größe und Zuschnitt angemessenen Entwicklungsflächen für Industrie und Gewerbe. Unter anderem ist die weitere Entwicklung der Firmen Ostseestahl und Volkswerft sowie die Ansiedlung von Kooperationspartnern, Zulieferern und unternehmensbezogenen Dienstleistern am Standort zu gewährleisten. Den bereits ansässigen kleineren Unternehmen sind angemessene Entwicklungsspielräume aufzuzeigen; ein Verbleib im Bereich des „Maritimen Gewerbepark“ ist zu ermöglichen.
- Schaffung eines angemessenen Liegeplatzangebots. Gewährleistung der Ansiedlungsmöglichkeit von Betrieben am Hafen, welche einen direkten Wasserzugang erfordern.
- Schaffung einer leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Industrie und Gewerbe. Angemessene Berücksichtigung der Belange des nichtmotorisierten Verkehrs. Berücksichtigung der Erschließungserfordernisse der angrenzenden JVA. Schaffung einer leistungsstarken, leistungsgelinkten Infrastruktur.
- Führung des überregionalen Ostseeradwanderwegs durch das Planungsgebiet (Konzept zum Ostseeradwanderweg vom November 1997).
- Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude im südlichen Bereich des Plangebiets. Die denkmalpflegerische Zielstellung besteht im Erhalt der denkmalgeschützten Anlagen unabhängig von der industriell-gewerblichen Entwicklung.
- Erhalt besonders schützenswerter Vegetationsstrukturen, soweit die industriell-gewerbliche Entwicklung hier Spielräume belässt. Integration in die zu schaffende Grün- und Freiflächenstruktur. Insbesondere wertvolle Strukturen nördlich des Teiches und entlang der Straße Franzenshöhe sind hier zu berücksichtigen.
- Gewährleistung eines angemessenen Immissionsschutzes für die an das Plangebiet angrenzenden bzw. benachbarten Wohn- und Kleingarten-nutzungen sowie für die Einrichtung der JVA.

7 Planungsinhalte

7.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird städtebaulich grundlegend neu strukturiert. Dabei wird insbesondere den Interessen der weiteren Entwicklung der Werftindustrie Rechnung getragen. Die zukünftige Erweiterung und Ergänzung des Unternehmens Volkswerft kommt dabei erste Priorität zu. Daneben gilt es den Belangen des Unternehmens Ostseestahl angemessen Rechnung zu tragen. Weiterhin ist die Neuansiedlung von Unternehmen zum Zwecke der Kooperation mit den vorgenannten zu ermöglichen. Aufgrund dieser industriellen Anforderungen werden großdimensionierte Flächen zur Verfügung gestellt und angemessen erschlossen. Diese Bereiche bilden mit den bereits realisierten Werftflächen eine kompakte Einheit mit einem den Anforderungen der Standortentwicklung entsprechenden hohen zulässigen Maß an baulicher Nutzung.

Die vorhandenen kleineren Unternehmen im Baugebiet GI 7 und im Osten des Baugebiets GI 6 sollen im Sinne der Bestandspflege von Unternehmen am derzeitigen Standort erhalten werden.

Im nördlich an die JVA angrenzenden Bereich werden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Bereich der ehemaligen Kalkbrennerei in die weitere gewerbliche Entwicklung integriert. Durch Beschränkungen der sie umgebenden Baugebiete in Art und Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung als GE und GRZ 0,6), Geschossigkeit und Überbaubarkeit der Grundstücke sowie durch die Integration in das Grünsystem finden dabei die denkmalpflegerischen Belange Berücksichtigung.

Die gegenüber den nördlich gelegenen Industriegebieten abgestufte Festsetzung von Gewerbegebieten am südwestlichen Rand ergibt eine aus Sicht des Immissionsschutzes sinnvolle Abstufung im Hinblick auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen (JVA, Kleingärten, Wohngebiet Frankensiedlung).

7.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenkategorie	Größe in ha
Geltungsbereich	22,2
Baugebiete gesamt	19,5
davon Gewerbegebiete GE	2,7
davon Industriegebiete GI	15,1
davon Sondergebiet Hafen	1,7
Straßenverkehrsflächen	1,2
Grünflächen	0,9
Wasserflächen	0,6

7.3 Art der baulichen Nutzung

Es werden in erster Linie neue Flächen für industrielle und gewerbliche Nutzungen angeboten. Den flächenmäßig größten Teil nehmen dabei die Industriegebiete in Anspruch.

Nördlich der Straße Franzenshöhe wird aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ein Streifen als Gewerbegebiet (GE 1) festgesetzt.

Ein Streifen entlang des Strelasunds, südlich an bereits bestehende Kaianlagen anschließend, wird als Sondergebiet Hafen festgesetzt.

Die einzelnen Baugebiete werden nachfolgend im Einzelnen näher beschrieben:

7.3.1 Sondergebiet Hafen

Die als Sondergebiet Hafen nach § 11 BauNVO festgesetzte Fläche dient der Schaffung von Liege- und Umschlagplätzen, welche für den Warenumschlag erforderlich sind. Für die optimale Lage der Kaikante ist es erforderlich, eine Teilfläche der Bundeswasserstraße Strelasund zu überplanen.

Die im Zusammenhang mit den vorgenannten Liegeplätzen erforderlich werdenden Hafenoperationsflächen können bei Bedarf auch auf den angrenzenden gewerblichen Bauflächen entstehen. Dies ermöglicht eine hohe Flexibilität in den Möglichkeiten der zukünftigen Nutzung der Gesamtfläche.

Es werden sämtliche Nutzungen zugelassen, welche zum Betrieb von Liegeplätzen, bzw. zur Schiffsausrüstung notwendig und sinnvoll sind.

Um eine ebene neue Kaikante ohne Versatz zu erzielen, wird die Höhe der vorhandenen Kaimauer im nördlich angrenzenden Werfthafen Volkswerft von 2,355 m über HN (= 2,5 m über NN) zur Grundlage der Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 2 BauGB.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme, bzw. Genehmigung vorzulegen.

7.3.2 Industriegebiete

Der größte Teil des Planungsgebiets wird gemäß der beabsichtigten industriellen Nutzung als Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Vorgesehen sind in erster Linie Anlagen für den Schiffbau und für die Metallverarbeitung, sowie ein Biomasseheizkraftwerk mit Luftkühlung. Bei den genannten Anlagen handelt es sich um emittierende Industriebetriebe, die nur in Industriegebieten zulässig sind.

Die vorhandenen kleineren Unternehmen im Baugebiet GI 7 und im Osten des Baugebiets GI 6 sollen im Sinne der Bestandspflege von Unternehmen am derzeitigen Standort erhalten werden.

7.3.3 Gewerbegebiete

Die direkte Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Kalkbrennerei (GE 2) sowie ein Gebiet bis 90 m nördlich der bestehenden Straße „Franzenshöhe“ (GE 1) werden gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt. Sie dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Abstufung der gewerblichen Baugebiete von Industriegebieten im Norden hin zu Gewerbegebieten im Südwesten des Geltungsbereichs dient den immissionsschutzrelevanten Belangen bestehender schutzbedürftiger Nutzungen. Dies sind die Justizvollzugsanstalt (JVA), Wohnnutzungen inner- und außerhalb des Plangebiets, sowie die Kleingärten südlich der Franzenshöhe.

Weiterhin soll mit Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bereich des GE 2 die Entwicklung dieses Bereiches in Richtung flächenextensives Großgewerbe vermieden werden. Insbesondere die mit dieser Nutzungsart verbundene großvolumige Gebäudeausprägung sowie das in der Regel problematische Erscheinungsbild der Gebäude und Freiflächen steht im Widerspruch zu den hier bestehenden denkmalpflegerischen Belangen.

Zur Gewährleistung eines hinreichenden Immissionsschutzes gegenüber Nutzungen im Bestand ist nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu verfahren. Danach hat die neu hinzu kommende Nutzung auf den materiell rechtmäßigen Bestand Rücksicht zu nehmen. Dieser Anforderung findet durch die differenzierte Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die einzelnen Teilbereiche, bei denen die Schutzansprüche der Bestandsnutzungen berücksichtigt werden, Eingang in die Planung.

Die in den Baubebieten GE 1 und GE 2 vorhandene Wohnnutzung genießt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nur noch Bestandsschutz. Zukünftig kann nur noch betriebsbedingtes Wohnen ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Dann sind nur noch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nach Einzelfallprüfung der Unteren Bauaufsicht zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die einzigartigen Kulturdenkmale der ehemaligen Kalkbrennerei lassen sich aufgrund ihres Raumangebots, der gegebenen Gebäudestellung, sowie der Beschränkungen aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes schlecht in die meisten gewerblichen Nutzungen integrieren. Hier ist eine der Gebäudesubstanz angepasste Nachnutzung sinnvoll.

Es wird daher vorgeschlagen, für diese Gebäude, die durch ihre Lage im ehemaligen Park eine hohe Aufenthaltsqualität besitzen, eine Nutzung zur Versorgung des Planungsgebiets vorzusehen. Vorstellbar wäre hier eine gastronomische Nutzung, die sowohl von den Beschäftigten der Gewerbebetriebe in den Pausen als auch von den Besuchern der JVA und den Kleingärtnern besucht werden können. Alternativ würde sich dieser Bestand, ergänzt um neue Strukturen, auch als Verwaltungs- und Sozialgebäude für die vorgesehenen Industriebetriebe (Schiffsausrüster, Zulieferer), deren Produktions- und Lagerbereiche dann direkt angrenzten, eignen.

7.3.4 Verkaufsflächenbeschränkung für Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten

Für die Gewerbegebiete werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² zugelassen. Mit diesen Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird der städtebaulichen Zielsetzung, einen Standort für Werfterweiterung, Werftergänzungsbetriebe sowie anderes maritimes Großgewerbe zu schaffen, entsprochen. Einzelhandelsbetriebe befördern keine der vorgenannten Zielsetzung entsprechende Entwicklung. Einzelhandel erzeugt zudem ein erhebliches konsumentenbedingtes Verkehrsaufkommen, was in Anbetracht der Funktionen und Verkehrsströme, verursacht durch Betriebe des maritimen Großgewerbes, zu erheblichen Problemen der Verkehrssicherheit führt.

Es besteht auch kein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsflächen, da zur Versorgung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Franken angemessene Ladenflächen zur Verfügung stehen. Diese befinden sich am Frankendamm und für den südlichen Bereich des Stadtteils in Andershof. Die Verkaufsflächendichte Stralsunds liegt zudem über dem Durchschnittswert westdeutscher Städte mit vergleichbarer Einwohnerzahl. Demgegenüber steht eine geringere Kaufkraft. Die Verkaufsflächenbegrenzung ist daher auch im Hinblick auf eine Absicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort erforderlich.

Bezogen auf die als GE 2 festgesetzte Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Kalkbrennerei ergeben sich weitere Gründe für eine Beschränkung der Verkaufsfläche. Die größtmäßig unbeschränkte Zulassung von Einzelhandel würde großflächige Verkaufs-, Lager- und Stellplatzflächen erfordern, welche mit den Belangen des Denkmalschutzes unvereinbar wären.

Da alle sonstigen in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig bleiben, ist die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete gewahrt.

7.4 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das im Kernbereich (Gl 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2 und 6) festgesetzte Maß der baulichen Nutzung übersteigt die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und der errechneten Baumassenzahl ($BMZ = GRZ \times \text{zulässige Gebäudehöhe}$). Die Überschreitung ist jedoch gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO, wie nachfolgend dargelegt, im vorliegenden Fall städtebaulich gerechtfertigt.

Eine Überschreitung der Obergrenzen bezüglich der GRZ ist aus betriebstechnischen Gründen unbedingt erforderlich. Die angestrebte Nutzung mit großvolumigen Produktionshallen erfordert eine komplette Überbauung zumindest einzelner Bereiche. Die zulässige maximale Gebäudehöhe von sichtbaren 50 m ist aufgrund der beabsichtigten Herstellung von ganzen Schiffssektionen und der damit verbundenen Kran- und Transportsysteme auf der Fläche der großen Produktions- und Lagerhallen durchgehend vorzuhalten. Somit sind sowohl betreffend der Überschreitung der GRZ als auch betreffend der rechnerischen Überschreitung der BMZ besondere städtebauliche Gründe gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gegeben.

Die Bedingungen nach § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind ebenfalls erfüllt. Direkt an das Plangebiet angrenzend und in näherer Umgebung sorgt ein großer Anteil an festgesetzten und bestehenden Grünflächen für einen Ausgleich der dicht bebauten Bereiche. Daneben sorgt die direkte Nachbarschaft des Strelasunds dafür, dass erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch den starken Versiegelungs- und Bebauungsgrad nicht entstehen.

Die genaue Behandlung der durch die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO zu prognostizierenden Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der landschaftspflegerischen Begutachtung (siehe GOP, UVP).

Aufgrund der Anordnung im Stadtgebiet zwischen Bahnlinie und Strelasund im Anschluss an die Volkswerft hat das Planungsgebiet städtebaulich eine räumlich isolierte Lage innerhalb der besiedelten Fläche. Damit bleibt eine negative Beeinflussung benachbarter Wohnnutzungen in engen Grenzen. Auf dem Gelände selbst ist keine Wohnnutzung festgesetzt. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind aufgrund der vorgenannten Grünbereiche, der guten Belüftung von Seeseite her sowie aufgrund verbleibender großer zusammenhängender Freiflächen in allen Bereichen ebenfalls gegeben. Das geplante Erschließungssystem ist speziell auf die Bedürfnisse des Verkehrs am Standort ausgelegt. Durch die standortnahe Anbindung an den Autobahnzubringer B 96a werden keine Wohngebiete infolge von Zielverkehr beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der Nutzungserfordernis auf sichtbare 50 m im für die Ansiedlung der Großbetriebe vorgesehenen Bereich (GI 3.3 und 6), auf sichtbare 30 m in den Baugebieten GI 3.1 und GI 4.1, auf sichtbare 26 m für den Bereich der bereits neu errichteten Halle des Unternehmens Ostseestaal (GI 1 und 2) und im GI 4.2 sowie auf sichtbare 20 m über Geländeoberfläche im Sondergebiet, im GE 1 und in den Baugebieten GI 3.2, GI 5 und GI 7, sowie auf 15 m über HN im GI 8 festgesetzt. Da aus Gründen der erforderlichen Bestimmtheit von Bebauungsplänen als kommunale Satzungen das amtliche Höhensystem HN zum unteren Bezugspunkt für die Höhenfestungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bestimmt wurde, statt der variierenden und veränderlichen Geländeoberfläche oder der Höhe noch nicht vorhandener Planstraßen, weist die Höhenfestung der jeweiligen Nutzungsschablone der einzelnen Baugebiete einen anderen Wert auf. So variieren die gemessenen Höhenpunkte im GI 6, als Beispiel, derzeit zwischen 3,2 m und 5,7 m, so dass bei einer Höhenbegrenzung von 55 m über HN die sichtbare Gebäudehöhe über vorhandener Geländeoberfläche in etwa 50 m beträgt, je nach genauem Standort innerhalb des Baugebiets aber auch etwas darüber oder darunter liegen kann.

In den Baugebieten GI 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2 und 6 ist die Festsetzung einer Baumassenzahl aufgrund des dort nötigen Entwicklungsspielraums nicht sinnvoll, dagegen wird in den Industriegebieten GI 1, 2, 5, 7 und 8, in denen keine überdimensionalen Hallen geplant sind, eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Der durch die erhebliche Gebäudehöhe insbesondere in den Baugebieten GI 3.3 und 6 zu erwartende Eingriff in das Landschaftsbild wird im Rahmen der UVP und des Grünordnungsplans ermittelt. In Abhängigkeit vom Ergebnis des Fachgutachtens sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs sowie für einen angemessenen Ausgleich bzw. Ersatz zu formulieren, deren Umsetzung ist rechtsverbindlich abzusichern.

In den Baugebieten GE 1, GI 5 und GI 7 ist vorrangig die Unterbringung der bereits am Standort ansässigen Betriebe und von hinzukommenden kleineren bis mittelgroßen Zuliefererbetrieben geplant. Das Baugebiet GI 8 wird bis zu einem Auslaufen der Bergrechte zum Abbau, Lagerung und Aufbereitung von Kies genutzt und könnte anschließend ebenfalls durch vorgenannte Nutzungen in Anspruch genommen werden. Entsprechend der daraus sich abzuleitenden Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,75 eine BMZ von 10,0 sowie eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15 m über HN festgesetzt.

In den als GE 2 festgesetzten Baugebieten wird das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange und in Abstimmung auf die Beschaffenheit der dort befindlichen Denkmale auf 0,6 in der Grundflächenzahl und auf 2 Vollgeschosse stärker begrenzt.

7.5 Überbauung der Grundstücksflächen

In den als GE 2 festgesetzten Baugebieten in direkter Umgebung der ehemaligen Kalkbrennerei wird eine klare Baustruktur vorgegeben, welche sich an den erhaltenen denkmalgeschützten Gebäuden und der städtebaulichen Struktur dieses ehemaligen Betriebes ausrichtet. Die Denkmale werden dabei gebäudescharf mit Baulinien abgegrenzt, ein hinreichender Mindestabstand zu diesen wird durch Baugrenzen festgesetzt. Weiterhin werden die festgesetzten Flächen für mögliche bauliche Ergänzungen in ihrer Größe beschränkt und bleiben in der Flucht der denkmalgeschützten Gebäude. Zudem wird eine orthogonale Ausrichtung der ergänzenden Gebäude zu den Denkmalen festgesetzt. Mit diesen Beschränkungen wird eine denkmalgerechte und langfristige Integration dieser Kulturdenkmale in die städtebauliche Gesamtentwicklung verfolgt.

Im übrigen Bereich muss die neu entstehende Bebauung aufgrund der isolierten Lage des Plangebiets nicht in bestehende räumliche Strukturen eingebunden werden. Es kann daher in den übrigen Baugebieten (GE 1, GI 1-7 und SO) darauf verzichtet werden, eine definierte Baustruktur vorzugeben. Dies schafft zudem eine verbesserte Flexibilität für die weitere industriell-gewerbliche Entwicklung.

7.6 Grünordnerisches und ökologisches Konzept

Die Verpflichtung, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege bei der Erstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen, ergibt sich aus § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB.

Auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund und der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und Potentiale (siehe Bestandsbeschreibung und -bewertung im Grünordnungsplan) werden unter Berücksichtigung des baulichen Vorhabens folgende grünordnerische Entwicklungsziele für das Planungsgebiet formuliert:

- Erhalt von wertvollen Einzelbäumen und Gehölzstrukturen
- Erhalt und Aufwertung des ehemaligen Feuerlöschteiches
- Gestaltung der Straßenräume
- ökologische Gestaltung der Grün- und Maßnahmenflächen als Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten
- Erhalt/Neuanordnung von Nistmöglichkeiten von an Gebäuden nistenden Vogelarten (Mauersegler, Mehlschwalben)
- Herrichtung von Ersatzhabitaten für bestehende Winter- und Sommerquartiere einzelner im Planungsgebiet vorgefundener Fledermausarten mit unterschiedlichen Klimaansprüchen
- orts- und landschaftsbildgerechte farbliche Gestaltung der Gebäude und Werkshallen

Der Erhalt von wertvollen Einzelbäumen und Gehölzstrukturen ist aufgrund der geplanten industriellen Nutzung des Gebietes und der dafür erforderlichen großflächigen Baufelder nur in einem begrenzten Umfang möglich. Die Struktur, die sich aus dem nördlich angrenzenden Werftgelände ergibt und die aus betriebstechnischen Gründen sowie im Sinne einer optimalen Flächenausnutzung der innerstädtischen Industriebrache in das Planungsgebiet weitergeführt wird, steht im Gegensatz zur vorhandenen Struktur des Gebietes. Infolge können wesentliche, wertbestimmende Strukturen, wie z. B. die Bunkeranlage und Teile des südlichen Gehölzgürtels nicht erhalten werden. Jene besonders erhaltenswerten Einzelbäume und Gehölzstrukturen, welche sich in die geplante städtebauliche Struktur und das geplante Erschließungssystem einordnen lassen, werden jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b) BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Der ehemalige Feuerlöschteich als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V bleibt erhalten und wird in die Grünfläche G 2 integriert. Dieser Bereich erweitert zugleich das städtische Biotopverbundnetz.

Die Gestaltung der Straßenräume erfolgt über die Pflanzung von mindestens 30 Straßenbäumen. Die Straßenbäume werden entlang der Planstraßen A und B und der bestehenden Straße Franzenshöhe gepflanzt. Die Bepflanzung der Straßenräume dient der gestalterischen Aufwertung und der Gliederung des Standorts. Die Baumscheiben erhalten eine Mindestgröße von 7 m² und werden mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen bepflanzt. Damit werden angemessene Voraussetzungen für eine grünordnerische Entwicklung der Straßenbäume geschaffen. Die Festsetzung von Mindest- und Maximalabständen betreffend der Baumstandorte ist einerseits zum Erreichen einer ansprechenden gleichmäßigen Bepflanzung und andererseits zur Gewährleistung von Grundstückszufahrten sowie um die Einordnung von Parkbuchten auch für LKW in die Grünstreifen zu ermöglichen.

Die Verwendung von nährstoffarmen Substraten bei der Gestaltung der Grünflächen und der Verzicht auf eine Wiesenansaat im Bereich der zu entsiegelnden Flächen innerhalb der Grünfläche G 2 dienen als Entwicklungsvoraussetzung von Kleinstbiotopen als Nist- und Nahrungsraum für bodennistende Hautflüglergruppen (Wildbienen, Hummeln, Grab- und Wegwespen) sowie für die Haubenlerche. Die Aufrechterhaltung durch periodische Bodenverwundungen im Bereich der entsiegelten Flächen erfolgt im Rahmen der Unterhaltungspflege, um die Bildung einer dicht geschlossenen Vegetationsdecke zu vermeiden.

Festsetzungen in den Baugebieten zur Bepflanzung der neu anzulegenden Stellplätze und der sonstigen Freiflächen mit großkronigen Laubbäumen dienen der Begrünung der privaten Freiflächen und tragen somit insgesamt zur gestalterischen Aufwertung des Standorts bei. Die Baugebiete GI 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2 und 6 wurden aus betriebstechnischen Notwendigkeiten von letztgenannter Festsetzung ausgenommen.

Weiterhin ist am südlichen Rand des Baugebiets GI 8 ein Pflanzgebot festgesetzt, welches das Erscheinungsbild des Gewerbe- und Industriestandorts nach Süden verbessert.

Nördlich des Baugebiets GE 2 wird die Maßnahmenfläche G 1 festgesetzt, um zum einen den vorgefundenen Grünbestand zu bewahren, bzw. ökologisch aufzuwerten, zum anderen eine Abschirmung zum nördlich angrenzenden Industriegebiet GI 6 zu schaffen.

Für Mauersegler und Mehlschwalben werden an den vorhandenen bzw. neu errichteten Gebäuden Nisthilfen angebracht. Anzahl, Platzierung und Beschaffenheit der Nisthilfen sind so festgesetzt, dass sowohl ein angemessener Ersatz für im Rahmen der Umstrukturierung wegfallende Nisthilfen geschaffen wird als auch den spezifischen Anforderungen seitens der Mauersegler und Mehlschwalben entsprochen wird.

Insgesamt gehen durch Überbauung und Versiegelung von Flächen Habitate, Jagd- und Nahrungsgebiete von Fledermäusen verloren. Die Funktion des Planungsgebiets als Nahrungs- und Jagdgebiet für Fledermäuse wird multifunktional über den Rückbau des Polders Prosnitz III kompensiert. Die Funktion als Sommer- und Winterquartier von Fledermausarten mit unterschiedlichen Klimaansprüchen wird durch die festgesetzte Herrichtung zweier Bunker in Stalsund-Andershof als Ersatzhabitate ausgeglichen.

Die orts- und landschaftsbildgerechte farbliche Gestaltung der Gebäude und Werkshallen erfolgt im Rahmen der Planung konkreter Bauvorhaben über die Entwicklung eines Farbkonzepts zur Einpassung der neuen Anlagen in den Raum. Der erhebliche Eingriff ins Landschaftsbild durch die zulässigen großvolumigen und bis zu 50 m hohen Gebäude wird durch Festsetzung von landschaftsbildverträglichen Farbgestaltungen und durch Beschränkung der Werbeaufschriften erheblich gemindert.

Vorgenannte Maßnahmen dienen zudem dem Eingriffs-/Ausgleich gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 und 3 BauGB. Im Rahmen des Grünordnungsplans wurde eine Bilanzierung von Eingriff und Kompensation erstellt. Entsprechend dem Ergebnis der Bilanzierung wurden geeignete Maßnahmen formuliert, welche in Form von verbindlichen Festsetzungen in den Bauungsplan eingehen. Die Belange des Umwelt – und Naturschutzes können im Rahmen der Abwägung nur bedingt zurückgestellt werden, d.h. es ist in der Regel ein vollständiger Ausgleich für den durch die Planung ermöglichten Eingriff zu leisten. Dieser Ausgleich kann jedoch auch auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs geleistet werden.

Innerhalb des Planungsgebietes stehen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Prämisse, dass die innerstädtische Industriebrache im Hinblick auf die Schonung von Außenbereichsflächen so optimal wie möglich genutzt wird, nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Daher ist das verbleibende Kompensationsdefizit durch ergänzende grünordnerische Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen. Die Stadt Stralsund erarbeitet fortlaufend eine Konzeption zur großräumigen Entwicklung der Grünverbindungen und des Biotopverbundnetzes. Der nicht im Plangebiet leistbare Anteil an der erforderlichen Kompensation wird im Rahmen geeigneter Maßnahmen im Stadtgebiet sowie der näheren Region erbracht. Die Eingriffsfolgen werden durch Kompensationsmaßnahmen, die einen ökologischen Funktionsausgleich im betroffenen Landschaftsraum des Planungsgebietes erzielen, ausgeglichen.

Kompensationsmaßnahmen, die innerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden:

- Flächenentsiegelungen im Bereich der geplanten Grünflächen G 1, G 2 und W sowie im Bereich der geplanten Wasserfläche
- flächige Gehölzpflanzungen auf der Maßnahmenfläche G 1
- dreireihige Gehölzpflanzung auf der Grünfläche G 2 (Pflanzgebot Pfg 1)
- dreireihige Gehölzpflanzung an der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes auf Baugebiet GI 8 (Pflanzgebot Pfg 2)
- Aufwertung des Feuerlöschteiches durch Rückbau der Uferbefestigung
- Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Baugebiete GI 1, 2, 5, 7 und 8 sowie GE 1 und 2
- Anlage von Wasserflächen im Bereich der nördlichen Teilfläche des jetzigen Spülfeldes
- Pflanzung von mindestens 30 Straßenbäumen entlang der Planstraßen A und B und der bestehenden Straße Franzenshöhe
- Pflanzung von mindestens 5 Bäumen im Bereich des Erhaltungsgebotes auf Baugebiet GE 2
- Anbringen von Nisthilfen für Mauersegler an Gebäuden (Baugebiete GI 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2 und 6)
- Anbringen von Nisthilfen für Mehlschwalben an Gebäuden (Baugebiete GI 5, GE 1 und GE 2)

Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden:

- Pflanzung von 37 Einzelbäumen in Devin (siehe Planung der Hansestadt Stralsund zum Öko-Konto Devin)
- Rückbau des Polders Prosnitz III (Landkreis Rügen, Gemeinde Gustow)
- Herrichtung zweier Bunker als Fledermaushabitate unterschiedlicher Klimaansprüche als Ersatz bestehender Fledermausquartiere im Plangebiet

Unter Berücksichtigung der genannten Kompensationsmaßnahmen kann der errechnete Eingriff gemäß der methodischen Vorgehensweise vollständig ausgeglichen werden. Die Kompensationsquote beträgt 100 %. Ausgleich innerhalb des Plangebietes: 21 %. Ausgleich außerhalb des Plangebietes: 79 %

Eingriffe bestehen zum einen für die Baugebiete, die über das gemäß § 17 BauNVO zulässige Maß eingreifen; das betrifft die Baugebiete, für die eine GRZ von größer 0,8 festgesetzt ist. Zudem entstehen Eingriffe durch die nicht zum Erhalt festgesetzten Gehölze, die nach der Baumschutzverordnung zu schützen wären, und durch den Eingriff in den Strelasund.

Als Maßstab für die Kostenverteilung auf einzelne Grundstücke wird die überbaubare Grundstücksfläche nach §§ 135a und 135b Satz 2 Nr. 1 BauGB angesetzt.

7.7 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Planungsgebiets wird grundlegend neu konzipiert.

7.7.1 Verkehr

Straßen

Die Anbindung des Planungsgebiets an das überörtliche und städtische Verkehrsstraßennetz erfolgt über die „Bauhofstraße“ sowie über die Straße „An der Werft“. Hierzu wird die letztgenannte Straße über die Einmündung der Bauhofstraße hinaus als Planstraße A in das Plangebiet bis zur Verzweigung in die Planstraßen B und C verlängert. Die Planstraße A und in Verlängerung Planstraße B werden entsprechend ihrer Funktion dem Regelquerschnitt der bestehenden Straße „An der Werft“ nördlich des Plangebiets weitgehend angepasst und werden auch deren Straßennamen übernehmen. Allerdings erhalten die Planstraßen A und B im Gegensatz zur bestehenden Straße „An der Werft“ einen kombinierten Fuß- und Radweg, welcher an der östlichen Straßenseite verläuft. Im Bereich der Planstraße B befinden sich unterirdische Abwasserleitungen, die beim Straßenbau entsprechend der Nutzung für den Güterverkehr berücksichtigt werden müssen, um an diesen Stellen nicht für Instabilität zu sorgen.

Zu den bestehenden Bahngleisen der westlich des Plangebiets befindlichen Bahnverbindung muss für die Lage der Planstraßen A und B der erforderliche Horizontalabstand nach der Richtlinie DS 800 01 eingehalten werden. Dieser wird nach Anlage 11 der genannten Richtlinie zwischen der Gleismitte des äußeren Gleises und dem Rand der befestigten Stand- oder Fahrspur der daneben liegenden Straße bemessen. Da der Vertikalabstand zwischen Schienenoberkante und Oberkante Planstraße derzeit noch nicht abschließend bekannt sind, die vorhandene Böschung entlang des zukünftigen Straßenverlaufs in der Höhe variiert und der Geländesprung nicht hoch ausfällt, wurde der empfohlene Horizontalabstand für ebenes Gelände von mindestens $E=14,35$ m für die Lage der Planstraßen A und B zu Grunde gelegt.

Die Planstraße C, die den Straßennamen „Alte Flugzeugwerft“ erhalten wird, erschließt das Plangebiet als durchgehenden Straßenzug bis zum Hafenbereich. Im Regelquerschnitt mit einem Lichtraumprofil von 10 m wird nur einseitig ein Gehweg berücksichtigt. Damit wird dem als gering prognostizierten Fußgängeraufkommen Rechnung getragen. Am Ende dieser Planstraße wird eine für den Wendeanlagentyp 7 der EAE 85/95, S. 52, Bild 35, ausreichend große Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie ist geeignet, eine Wendeschleife für die größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge, einschließlich der notwendigen allseitigen Freihaltezonen, aufzunehmen.

Der Straßenabschnitt Franzenshöhe zwischen Greifswalder Chaussee/B 96 und Plangebietsgrenze bleibt grundsätzlich in der heutigen beschränkten Verkehrsbedeutung und erhält keine Aufwertung sowie keine Erweiterung im Sinne einer äußeren Anbindung für das Plangebiet. Hiermit besteht für Ausnahmefälle eine zusätzliche Zuwegung für Schwerlasttransporte, für welche die begrenzte lichte Höhe der Bahnunterführung in der Bauhofstraße nicht ausreichend ist.

Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Abschnitt der Franzenshöhe wird ebenso keine zusätzliche Erschließungsfunktion wahrnehmen. Die Justizvollzugsanstalt und das nördlich davon liegende kleinere Baugebiet GE 2 werden durch die Straße Franzenshöhe auch zukünftig erschlossen. Im Bereich der Haupteinfahrt zur JVA sind auf der zur Ein- und Ausfahrt befestigten Fläche Wendevorgänge möglich.

Ruhender Verkehr

Die gemäß § 48 LBauO M-V von den einzelnen Nutzern nachzuweisenden Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen.

Im öffentlichen Straßenraum ist die Einordnung von Längsparken für LKW und PKW im Bereich kombinierter Grün-/Parkstreifen möglich. Dies betrifft die Straßen, die eine entsprechende Dimensionierung vorhalten, also die Planstraßen A und B.

ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die bestehende Linienführung über die Bauhofstraße und die Straße "An der Werft" sowie über die vorhandene Bushaltestelle Franzenshöhe erschlossen. Eine Linienführung in das Plangebiet hinein ist nicht vorgesehen bzw. nicht zu erwarten.

Ostseeradwanderweg

Hervorzuheben ist abschließend die Bedeutung der das Plangebiet querenden überregionalen Radwegeverbindung. Der hier künftig verlaufende "Ostseeradwanderweg", der in Richtung Devin/Greifswald führt, wird in seiner Linienführung von der Straße "An der Werft" und über die Planstraßen A und B, dort als einseitiger, kombinierter Rad- und Fußweg, zum Bergener Weg geführt.

7.7.2 Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Plangebiets werden die Versorgungsträger bei der Herstellung der Verkehrsflächen ihre Medien in ausreichender Dimension innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.

Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der neuen Netzkonzeptionen der Versorgungsträger können die meisten dann quer durch neue Gewerbegrundstücke verlaufende Bestandsleitungen stillgelegt werden.

Neben der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorgenommenen planungsrechtlichen Absicherung der Leitungstrassen ist eine Absicherung durch privatrechtliche Verträge zwischen Erschließungsträger und den Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

Elektrizität

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die SEV.

Ein Anschluss des Standorts an das Elektrizitätsversorgungsnetz ist nach Auskunft des Versorgers problemlos möglich.

Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die StrelaGas (Stralsunder Gas- und Wärme GmbH). Eine Anbindung des Standorts an das Gasversorgungsnetz ist nach Auskunft des Versorgers problemlos möglich. Die StrelaGas GmbH wird mit dem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag zur Gasversorgung des Standorts abschließen.

Das "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasversorgungsleitungen Rohrleitungen und Kabel bei Bauarbeiten" der StrelaGas ist bei der Erschließungsplanung und der Bauausführung zu beachten.

Wasser und Abwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die REWA (Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft mbH). Eine Anbindung des Standorts an das Trinkwasserversorgungsnetz ist nach Auskunft des Versorgers problemlos möglich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die REWA (Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft mbH). Eine Anbindung des Standorts an die Abwasserkanalisation ist nach Auskunft des Versorgers problemlos möglich.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20 m³ täglich bemessen sind, und der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, bedürfen gemäß § 38 Abs. 2 des LWaG der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist gemäß § 108 Ziff. 1 Buchst. g LWaG das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund. Form und Umfang der Anträge der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Wasserunterlagenverordnung.

Die von der JVA kommende unterirdische Regenwasserleitung wird über eine neu zu verlegende Leitung entlang der Geltungsbereichsgrenze der Regenwasserkanalisation zugeführt. Diese Kanalisation ist von der REWA mit zu betreiben und zu unterhalten. Da diese Leitung über ein privat genutztes Baugebiet geführt ist, wird auch ein für den Betrieb und die Wartung hinreichend dimensioniertes Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL 5) zugunsten des Betreibers festgesetzt.

Im Rahmen der Neuordnung und Neuerschließung des Standorts wird auch eine neue kombinierte technische Lösung als Ersatz für den sanierungsbedürftigen Graben Nr. 7 sowie die Entwässerung des nordöstlichen Plangebiets angestrebt. Durch einen entsprechenden Neubau könnte sowohl der Ablauf der Kläranlage, und die sonstige Gewässerfunktion des Grabens Nr. 7 als auch die Ableitung des Oberflächenwassers kosteneffizient und langfristig gelöst werden. Hier wird allerdings gemäß § 31 WHG je nach Umfang der Änderungen ein Planfeststellungsverfahren oder ein Plangenehmigungsverfahren erforderlich. Möglicherweise wird sich im Rahmen der technischen Planung die Lage und Dimensionierung des Ablaufbauwerks verändern. Da es hier aber bisher noch keine endgültigen Erkenntnisse gibt, wird in der Planzeichnung weiterhin der heutige Trassenverlauf und die zugehörigen erforderlichen Leitungsrechte bis zur zukünftigen Kaikante festgesetzt, das östliche Ende als „zukünftig entfallend“ dargestellt.

Telekom

Die Fernmeldetechnische Versorgung des Standorts kann durch mehrere am Standort vertretene Telekommunikationsunternehmen erfolgen.

Bereitstellung von Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt durch das Wasserversorgungsnetz über allgemein zugängliche Hydranten. Die Hansestadt Stralsund gewährleistet dabei einen Grundschutz von 96 m³ pro Stunde. Der darüber hinausgehende Brandschutz ist von den einzelnen Unternehmen in Abstimmung mit der Feuerwehr sicherzustellen.

Abfall

Der Restabfall wird auf den Baugrundstücken zu sammeln sein.

Die Planstraßen A und B (An der Werft) verfügen über an ihrem westlichen Rand einen kombinierten Grün- und Parkstreifen, bei dessen Ausgestaltung im Rahmen der Erschließungsplanung Stellflächen für Wertstoffsammelbehälter vorgesehen werden.

7.7.3 Gleisanschluss

Im Rahmen der Vorplanung wurde die Möglichkeit des Anschlusses des Plangebiets an das Schienennetz in mehreren Varianten geprüft. Nach heutigem Planungsstand wird kein Erfordernis mehr für den Gleisanschluss der anzusiedelnden Betriebe im Plangebiet gesehen.

7.8 Immissionsschutz

Aufgrund schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs (Wohnen, Kleingärten, JVA) werden Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co KG mit Datum vom 21.01.2002 erstellt. Im Rahmen des 3. Entwurfs des Bebauungsplans wurde eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung mit Datum 25.06.2004 beauftragt, in der die geänderten Flächenzuschnitte der einzelnen Baugebiete und des Geltungsbereichs am Strelasund Eingang gefunden haben. Aufgrund dieser Ergänzung hatten sich die flächenbezogenen Schalleistungspegel im Baugebiet GI 5 gegenüber denen des 2. Entwurfs leicht verändert. Aus Anlass eines konkreten Ansiedlungsinteresses auf der Fläche des Baugebiets GI 6 (Biomasseheizwerks) und aufgrund des Entwurfs zur neuen DIN 45691 über die Geräuschkontingentierung, wurde eine 2. Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung mit Datum vom 29.11.2005 erstellt. Die Ergebnisse wurden in den 4. Entwurf als Festsetzungen übernommen und werden in den folgenden Absätzen erläutert:

Hinsichtlich der Eigenschaften der Betriebe und Anlagen erfolgte eine Begrenzung der Schallemissionen über Emissionskontingente nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Diese Festsetzungen erfolgten auf der Grundlage der o.g. schalltechnischen Untersuchungen der TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG vom Juni 2004 und November 2005. Für die Kontingentierung der Geräuschemissionen wurden insgesamt 10 Immissionsorte (IO 1 – IO 3; IO 8 – IO 14) gewählt. Grundlage für die Wahl der Immissionsorte sind die Immissionsorte, welche bei den Beurteilungen bestehender Betriebe (z.B. Volkswerft, Ostseestaal und Brauerei) betrachtet wurden.

Innerhalb des Gebietes für den B-Plan Nr. 30 c befinden sich auf den Flächen GE 1 und GE 2 in 3 Gebäuden Wohnungen (Immissionsorte IO 13 und IO 14). Sie werden zunächst in die Kontingentierung einbezogen und in einer weiteren Berechnung für den Fall der angestrebten Aufgabe der Wohnnutzung in den zwei Wohngebäuden des GE 2 wird der hierfür repräsentative IO 14 nicht mehr als schutzbedürftige Nutzung betrachtet. Die Lage der Immissionsorte und der angrenzenden Nutzungen kann nachfolgender Abbildung 1 entnommen werden.

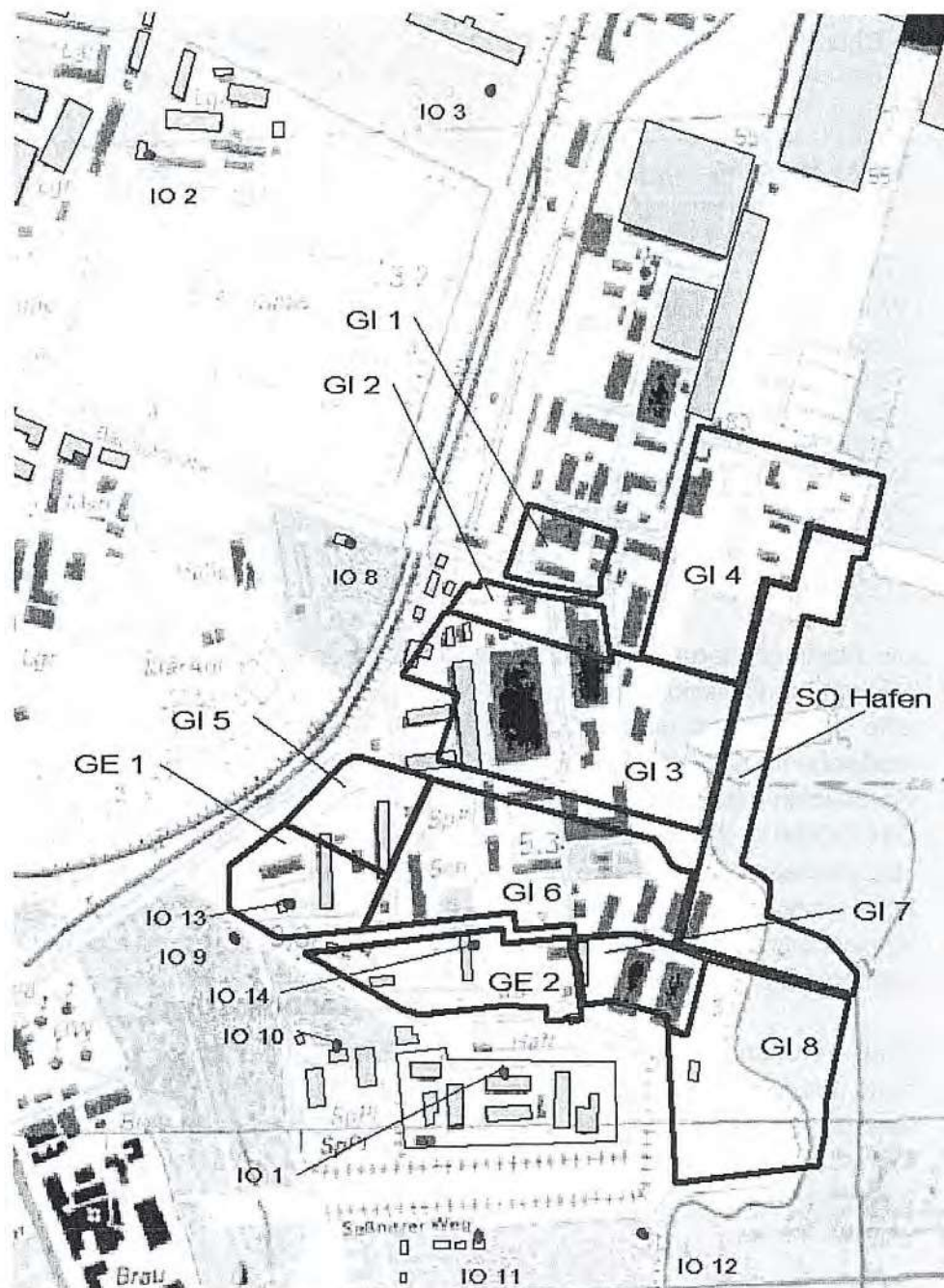


Abbildung 1: Darstellung der Lage des Plangebietes und der Immissionsorte

Die Einstufung der Gebiete laut Flächennutzungsplan, bzw. Baunutzungsverordnung, und die Orientierungswerte der DIN 18 005 sind in Tabelle A zusammengestellt.

Tabelle A: Charakteristik der Immissionsorte mit Angabe der Gebietseinstufung nach Flächennutzungsplan bzw. BauNVO und der Orientierungswerte (OW)

Nr.	Lage / Nutzung	Gebietseinstufung	OW Tag / Nacht
IO 1	JVA	Fläche für Gemeinbedarf	60 / 45
IO 2	Wohngebäude Gewerbegebiet	Mischgebiet	60 / 45
IO 3	Kleingartenanlage	Kleingarten	55 / 55
IO 8	Wohngebäude Nähe Kläranlage	Kläranlage / Gewerbegebiet	65 / 50
IO 9	Kleingartenanlage (Franzenshöhe)	Kleingarten	55 / 55
IO 10	Lehrlingswohnheim	Mischgebiet	60 / 45
IO 11	Wohngebäude Sassnitzer Weg	Wohngebiet	55 / 40
IO 12	Kleingartenanlage (Frankensiedlung)	Kleingarten	55 / 55
IO 13	Wohngebäude im Gewerbegebiet	Gewerbegebiet, doch Richtwerte entsprechend eines Mischgebiets	60 / 45
IO 14	Wohngebäude im Gewerbegebiet		

Die Kontingentierung der Schallemissionen der Flächen eines Bebauungsplans erfolgt über Emissionskontingente. Aus den Emissionskontingenten werden über eine Schallausbreitungsrechnung die Immissionskontingente an den maßgebenden Immissionsorten berechnet. Die Berechnungen der Geräuschimmissionen erfolgen auf der Grundlage der TA Lärm und der DIN ISO 9613-2 unter Beachtung von Reflexion und seitlichem Umweg um Hindernisse. Hochbauliche Hindernisse innerhalb des Bebauungsplanes sowie auf dem Ausbreitungsweg zwischen den Flächen des Bebauungsplanes und den Immissionsorten werden nicht berücksichtigt. Die Schallemissionen werden als gleichmäßig verteilt über die Flächen in einer Höhe von 1 m angenommen.

Über Iterationsrechnungen werden die Emissionskontingente derart optimiert, dass die Summe aller Immissionskontingente an den Immissionsorten den Orientierungswert der DIN 18 005 nicht überschreitet. Wird der Gesamt-Immissionswert nicht ausgeschöpft, so verbleibt eine Reserve an einzelnen Immissionsorten, die im Rahmen der Planungen für konkrete Anlagen vergeben werden kann.

Die Schallemissionen, die durch die Emissionskontingente festgesetzt werden, gelten gleichmäßig in alle Richtungen. Aufgrund der Lage der Flächen und der Immissionsorte können in nördliche Richtung Zuschläge zu den Emissionskontingenten (= Zusatzkontingente) vergeben werden. Sie können nur für den Nachtzeitraum vergeben werden, da am Tage der Orientierungswert am Immissionsort IO 3 durch die Vorbelastung bereits überschritten wird.

Wie bereits erwähnt, werden im ersten Berechnungsgang der Kontingentierung die Immissionsorte 13 und 14 als schutzbedürftige Nutzungen einbezogen. Zuschläge für zusätzliche Schallabstrahlung in Richtung Norden werden nur für Flächen vergeben, deren nördlich gerichtete Emissionen nicht auf diese Immissionsorte einwirken.

In der nachfolgenden Tabelle B werden die ermittelten Emissionskontingente (L_{EK}), die Zusatzkontingente für den Nachtzeitraum (L_{ZK}) in nördlicher Richtung und resultierende Emissionskontingente der Flächen zusammengestellt bei Berücksichtigung der IO 13 und 14.

Tabelle B:

Bezeichn.	Fläche	Emissionskontingente [dB(A)/m ²]	
	$L_{EK,zus,Nacht}$ [dB(A)/m ²]	L_{EK} (T/N)	$L_{EK,g}$ (T/N) mit Zuschlägen
GE 1	0	55 / 40	55 / 40
GE 2	0	54 / 38	54 / 38
GI 1	8	64 / 50	64 / 58
GI 2	8	62 / 50	62 / 58
GI 3.1/ 3.2/ 3.3	9	62 / 50	62 / 59
GI 4.1/ 4.2	5	64 / 53	64 / 58
GI 5	7	60 / 51	60 / 58
GI 6	7	57 / 40	57 / 47
GI 7	0	57 / 40	57 / 40
GI 8	0	63 / 51	63 / 51
Hafen	5	66 / 53	66 / 58

Da die Wohngebäude im GE 2 mit dem aktuellen Schutzstatus eines Mischgebietes die Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen stark beschränken, wurden in einem zweiten Schritt bei Aufgabe der Wohnnutzung im GE 2 höhere Emissionskontingente für die Fläche GI 6 aufgrund einer konkret beabsichtigten Industrieansiedlung sowie Zuschläge für die bisher nicht mit Zuschlägen ausgestatteten Flächen ermittelt. Für das Wohnhaus im GE 1 werden die Orientierungswerte für Gewerbelärm aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 trotzdem eingehalten. Im Falle des Verbleibs der Wohnnutzung wird das Gebäude weiterhin mit dem Schutzstatus eines Mischgebiets berücksichtigt.

Die ermittelten Emissionskontingente (L_{EK}), die Zusatzkontingente für den Nachtzeitraum (L_{ZK}) in nördlicher Richtung und resultierende Emissionskontingente der Flächen mit Beachtung des IO 13, jedoch ohne Berücksichtigung des IO 14, können der Tabelle C entnommen werden.

Tabelle C:

Bezeichn.	Fläche	Emissionskontingente [dB(A)/m²]	
	$L_{ZK,Nacht}$ [dB(A)/m²]	L_{EK} (T/N)	$L_{EK,g}$ (T/N) mit Zuschlägen
GE 1	10	55 / 40	55 / 50
GE 2	12	54 / 38	54 / 50
GI 1	8	64 / 50	64 / 58
GI 2	8	62 / 50	62 / 58
GI 3.1/ 3.2/ 3.3	9	62 / 50	62 / 59
GI 4.1/ 4.2	5	64 / 53	64 / 58
GI 5	7	60 / 51	60 / 58
GI 6	7	70 / 54	70 / 61
GI 7	18	57 / 40	57 / 58
GI 8	7	63 / 51	63 / 58
Hafen	5	66 / 53	66 / 58

Als Festsetzungen des Bebauungsplans sind zunächst lediglich die Werte der Tabelle B zulässig, da die Wohnungen gegenwärtig noch genutzt werden.

Unter der Voraussetzung der Aufgabe der Wohnnutzung im GE 2 erlangen die abweichenden Werte der Tabelle C Rechtswirkung als bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung der Beschränkung des Versiegelungsgrads von Fußwegen, Wegen zur Wartung von Leitungen und für die Stellplatzflächen dienen einer ansprechenden Gestaltung der Freiräume. Zudem wird hierdurch ein Beitrag zur Reduzierung der Gesamtversiegelung geleistet, was der Grundwasserneubildung zu Gute kommt.

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist aufgrund der zulässigen erheblichen Gebäudehöhe sowie der Gesamtfläche, in welcher diese Gebäudehöhe zulässig ist, von besonderer Brisanz (siehe auch Umweltbericht). Daher sind hier angemessene Minderungsmaßnahmen im Rahmen einer ausgewogenen Planung geboten.

Die Festsetzungen zur Farbgestaltung sowie zur Anbringung von Werbeaufschriften für die Baugebiete, in welchen Gebäudehöhen bis 50,0 m zulässig sind, werden daher im Sinne einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbilds formuliert. Entsprechend wurde die Farbskala des Himmels (Hellgrau- und Blautöne) der Festsetzung der zulässigen Farbtöne zu Grunde gelegt. Erfahrungen bei Planung und Betrieb der benachbarten großen Schiffsbauhalle der Volkswerft ergaben, dass die Ausführung einer Fassade oberhalb von 35 m 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 Industriestandorts 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.

7.10 Altlasten/Baugrund

Der Baugrund ist gemäß den vorliegenden aktuellen gutachterlichen Aussagen (Bestandsaufnahme/Voruntersuchung zum B-Plan Nr. 30c der Hansestadt Stralsund, Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Oktober 2001) in allen Bereichen, für welche laut vorliegender Planung eine Bebauung zulässig ist, für eine solche auch grundsätzlich geeignet. Kennzeichnungen entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind somit was die Beschaffenheit des Baugrunds betrifft, nicht erforderlich. Zur Baugrundsituation siehe Punkt 5.5 der Begründung.

Die Belastung einer Fläche der früheren VEB Volkswerft mit Altlasten erfordert entsprechend eines Gutachtens der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH von 2005 eine Kennzeichnung dieses Bereichs in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Um eine abschließende Aussage im Hinblick auf die Gefährdung des Schutzgutes Wasser treffen zu können, wird eine entsprechende Gefährdungsabschätzung zum Grundwasser in Auftrag gegeben. Zur Sanierung der Altlasten im Planungsgebiet wird auf den Erschließungsvertrag der Hansestadt mit der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH vom 12.07.2004 verwiesen, der unter § 3 Nr. 6 die Sanierung von Altlasten ausdrücklich vorsieht. In Bezug auf das aktualisierte Altlastenkataster ist der Vertrag gemäß § 17 „Schlussbestimmungen“ umzudeuten. Zur Altlastensituation siehe auch Punkt 5.7 der Begründung und Behandlung im Umweltbericht.

Nach Stellungnahme des Landesamts für Katastrophenschutz vom 13.05.2002 ist der Geltungsbereich als nicht kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollen kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergedienst zu benachrichtigen.

7.11 Denkmalschutz

Die nach Landesrecht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Die gesetzlichen Regelungen gemäß Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern sind einzuhalten.

7.12 Sicherheitsbelange der JVA

Die Sicherheitsbelange der an den Geltungsbereich direkt angrenzenden Justizvollzugsanstalt erfordern es, in einem Abstand von 15 m, gemessen von der Umfassungsmauer aus, die Errichtung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Bepflanzungen, ausgenommen Wiese und Bodendecker, auszuschließen. Entsprechende Belange, welche durch übergeordnetes Landesrecht legitimiert sind, wurden seitens der zuständigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geltend gemacht.

Die von dieser Beschränkung betroffene Teilfläche ist in der Planzeichnung gemäß Planzeichen 15.8. als „Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist“, gekennzeichnet. Abgesehen von der vorgenannten Beschränkung kann die betroffene Fläche für untergeordnete Zwecke des Baugebiets genutzt werden.

7.13 Hochwasserschutz

Die Höhe der neuen Kaikante wird in Übereinstimmung mit den nördlich angrenzenden Kaimauern auf 2,355 m über HN (= 2,5 m über NN) geplant, um keine zusätzliche Stufe im Verlauf der Kaianlagen zu erzeugen. In der Planzeichnung sind die zu erhöhenden Bereiche mit dem Planzeichen für Flächen gekennzeichnet, „bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB. Bei einem Bemessungshochwasser von 2,6 m über HN ist jedoch eine zeitlich begrenzte Überschwemmung von Teilflächen nicht auszuschließen. Die Möglichkeit einer umfassenden weiteren Erhöhung der gesamten Fläche bleibt als Option bestehen. Eine verpflichtende Regelung dazu ist aufgrund der unverhältnismäßig höheren Kosten und erzeugter Funktionsnachteile nicht geboten. Im Rahmen wasser- und immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren ist im Hinblick auf die Lagerung wassergefährdender Stoffe das Bemessungshochwasser von 2,6 m über HN zu beachten.

7.14 Erforderliches Gebietsänderungsverfahren

Der vorliegende Planung überplant Teilflächen des Strelasunds, welche bisher nicht zur Gemarkung der Hansestadt Stralsund gehören. Gemäß § 174 Abs. 1 Nr. 4 des Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern ist in diesem Zusammenhang ein Ersuchen der Hansestadt Stralsund an den Innenminister zur Durchführung eines Gebietsänderungsverfahrens (Inkommunalisierung) gerichtet worden. Dem Antrag wurde mit Wirkung vom 15.09.2004 entsprochen.

8 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen für die ansässigen Betriebe

Der Bebauungsplan bereitet eine grundlegende Neuordnung einschließlich der Erschließung des ursprünglich zur Volkswerft gehörenden Betriebsgeländes vor. Die geplanten neuen Industrie- und Gewerbegebiete führen zu Strukturveränderungen, die akzeptiert werden müssen, wenn die Planung entsprechend dem strukturpolitischen Oberziel, Stärkung des Standort der Volkswerft, realisierbar sein soll.

Die Festsetzungen ermöglichen planungsrechtlich den Erhalt und die Erweiterung vorhandener Betriebe. Eine teilweise oder gänzliche Verlagerung einzelner Betriebe wird zudem nur im Falle der Ansiedelung neuer Großunternehmen erforderlich. Das Erschließungssystem ist so ausgelegt, dass bei dessen Realisierung die Produktionsgebäude sämtlicher am Standort produzierender Betriebe erhalten bleiben können. Gleiches gilt betreffend der festgesetzten Grün- und Ausgleichsmaßnahmen. Damit entstehen durch den Bebauungsplan und die Neuerschließung noch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der Betriebe und hinsichtlich der bestehenden Arbeitsplätze.

Die vorhandenen kleineren Unternehmen im Baugebiet GI 7 und im Osten des Baugebiets GI 6 sollen im Sinne der Bestandspflege von Unternehmen am derzeitigen Standort erhalten werden.

Eine Anhörung der Betroffenen zur Erörterung individueller Problemlagen und möglicher Maßnahmen zur Vermeidung, bzw. Minderung negativer Auswirkungen im Falle erforderlicher Betriebsverlegungen wurde bereits durchgeführt.

9 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Liegenschafts-Entwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund LEG erwirbt, soweit nicht schon geschehen, die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen.

10 Maßnahmen zur Planrealisierung

Die Umsetzung der Erschließungsplanung erfolgt durch die Liegenschafts-Entwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund LEG, mit der die Stadt im Juli 2004 einen Erschließungsvertrag abgeschlossen hat.

11 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsmaßnahmen sollen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur – Förderung wirtschaftsnaher Infrastrukturmaßnahmen“ gefördert werden. Die unten aufgeführte Tabelle gibt eine Kosteneinschätzung mit Stand August 2004 wider.

Leistungsposition		Bauabschnitt 1	Bauabschnitt 2	Investitionskosten gesamt netto
		netto	netto	
a	Baufeldfreimachung und Herrichten einer Industriefläche	170.345,00 €	2.370.500,00 €	2.540.845,00 €
b	Verkehrsanlagen		1.060.000,00 €	1.060.000,00 €
c	Kaianlagen/ Ufereinfassung	5.339.000,00 €	1.700.000,00 €	7.039.000,00 €
d	Nassbaggerarbeiten	5.548.000,00 €		5.548.500,00 €
e	Wasserversorgung		136.000,00 €	136.000,00 €
f	Entwässerung		750.350,00 €	750.350,00 €
g	Energieversorgung		290.000,00 €	290.000,00 €
h	Ausgleichsmaßnahmen		400.000,00 €	400.000,00 €
	Zwischensumme:	11.057.345,00 €	6.706.850,00 €	17.764.195,00 €
i	Baunebenleistungen	1.100.000,00 €	671.000,00 €	1.771.000,00 €
	Gesamtinvestitions- kosten:	12.157.345,00 €	7.377.850,00 €	19.535.195,00 €

12 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	21.10.1993
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (auf Grundl. des BP Nr. 30 v. 10.12.93)	13.12.1993
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (auf Grundlage des BP Nr. 30 v. 10.12.93)	14.12.1993
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (auf Grundlage des Vorentwurfs zu BP Nr. 30 c v. 26.10.00, öffentliche Versammlung und anschließend Aus- hang von 2 Wochen zur Einsichtnahme)	20.11.2000

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 07.11.-11.12.2000

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung erfolgten aufgrund weiterentwickelter Zielstellungen umfassende Planänderungen sowie eine Erweiterung des Geltungsbereichs. Um den Träger öffentlicher Belange im Vorfeld der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Mitwirkung einzuräumen wurden 2 Trägerkonferenzen am 18.02.02 und am 20.02.02. veranstaltet.

Anschließend erfolgte die 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 07.03.2002

Öffentliche Auslegung 09.04.-13.05.2002

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 09.04.-13.05.2002

Aufgrund vorgebrachter Stellungnahmen und Anregungen wurden Änderungen an den Planinhalten vorgenommen, so dass die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs mit folgenden Daten erforderlich wurde:

2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 10.10.2002

Öffentliche Auslegung 25.11.-10.12.2002

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 12.11.-16.12.2002

Durch nachträgliche Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, wurde die Erstellung des 3. Entwurfs notwendig. Es wurde eine Trägerbeteiligung durchgeführt, bevor der 3. Entwurf öffentlich ausgelegt wurde.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 08.07.-19.08.2004

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 16.12.2004

Öffentliche Auslegung 24.01.-25.02.2005

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 17.01.-25.02.2005

Aufgrund vorgebrachter Stellungnahmen und Anregungen wurden Änderungen an den Planinhalten vorgenommen, so dass die öffentliche Auslegung des 4. Entwurfs mit folgenden Daten erforderlich wurde:

Öffentliche Auslegung 18.01.-01.02.2006

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 19.01.-08.02.2006

13 Rechtsgrundlagen

Während der Aufstellungsbeschluss noch auf der Grundlage der am 7 Juli 1994 geltenden Fassung des Baugesetzbuchs gefasst wurde, erfolgte nach Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 gemäß § 233 Abs. 1 BauGB die Fortführung des Verfahrens nach den Vorschriften des geänderten Baugesetzbuchs, da mit einzelnen Verfahrensschritten noch nicht begonnen worden war.

Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau förmlich eingeleitet und auf das 2001 geänderte Baugesetzbuch umgestellt wurde, finden für dieses Planverfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 244 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) noch die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung (BauGB 1998 vom 27. 08.1997 – BauROG) Anwendung.

Die Gesetzesgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 30c sind demnach das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), daneben die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466), das Bundesnaturschutz-, das Bundesimmissionsschutz- und Bundesdenkmalschutzgesetz sowie das Landesnaturschutz- und das Landesdenkmalschutzgesetz M-V sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommerns (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.12.2003.

14 Umweltbericht

Die Umweltauswirkungen, welche durch das Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 30 c der Hansestadt Stralsund“ hervorgerufen werden, werden nachfolgend betreffend der Auswirkungen auf die einzelnen betroffenen Umweltgüter bewertet. Zudem erfolgt eine Gesamtbewertung der durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht ist an die Begründung angefügt. Er ist Bestandteil der Begründung.

14.1 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

14.1.1 Schutzgut Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden belaufen sich insbesondere auf eine starke zusätzliche Versiegelung von Flächen und einen hohen Versiegelungsgrad insgesamt (83 %). Die Intensität der Beeinträchtigung wird allerdings durch den bereits jetzt schon hohen Versiegelungsgrad sowie die Vorbelastung des Bodens gemindert. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen kann zudem ein Teil der zusätzlichen Versiegelung durch Entsiegelung von Flächen ausgeglichen werden.

Die zusätzlichen Auswirkungen während der Bauphase in Form von Verdichtung sind dagegen als gering anzusehen, da einerseits eine erhebliche Vorbelastung

des Bodens besteht und andererseits eine enge zeitliche Begrenzung besteht. Die Auswirkungen durch erhöhte Schadstoffeingänge entlang der Straßen sind ebenfalls als gering einzustufen. Betreffend des Straßenraums und der daran angrenzenden Flächen kann von einem sehr hohen Versiegelungsgrad mit entsprechend mindernder Wirkung auf den Schadstoffeintrag ausgegangen werden. Weiterhin wird sich die Verkehrsbelastung auf den Straßen aufgrund der begrenzten Arbeitsplatzanzahl insgesamt in Grenzen halten. Insgesamt betrachtet besteht betreffend des Schutzguts Boden eine Beeinträchtigung durch die zusätzliche Bodenversiegelung sowie der damit verbundenen Minderung der Bodenfunktion.

14.1.2 Schutzgut Wasser

Betreffend des Strelasunds erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser insbesondere durch den Gesamtverlust an Wasserfläche von 1,85 ha. Hinzu kommen noch Beeinträchtigungen durch erforderliche Ausbaggerungsarbeiten im offenen Gewässer im Bereich der Zufahrten. Die Beeinträchtigung wird allerdings dadurch erheblich gemindert, dass es sich um erheblich vorbelastete Wasserbereiche handelt und zudem der größte Teil der Uferlinie stark baulich gefasst ist. Zudem existiert durch den Betrieb des Kieswerks betreffend der Sedimentaufwirbelung eine erhebliche Vorbelastung. Weiterhin erfolgt durch den Rückbau des Polders Prosnitz III ein weitgehender Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigung, bei dem zudem auch noch ein lokaler Bezug gegeben ist.

Die Auswirkungen auf das Strömungsverhalten sind insgesamt als unbedeutend einzustufen. Die Auswirkung während der Bauphase in Form von Sedimentaufwirbelung und Schadstoffeintrag sind in Anbetracht des begrenzten Einwirkungszeitraums als gering einzustufen. Die anzunehmende zusätzliche Frequentierung durch Schiffsverkehr ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung durch maritimes Großgewerbe als gering zu erwarten, folglich auch die hierdurch zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser.

Die erhebliche Gesamtversiegelung (18,53 ha) führt zu einer verminderten Grundwasserneubildung. Diese Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser wird allerdings durch die bisher schon gegebene großflächige Bodenversiegelung und die damit ohnehin schon gegebene verminderte Grundwasserneubildung, die gegebene Vorbelastung der Grundwasserqualität, sowie durch die ohnehin eingeschränkte Neubildungsfunktion in direkter Ufernähe (Wasserdruck vom Strelasund her und dadurch eingeschränkte Versickerungsfähigkeit) gemindert. Im Ergebnis steht daher nur eine betreffend der vom Strelasund entfernten Flächen relevante Beeinträchtigung.

Eine dauerhafte Gefährdung des Grundwassers kann für den östlichen dem Strelasund nahen Bereich zunächst nicht ausgeschlossen werden. Hier besteht allerdings die Möglichkeit, durch geeignete bauliche Sicherungsmaßnahmen einer Gefährdung entsprechend entgegenzuwirken. In diesem Sinne wirken auch verbindliche gesetzliche Regelungen, die in der Bau- und Betriebsphase einzuhalten sind. Das Risiko von Gefährdungen des Grundwassers während der Bauphase kann mit erhöhtem Sicherheitsaufwendungen dagegen gemindert werden.

Insgesamt besteht eine relevante Auswirkung lediglich betreffend der reduzierten Grundwasserneubildung. Hier bietet sich eine Möglichkeit von zusätzlichem Ausgleich im Rahmen von weiteren Planungsvorhaben. Der Gefährdung des Grundwassers durch den Eintritt von Schadstoffen kann dagegen durch geeignete bauliche Maßnahmen begegnet werden. Lediglich die Finanzierung entsprechender Sicherungsmaßnahmen kann hier ein Problem darstellen.

14.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Die infolge der hohen Gebäude zu erwartende Verschärfung der bodennahen Windverhältnisse und Entstehung von Düsen- und Kanaleffekten führen zu merklichen Auswirkungen. Ein Problem stellt hier die Blockade des Schadstoffabflusses dar. Aufgrund der zu erwartenden begrenzten Verkehrsfrequenz sowie der Installation von Abluftanlagen in den Betriebshallen ist aber mit keinen erheblichen Schadstoffmengen im bodennahen Bereich zu rechnen.

Die erhöhte Beeinträchtigung der Luftqualität infolge erhöhten Verkehrsaufkommens führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung, da nicht mit einem starken Verkehrswachstum zu rechnen ist. Zudem wirkt sich die Lage am Strelasund beeinträchtigungsmindernd aus.

Insgesamt ist mit einer Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft zu rechnen.

14.1.4 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Mit einem Verlust von Biotopflächen unterschiedlicher Wertigkeit auf einer Fläche von 4,2 ha ist zu rechnen. Die flächenmäßig größten Eingriffe stellen der Verlust von makrophytenarmen Flachwasserzonen der Boddengewässer mit Schlicksubstrat und von ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralbodenstandorte dar. Insbesondere das salzbeeinflusste Röhricht nördlich der Erweiterungsfläche des Sand- und Rohkieslagers geht verloren. Als Minderungsstatbestand ist die Vorbelastung des Gewässers in diesem Bereich sowie die bereits gegebene industrielle Produktion in nächster Nähe anzusetzen. Weiterhin besteht durch Flutung des Polders Prosnitz III und die damit verbundene Schaffung neuer Flachwasserzonen langfristig die Möglichkeit, dass sich entsprechende neue Ufervegetationen entwickeln, welche dann einen Ersatz für die wegfallende Vegetation bilden.

Der Verlust von Bruthabitaten von Mauersegler und Mehlschwalbe wird durch die planungsrechtlich festgesetzte Neuinstallation von Nisthilfen ausgeglichen.

Der Verlust bestehender Quartiere einzelner Fledermausarten wird durch die planungsrechtlich festgesetzte Herrichtung von Ersatzhabitaten außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen.

Insgesamt besteht zumindest zeitlich befristet eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Verlust der Flachwasserzonen. Eine ebenfalls relevante Beeinträchtigung stellt zudem der Verlust von Brut- und Fledermaushabitaten da.

14.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Zulässigkeit von Gebäudehöhen bis zu 50 m über Geländeniveau ist laut Umweltbericht erheblich. Sie könne durch die Festsetzung einer landschaftsbildverträglichen Farbgestaltung sowie durch die Einschränkung von Leuchtreklame nach § 34 Wasserstraßengesetz lediglich gemindert werden.

Abweichend von der sektoralen Sichtweise des Umweltberichts kommt die Hansestadt Stralsund unter Einstellung aller Belange in die Abwägung zu einem anderen Ergebnis. Das Eingriffsvorhaben bezieht sich auf einen Altindustriestandort. Es umfasst den südlichen Teil des ehemaligen Geländes der Volkswerft Stralsund. Aufgrund des ruinösen Zustands der dort befindlichen Gebäude und Anlagen stellt dieses Gebiet einen erheblichen visuellen Störreiz im Stadtbild dar. Dieser Störreiz ist als besonders gravierend zu bewerten, da eine gute Einsehbarkeit des Gebietes seitens der Bahnstrecke Stralsund – Sassnitz besteht. Durch die geplante Neuordnung des Gebietes wird dessen visuelle Störwirkung im Stadtbild beseitigt. Am Eingriffsort wird deshalb keine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbildes bilanziert.

Bezogen auf die angrenzenden Landschaftsbildräume, in denen die geplanten Anlagen sichtbar sein werden, ist zu berücksichtigen, dass diese bereits durch die Schiffsbauhalle der Volkswerft mit einer Höhe von 75 m in ihrem natürlichen Erscheinungsbild beeinträchtigt sind. Die Auswirkungen der geplanten Hallen betrifft damit keine diesbezüglich unvorbelasteten Landschaftsräume. Von ganz entscheidender Bedeutung für die Bewertung der Erheblichkeit dieser zusätzlichen Beeinträchtigung von Landschaftsbildräumen ist die farbliche Gestaltung der Hallen. Aus diesem Grund wird die Entwicklung einer Farbgestaltung entsprechend der Halle der Volkswerft durch einen anerkannten, sachverständigen Gutachter festgesetzt, so dass die Hallen einerseits als Ensemble wirken werden und andererseits sichergestellt ist, dass die Hallen nicht durch eine unangepasste Farbwahl einen besonderen visuellen Störreiz im Landschaftsbild darstellen werden. Nur bei Umsetzung dieser Farbgestaltung kann von einer weitgehenden Minderung des visuellen Störreizes ausgegangen werden, dass die verbleibende Restbeeinträchtigung multifunktional über die Kompensationsmaßnahmen für das Lebensraum- und Artenpotential kompensiert werden kann.

Mit der externen Ausgleichsmaßnahme des Rückbaus des Polders Prosnitz III wird die für die Insel Rügen typische, intensive Durchdringung von Land und Wasser in einem Teilbereich wiederhergestellt, so dass die Eigenart, Schönheit und Vielfalt der Insel Rügen und der Landschaftsbildräume am Strelasund durch diese Maßnahme gestärkt wird. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass mehrere aus genehmigungsrechtlicher Sicht getrennte Verfahren als Komplex wirken und als Komplex durch den Rückbau des Polders Prosnitz III ausgeglichen werden, so dass durch die Bündelung der Kompensationsmaßnahmen ein adäquater Ersatz durch landschaftsbildwirksame Maßnahmen (Rückbau Polder Prosnitz III, Flachsee) auch für das Landschaftsbild geschaffen wird.

In der Überarbeitung des 3. Entwurfs für die Fassung der öffentlichen Auslegung wurden ferner in zwei Baugebieten, im GI 8 und im nördlichen Teil des GI 4, jetzt GI 4.2, die zulässigen Gebäudehöhen reduziert, ebenso für zwei Teilgebiete des GI 3, nunmehr GI 3.1 und 3.2, im Rahmen der Überarbeitung des 4. Entwurfs für die Satzungsfassung. Das Vorhaben passt sich in die Silhouette der vorhandenen Hafenanlagen ein. Dies gilt auch für die Fernwirkung der nächtlichen Beleuchtung. Die Beleuchtung der geplanten Anlagen wird nur auf die Landschaftsbildräume wirken, die bereits den Auswirkungen durch die Beleuchtung der vorhandenen Hafen- und Werftanlage unterliegen. In diesem Zusammenhang ist auch die Standortentscheidung, den aufgelassenen südlichen Teil des ehemaligen Geländes der Volkswerft zu nutzen, als wesentliche Maßnahme der Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen besonders hervorzuheben.

14.1.6 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist insbesondere die Immissionssituation von Relevanz. Es besteht hier zwar eine erhebliche Vorbelastung hinsichtlich der vorhandenen Schallimmissionen, die Immissionen gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen bleiben aber bei Addition der Vorbelastung und den für die einzelnen Baugebiete festgesetzten Lärmkontingenten unter den Richtwerten der DIN 18005. Zudem wird durch das Hinzukommen der Lärmkontingente keine relevante Verschlechterung der Immissionssituation ausgelöst.

Eine Auswirkung der Planung auf die Menschen sieht der Umweltbericht in der Beeinträchtigung der Erholungsnutzung hinsichtlich der Erlebbarkeit des Kulturdenkmals der ehemaligen Kalkbrennerei angesichts möglicher Neuerrichtungen zwischen den Baudenkmalen.

14.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich des Schutzguts Kultur- und Sachgüter entsteht eine Beeinträchtigung durch das starke Heranrücken großvolumiger Industrieanlagen an das denkmalgeschützte Ensemble der ehemaligen Kalkbrennerei. Insbesondere die visuelle Erlebbarkeit wird erheblich beeinträchtigt. Zudem besteht die Gefahr, dass die Kulturgüter durch sowohl bau- als auch betriebsbedingte Erschütterungen in Mitleidenschaft gezogen werden. Beeinträchtigungsmindernd betreffend der Erlebbarkeit wirkt sich hier allerdings der bisher gegebene ungeordnete Zustand des Geländes sowie die nicht gegebene Zugänglichkeit aus. Hier besteht zudem für die Zukunft die Gelegenheit durch publikumsintensive Umnutzungen die Frequentierung des Geländes zu erhöhen. Der Gefährdung einer Beschädigung der Bauten durch Bau- und Betrieb auf der benachbarten Fläche kann durch gezielte Sicherungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

14.2 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Zusammenfassend kann ausgesagt werden, dass erhebliche Umweltauswirkungen betreffend der Bodenfunktion durch zusätzliche Versiegelung und Verdichtung sowie durch den Eingriff in das Landschaftsbild durch großvolumige und gleichzeitig großflächige Bebauung unausweichlich sind. Minderung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe können nur teilweise geleistet werden.

Betreffend des Lebensraums für Mauersegler, Mehlschwalben und Fledermäusen besteht zwar ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung, jedoch sind hier geeignete Ersatzmaßnahmen festgesetzt, welche eine erhebliche Minderung bewirken. Betreffend des Verlustes an Flora und Fauna in den wegfallenden Flachwasserbereichen ist zumindest langfristig ein adäquater Ersatz durch Schaffung entsprechender Strukturen in den neu geschaffenen Flachwasserbereichen (Polders Prosnitz III) möglich. Die Grundwasserneubildung wird durch das Vorhaben nur betreffend der vom Strelasund entfernten Bereiche erheblich beeinträchtigt.

Es ist weiterhin festzuhalten, dass zur Umsetzung des Vorhabens weder von der Standortwahl her noch betreffend des Planungskonzepts Alternativen zur Verfügung stehen. Die geplante Ansiedelung von maritimem Großgewerbe bedingt einen Standort in direkter Nachbarschaft zu den bestehenden Werftbetrieben. Die Flächen nach Norden und Westen stehen nicht für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung oder sind von der Beschaffenheit her ungeeignet.

Weiterhin ist im Rahmen der Bewertung der Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, dass das überplante Gelände bereits eine industrielle Vornutzung und damit eine erhebliche Vorbelastung betreffend fast aller Schutzgüter aufweist. Eine Neugründung an unvorbelasteten Standorten würde zu erheblich größeren Umweltauswirkungen führen. Auch betreffend der Belastung durch Immissionen ist der Standort neben einer vorhandenen Industrienutzung besonders geeignet. Eine Platzierung des Vorhabens an anderer Stelle des Ordnungsraums würde insgesamt eine wesentlich ungünstigere und problematischer zu handhabendere Immissionssituation hervorrufen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass bei Einstellung sämtlicher Umweltauswirkungen, der gegebenen Alternativen sowie der Einschätzung der Standorteignung eine Vertretbarkeit des Vorhabens aus Sicht der Umweltverträglichkeit insgesamt gegeben ist.

15 Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit

15.1 FFH-Verträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung regeln die §§ 34 (für Projekte) und 35 (für Pläne) BNatSchG und bis zur Unterschützstellung der § 33 (5) BNatSchG. Der § 18 LNatG M-V und bis zur Unterschützstellung der § 28 (5) LNatG M-V regeln dies nach Landesrecht.

Nach § 1a BauGB sind in der Abwägung auch zu berücksichtigen: „die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG; soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung FFH – RL)“.

Die §§ 34 und 35 BNatSchG verlangen eine Verträglichkeitsprüfung nur für Projekte und Pläne nach § 10 (1) Nr. 11 und 12 BNatSchG. Bei der Prüfung von Vorhaben nach § 34 und Planungen nach § 35 BNatSchG erfolgt zunächst die Vorprüfung.

In der Vorprüfung wird zunächst abgeschätzt, ob eine Handlung i.S.d. § 10 (1) Nr. 11 a), b) oder c) oder Nr. 12 BNatSchG vorliegt, die ggf. im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten, eine erhebliche Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes verursachen können. Es erfolgt eine überschlägige Beurteilung, ob die Erhaltungsziele, der Schutzzweck oder die maßgeblichen Bestandteile eines NATURA 2000-Gebietes erheblich beeinträchtigt werden können.

Die Prüfung ist nach Anlage 4 des Ablaufschemas zum FFH-Erlass M-V durchzuführen. Die Eignung eines Vorhabens oder Plans, ein NATURA 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen besteht nach FFH-Erlass nicht, wenn auszuschließen ist, dass das Vorhaben / der Plan unter Berücksichtigung der Lage zum oder im NATURA 2000-Gebiet und aller prognostizierten Wirkungen und eventueller Kumulationseffekte eine nachteilige Veränderung eines NATURA 2000-Gebietes verursachen kann.

Kommt eine Prüfung zu einem negativen Ergebnis, darf ein Vorhaben oder Plan nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und zumutbare Alternativen (...) nicht gegeben sind (§ 34, Abs. 3 BNatSchG). Befinden sich in dem vom Projekt betroffenen Gebiet prioritäre Lebensräume oder prioritäre Arten können als zwingende Gründe des überwiegenden Interesses nur solche im Zusammenhang mit der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit oder den maßgeblich günstigen Auswirkungen des Projektes auf die Umwelt geltend gemacht werden. Sonstige Gründe können nur berücksichtigt werden, wenn die zuständige Behörde zuvor über das BMU eine Stellungnahme der Kommission eingeholt hat (§ 34, Abs. 4 BNatSchG).

Bei Bebauungsplänen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den NATURA 2000-Gebieten wird in der Regel nicht davon ausgegangen, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung zu führen (Regelvermutung ANLAGE 5 C. I. Nr. 2 des FFH-Erlasses M-V). Die Regelvermutung entfällt für diesen Bebauungsplan, da er u.a. Flächen am Gewässer und Industriegebiete festsetzt (siehe Anlage 5 C. II. des FFH-Erlasses M-V) und außerdem über den Strelasund mit NATURA 2000-Gebieten in Verbindung steht, wodurch sich durch vorhabenspezifische Wirkungen und deren Einwirkbereich möglicherweise Einwirkungen auf die NATURA-2000-Gebiete ergeben könnten.

15.2 Kumulierende Wirkungen

Im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten ist zu prüfen, ob aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan verstärkende gleichgerichtete Wirkungen mit möglicherweise erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind. Berücksichtigt werden sollen hier mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 b der Hansestadt Stralsund, mit dem Neubau der 2. Strelasundquerung, sowie mit der Verlagerung, bzw. Erweiterung von Bootsliegeplätzen im Umfeld.

Nach Auswertung aller Unterlagen ist davon auszugehen, dass es nicht zu Summationseffekten bezüglich der Wirkungen des B-Plans 30 b, der 2. Strelasundquerung und der Erweiterung von Bootsliegeplätzen kommen wird. Sich verstärkende Wirkungen mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

15.3 Zusammenfassung der FFH-Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit sollte abgeschätzt werden, ob die Festsetzungen zum Bebauungsplan 30 c bzw. die daraus abgeleiteten Wirkungen die o.g. FFH- und Vogelschutzgebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile erheblich beeinträchtigen könnten. Es konnte Folgendes festgestellt werden:

- Das B-Plangebiet Nr. 30 c liegt außerhalb der o.g. Schutzgebiete in einem Abstand zwischen 1,9 km und 8,1 km.
- Eine direkte Flächenbeanspruchung durch Überbauung etc. innerhalb aller Schutzgebiete entfällt. Hinweise auf prioritäre Arten nach FFH-Richtlinie, die sich außerhalb der Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes aufhalten, liegen nach Auswertung vorhandener Unterlagen nicht vor.
- Aufgrund des Bebauungsplans erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Strelasundes, die Beeinträchtigungen der mit dem Strelasund verbundenen NATURA 2000-Gebiete nach sich ziehen könnten.
- Der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen der betrachteten Schutzgebiete ist unterschiedlich und wird mit gering bis hoch angegeben.
- Die dominierenden Lebensraumtypen liegen mit ihren Lebensgemeinschaften und hohem Erhaltungszustand in den Flachwasserbereichen der Schutzgebiete.
- Alle betrachteten NATURA 2000-Gebiete liegen am Strelasund und sind über Wasseraustauschprozesse mit diesem verbunden, so dass dem Schutz des Wassers als biotopverbindendes Element und Lebensraum eine besondere Bedeutung zukommen muss.
- Hinsichtlich der Festsetzungen und der Folgewirkungen können Beeinträchtigungen erheblicher Art auf die Schutzgebiete auch durch mögliche Summationseffekte mit bestehenden oder geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden.
- Im Zusammenhang mit dem Vorhaben zur Errichtung eines Biomasseheizkraftwerks soll per Schiff angeliefertes, unbelastetes Waldholz entsprechend der TA Luft 2002 Nr. 5.4.1.2.1. verbrannt werden. Die Kühlung soll als Luftkühlung erfolgen. Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete oder einzelne Zielarten werden hierdurch nicht erwartet. Es wird auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren verwiesen.

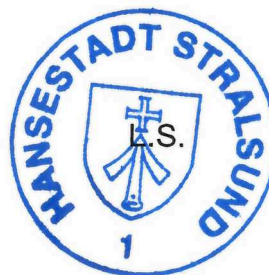
Nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Daten können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Eine Hauptprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans 30 c ist daher nicht erforderlich.

10. Juli 2006

Stralsund, den.....

HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER





Lastovka