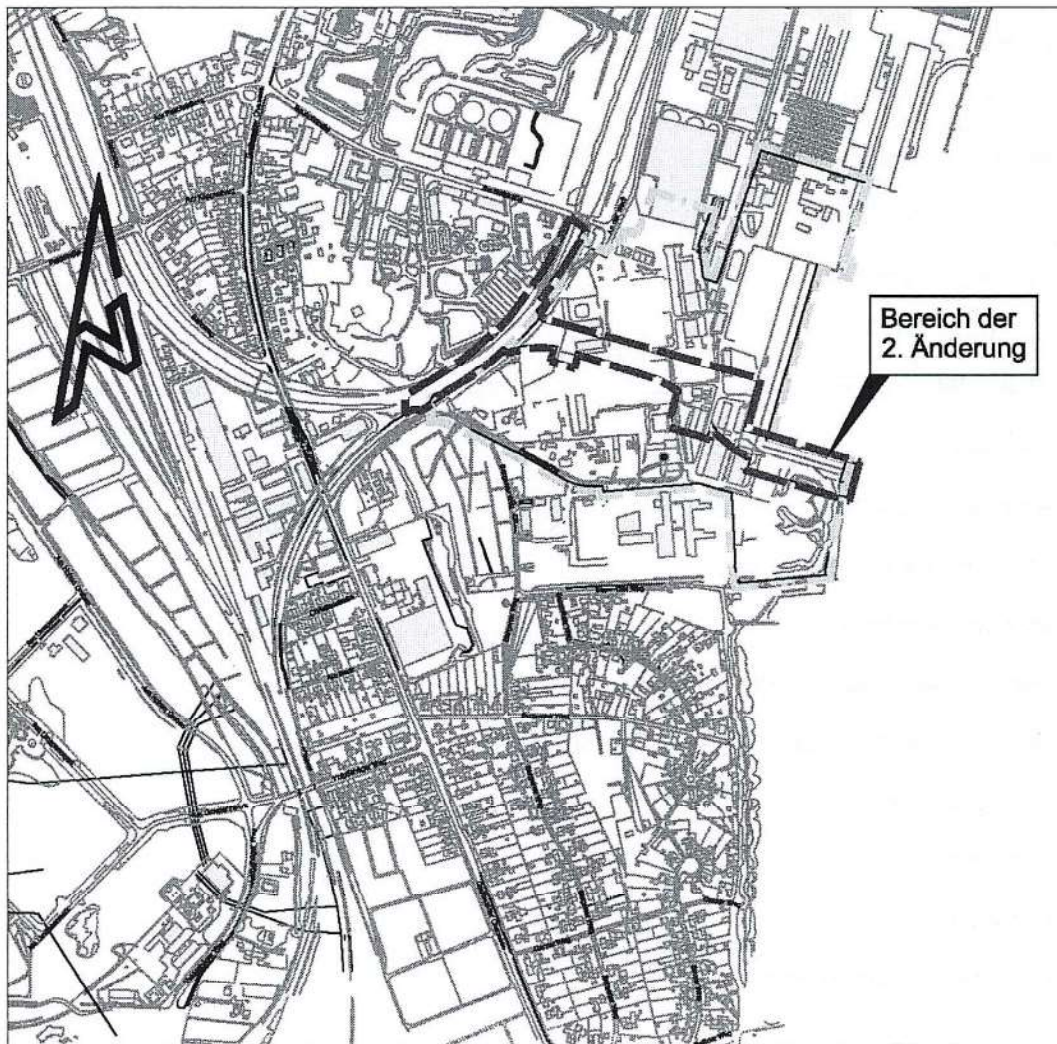


**HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
Bauamt
Abt. Planung und Denkmalpflege**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 c
"Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe"**

BEGRÜNDUNG



Stand: April 2013

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2 STANDORT UND RÄUMLICHE ABGRENZUNG, EIGENTUM	5
3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE	6
4 PLANUNGSVORGABEN.....	6
4.1 REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN	6
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.3 LANDSCHAFTSPLAN.....	7
5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG.....	7
5.1 VORHANDENE BEBAUUNG UND NUTZUNG.....	7
5.2 ERSCHLIEßUNG.....	7
5.3 VERSORGUNGSLEITUNGEN.....	8
5.4 IMMISSIONSSCHUTZ	8
5.5 BAUGRUND/ÄLTLASTEN.....	9
5.6 BELANGE DES HAUPTZOLLAMTES	9
6 PLANUNGSINHALTE	9
6.1 PRÄAMBEL	9
6.2 STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE.....	10
6.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
6.4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
6.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	11
6.6 VERKEHRERSCHLIEßUNG/ VER- UND ENTSORGUNG	12
6.7 GRÜNORDNUNG.....	13
6.8 IMMISSIONSSCHUTZ	14
6.9 KLIMASCHUTZ.....	15
6.10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15

7 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	16
8 MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG	17
9 KOSTEN.....	17
10VERFAHRENSABLAUF	18
11RECHTSGRUNDLAGEN	18

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 30 c der Hansestadt Stralsund "Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe" wurde mit Ablauf des 15.07.2006 rechtsverbindlich. Wesentliches Ziel des Planes war die Entwicklung eines maritimen Industrie- und Gewerbegebietes. Es erfolgte bereits eine erste Änderung. Diese betraf einen kleinen Teilbereich, auf der die Lage der Baufläche sowie der angrenzenden öffentlichen Grünfläche entsprechend der konkreten Erweiterungserfordernisse der dort ansässigen Firma (Modul- und Formbau GmbH Stralsund) überplant wurde. Das Verfahren für die 1. Änderung des B-Planes wurde mit der Bekanntmachung am 10.02.2009 abgeschlossen.

Anlass für eine erneute Änderung ist der geplante Gleisanschluss des Frankenhafens. Zur Verbesserung der Logistiksituation im Gewerbepark Franzenshöhe planen die Hansestadt Stralsund und die Seehafen Stralsund GmbH eine effektivere Nutzung des Frankenhafens sowie den weiteren Ausbau. Die Realisierung des Gleisanschlusses soll voraussichtlich ab 2013 erfolgen.

Entsprechend der Gleisplanung beginnt die Hafenbahnanlage mit der Anschlussstelle an das regionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG (DB) im Bereich des Bahnhofes Rügendamm, verläuft dann parallel zu den Gleisen der DB, kreuzt die Straße An der Werft und wird in östliche Richtung parallel zur Straße Alte Flugzeugwerft geführt. Die Gleisanlage verläuft mit einer Verschwenkung bis zur vorhandenen Kaianlage/ Verladezone und endet an der Kaikante. Im Bereich des Bahnhofs Rügendamm wird die Anschlussstelle an die Längsneigung der vorhandenen Hauptgleisstrecke angepasst. Auf dem Streckenabschnitt von der Straße An der Werft bis zu den Hafenanlagen (Verladezone) wird der Höhenunterschied zwischen Stellgleisanlage und Kaianlage überwunden. Hierbei wird abschnittsweise die Gleisgradienten im Einschnitt geführt. Im diesem Teilabschnitt der geplanten Gleisanlage sind zwei Grundstückszufahrten bzw. Bahnübergänge vorgesehen.

Seitens der Seehafen Stralsund GmbH wird beabsichtigt, maximal zwei Ganzzüge pro Tag mit einer Länge von 400 m zusammenzustellen und über das Streckengleis der Deutschen Bahn AG abzutransportieren. Die Transportrichtung ist hauptsächlich Nord-Süd-Richtung. Eine Elektrifizierung der gesamten Hafenbahnanlage ist nicht vorgesehen.

Weiterhin wird beabsichtigt, die südliche Seite der derzeitigen Sonderbauflächen an der Kaianlage bis zur Grundstücksgrenze (ca. 20 m) für die baulichen Anlagen zu erweitern.

Die Gleistrasse greift in die festgesetzten Nutzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ein. Aufgrund des geplanten Anschlussgleises des Frankenhafens ist die planungsrechtliche Sicherung für die verbleibenden Bauflächen erforderlich. Diese soll im

Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 c "Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe" vorgenommen werden. Das Änderungsverfahren hat nicht die Planung des Anschlussgleises zum Inhalt, sondern plant die durch das Gleis verursachten Nutzungsänderungen im Änderungsbereich. Das 2. Änderungsverfahren wurde durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 22.03.2012 eingeleitet. Der Entwurf wurde von der Bürgerschaft am 23.08.2012 zur Auslegung bestimmt. Die Offenlage erfolgte vom 18.09 bis 18.10. 2012 und parallel wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Das Verfahren wurde gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Für die Hafenbahn wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Plangenehmigungsverfahren auf der Grundlage einer verkehrstechnischen Gleisplanung durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung MV eingeleitet. Die Auswirkungen der neuen Hafenbahn auf die Natur, Umwelt und das Klima werden im Rahmen der Gleisplanung geprüft und soweit erforderlich ausgeglichen.

2 Standort und räumliche Abgrenzung, Eigentum

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe" erfolgt für eine Teilfläche, die im Osten durch den Strelasund, im Süden und Norden durch die hergestellten Bauflächen beidseitig der Straße Alte Flugzeugwerft und im Westen durch die Bahngleise der Deutschen Bahn begrenzt wird.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 32, das Flurstück 117 (anteilig);

Flur 38, die Flurstücke 1/81, 1/84, 1/85, 17/3, 18/4, 30, 32, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57/1, 57/2, 58, 60 und

anteilig die Flurstücke 1/68, 1/73, 1/90, 1/91, 1/92, 1/93, 1/96, 1/97, 17/4, 18/1, 18/6, 23, 29/2, 44, 46, 49, 61;

Flur 40, die Flurstücke 30/10, 102, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 126, 132 und anteilig die Flurstücke 7/2, 105, 114, 124, 125, 127 und 131

(ALK mit Stand vom April 2013).

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von rd. 3,1 ha.

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der

Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH und der Hansestadt Stralsund. Einige Grundstücke sind in privater Hand oder Eigentum des Bundes (Bundeswasserstraßenverwaltung).

3 Planungsgrundsätze

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 c berührt keine Grundzüge der Planung. Die Nutzung als Industrie-/bzw. Sondergebiet bleibt im Wesentlichen unverändert. Innerhalb der Industriegebiete ändert sich der Anstand der Baugrenze zur Straße Alte Flugzeugwerft um ca. 8 m. Die Industriegebietsfläche GI 8 wird etwas schmaler. Ein 20 m breiter Streifen wird dem sonstigen Sondergebiet- Hafen zugeschlagen. Die Hafen- sowie die Industrieflächen sind gewerblich geprägte Gebiete und in ihren Auswirkungen auf andere Gebiete ähnlich zu bewerten. Die Veränderung der Baufelder berührt nicht die Planung in ihren Grundzügen. Die Planänderung erfolgte deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter vor. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Entsprechend des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP 2010, Pkt. 6.4.4) soll die Infrastruktur der Häfen sowie ihre land- und seeseitige Anbindung so ausgestaltet werden, dass die Wettbewerbsstellung der Häfen gesichert und verbessert wird. Die Infrastruktur der Häfen ist für die regionale Wirtschaft zu erhalten bzw. zu stärken. Die Häfen sind an das Hinterland durch leistungs- und wettbewerbsfähige Straßen- und Schienenverbindungen anzubinden. Diese Aussage trifft auch auf den Industriehafen Stralsund zu. Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (AfRL VP) vom 12.09.2012 stehen die Festsetzungen der Änderung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang. Gemäß dem Hinweis der AfRL VP wurde mit der zuständigen Behörde abgeglichen, ob die Belange des Hochwasserschutzes in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt sind. Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt wurde dies bestätigt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 12.08.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) wurde in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 c geändert (9. Änderung der FNP, rechtswirksam mit Ablauf des 02.06.2006). Der Bereich der 2. Änderung des B-Planes wurde im

Flächennutzungsplan bzw. der 9. Änderung als gewerbliche- bzw. Sonderbaufläche dargestellt. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 30 c "Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe" entwickelt sich gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund.

4.3 Landschaftsplan

Dem Flächennutzungsplan der Stadt ist ein Landschaftsplan (LP) beigeordnet. Im Landschaftsplan bzw. in dem LP zur 9. Änderung des FNP der Hansestadt Stralsund wurde der 2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Baufläche ausgewiesen. Damit berührt die Planung nicht die Belange des Landschaftsplans.

5 Bestand und gegenwärtige Nutzung

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Die Bauflächen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 c sind derzeit überwiegend unbebaut. Genutzt werden die Flächen und Gebäude im östlichen Bereich, die z. T. im Änderungsbereich liegen oder angrenzen (Gebäude D 53, D55, D 70, D 72, D73).

Die Grundstücke sind als Industriegebiet (GI 5 bis GI 8), Sondergebiet Hafen bzw. öffentliche Grünfläche (Wiese) im gültigen Bebauungsplan 30 c festgesetzt. Die Wiesenfläche liegt westlich der Straße An der Werft und grenzt an die Gleise der Deutschen Bahn. Die bestehenden Straßen (An der Werft, Alte Flugzeugwerft) dienen der Erschließung der bereits im Areal angesiedelten Firmen.

Das Gelände liegt entlang des Strelasunds auf einer Breite von 2- 15 m unterhalb des Bemessungshochwassers von 2,60 m über HN. Die Kaianlage hat eine Höhe von 2,355 m über HN. Auf diesen Flächen muss im Hochwasserfall mit einer Überschwemmung gerechnet werden.

Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG (siehe Planzeichnung). Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen dürfen Gebäude und bauliche Anlagen im Korridor (beidseitig 50 m) nur bis max. 60 m hoch sein.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist straßenseitig über mehrere Strecken erreichbar. Von der Ortsumgehung (B 96) über die Greifswalder Chaussee, dann die Werftstraße oder Franzenshöhe oder Bauhofstraße kann das Plangebiet angefahren werden. Die Straße Franzenshöhe ist im Einmündungsbereich zur Greifswalder Chaussee sehr schmal und verläuft eng an der Bahntrasse entlang. Die Bauhofstraße ist wegen der Unterführung (ca. 3,10 m) nicht für höhere Fahrzeuge geeignet und kann deshalb nur eingeschränkt zur Erschließung genutzt

werden. Die Trasse Greifswalder Chaussee, Werftstraße, An der Werft ist z. Zt. die wichtigste, für LKW's und Lastzüge geeignete Zufahrt.

Die direkte Erschließung der Gewerbeflächen und des Frankenhafens erfolgt über die fertig gestellten neuen Straßen An der Werft und Alte Flugzeugwerft.

Das Gebiet wird durch eine Linie des Stadtbusses über Bauhofstraße, An der Werft angedient. Die Haltestelle mit Haltebuch befindet sich an der Straße An der Werft.

Die Bahnstrecke Abzw. Stralsund Rügendamm - Stralsund Rügen, Strecke Nr. 6324 der Deutschen Bahn AG verläuft an der westlichen Grenze des Plangebietes. Die Deutsche Bahn Netz AG ist die Infrastrukturbetreiberin der Strecke. Sie vertritt zeitgleich die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde.

Der Frankenhafen hat bisher keinen Gleisanschluss. Die geplante Hafenbahn ist Anlass für dieses Änderungsverfahren.

5.3 Versorgungsleitungen

Im Änderungsbereich an den Straßen An der Werft und Alte Flugzeugwerft verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen. In den Kreuzungs-/Näherungsbereichen der geplanten Hafenbahn mit den vorhandenen Leitungen werden Umverlegungs- und Anpassungsmaßnahmen erforderlich sein. Die Beleuchtungskabel und Kommunikationsleitungen liegen ebenfalls entlang der Straßen. Die Anlagen des Telekommunikations- und Datennetzes (HD-PE 50x4,6 DN 40 Leerrohr) der SWS Telnet GmbH befindet sich in ca. 0,80 m Tiefe. Außerdem befinden sich weitere Ver- und Entsorgungsleitungen (GFL 2, GFL 3 und GFL 6) im Sondergebiet Hafen und im Bereich des Industriegebietes (GI 6) sowie in der öffentlichen Grünfläche (Wiese). Weiterhin ist ein Fernmeldekabel der E.ON edis AG südlich der Bahntrasse vorhanden

5.4 Immissionsschutz

Zum B-Plan Nr. 30 c "Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe" wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung durch die TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG vom Juni 2004 und Ergänzung vom November 2005 erarbeitet. Hinsichtlich der Eigenschaften der Betriebe und Anlagen erfolgte eine Begrenzung der Schallemissionen über Emissionskontingente nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. 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. Die Schallemissionen wurden hierbei als gleichmäßig verteilt über die Flächen in einer Höhe von 1 m angenommen. Über spezielle Berechnungen wurden die Emissionskontingente derart optimiert, dass die Summe aller Immissionskontingente an den Immissionsorten den Orientierungswert der DIN 18 005 nicht überschreitet.

5.5 Baugrund/Altlasten

Für das Areal des gesamten Bebauungsplanes Nr. 30 c liegt ein Baugrundgutachten vom Oktober 2001 vor. Demnach ist die Fläche grundsätzlich bebaubar. Die Baugrundverhältnisse sind inhomogen. Die anstehenden Bodenschichten bestehen aus anthropogenen Aufschüttungen, organischen Sanden, Torf und Mudden sowie aus Geschiebemergel der Weichsel-Kaltzeit. Organische Sande sowie Torfe und Mudden überlagern nur lokal in Senken oder in schalen Rinnen den Geschiebemergel.

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung sind im gesamten Gebiet oberflächige Aufschüttungen anzutreffen. Auch die Zusammensetzung der Aufschüttung ist sehr inhomogen. Die Aufschüttung weist Mächtigkeiten von im Mittel 1,0 m bis 3,0 m auf.

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

Im Rahmen der Erschließung wurden durch die LEG der Hansestadt Stralsund mbH mehrere Altlastenstandorte saniert. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 c und der näheren Umgebung keine weiteren Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es ist darauf hinzuweisen, dass in den Bereichen der ehemaligen Volkswerft und angrenzenden Flächen mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden und Grundwasser zu rechnen ist, die bei der Feststellung einer Sanierung bedürfen. Im Areal sind bisher keine Kampfmittel aufgefunden worden. Der Munitionsbergungsdienst ist bei der Erschließung des Geländes beteiligt worden. Da Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

5.6 Belange des Hauptzollamtes

Entsprechend der Hinweise des Hauptzollamtes Stralsund (Schreiben vom 12.10.2012) ist jegliche Änderung oder Errichtung von Bauten und Grundstücken in einem 100 m breiten Streifen von der Strandlinie an nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes zulässig. Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens gern. § 15 ZollVG durch das Fachsachgebiet des Hauptzollamtes erteilt.

6 Planungsinhalte

6.1 Präambel

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30c ist die geplante Gleisanlage zum Frankenhafen (siehe Abbildung 1). Mit der Führung der Gleisanlage werden die im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiete durchschnitten. Die betroffenen Flächen

werden in der 2. Bebauungsplanänderung entsprechend neu geordnet. Weiterhin ist beabsichtigt, das Sondergebiet- Hafen in südliche Richtung zu erweitern. Dadurch wird das Sondergebiet um 2.770 m² erweitert und damit verringert sich die Größe des Industriegebietes GI 8.

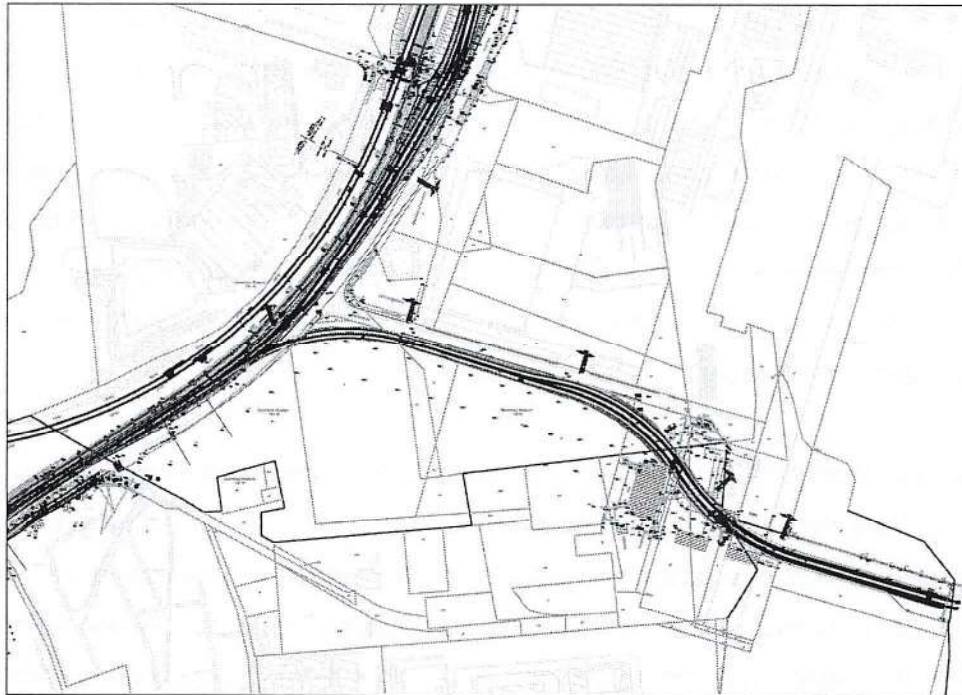


Abb. 1: Gleisplan

6.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 c liegt innerhalb der Gesamtgröße des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Gesamtgröße des Änderungsgebietes	ca. 3,10 ha
davon	
Sondergebiete (SO)	0,64
Industriegebiete (GI) (inkl. Gleisanlage)	1,56
Grünfläche (inkl. Gleisanlage)	0,30
Verkehrsfläche	0,60

6.3 Art der baulichen Nutzung

Die im 2. Änderungsbereich gelegenen Bauflächen sollen unverändert als Industriegebiet (GI 5 bis GI 8) sowie als sonstiges Sondergebiet Hafen (SO) ausgewiesen werden.

Die Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Für die Industriegebiete gelten die im § 9 BauNVO genannten allgemeinen Zulässigkeiten für Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Für die im § 9 Abs. 3 genannten Ausnahmen werden keine besonderen Regelungen getroffen. Es sind die Einschränkungen bezüglich des Gewerbelärms zu beachten (siehe Teil B, Punkt 1.3)

Als sonstiges Sondergebiet Hafen (SO) gemäß § 11 BauNVO ist der Bereich der Kaianlage festgesetzt. Aufgrund des erhöhten Platzbedarfes für die Hafennutzungen, soll das Sondergebiet Hafen um ca. 20 m in südliche Richtung erweitert werden. Zulässig sind: Verlade- und Transporteinrichtungen, zugehörige Gleis- und Straßenverkehrsanlagen, Lagerplätze, sonstige Einrichtungen und Gebäude, welche zum Betrieb von Liegeplätzen erforderlich sind. Neu hinzugekommen ist die Zulässigkeit von Gebäuden im Hafenbereich. Für das Sondergebiet gelten ebenfalls Lärmfestsetzungen (siehe Teil B, Punkt 1.3).

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt für die Baugebietsflächen im Änderungsbereich unverändert. D.h. die Begründung für die konkreten Festlegungen bleibt ebenso bestehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,75 bzw. 1,0, die Baumassenzahl beträgt 2, 10 oder ist nicht begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen ist unterschiedlich mit 15 bis 55 festgesetzt.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Bei der 2. Änderung des B-Planes Nr. 30 c wurden die Baugrenzen in Anlehnung an die bisher ausgewiesenen Baufelder im ursprünglichen Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der geplanten Gleistrasse gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Von der Änderung ist im Industriegebiet (GI 6) ein vorhandenes Gebäude betroffen. Für den geplanten Gleisbau muss der nördliche Anbau an das Gebäudes D 55 sowie der südliche Teil des Gebäudes D 72 abgerissen werden.

Die benötigten Flächen für die Bahntrasse werden als Industriegebiet bzw. Grünfläche mit Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung dargestellt. Die Abstandsfläche (3,80 m) von der Gleisachse bis zur nächsten Baufläche sowie die Räumstrecke (27,5 m) werden berücksichtigt. An den Bahnübergangsbereichen werden die Sichtdreiecke durch

entsprechende Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt. Durch die Verschiebung der Baugrenzen wird ein Mindestabstand von 3,00 m vom Bahnkörper bis zur nächsten Bebauung gewährleistet.

6.6 Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung

Wie unter Punkt 5.2 benannt, kann das Areal von der Ortsumgehung aus auf unterschiedlichen Wegen angefahren werden. Im Änderungsbereich sind die Anliegerstraßen fertig gestellt. Die straßenseitige Erschließung der Baugebiete ist über die vorhandenen Straßen An der Werft und Alte Flugzeugwerft gesichert.

Mit dem geplanten Gleisanschluss für den Frankenhafen wird die Erreichbarkeit des Areals entscheidend verbessert. Die Hafenbahnanlage wird parallel zur 2. Bebauungsplanänderung in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren geplant.

Aufgrund der Höhenlage der neuen Anschlussbahn muss die Unterführung zur Bauhofstraße zukünftig geschlossen werden. Dafür soll der Anschluss Franzenshöhe an die Greifswalder Chaussee ausgebaut werden (außerhalb des Änderungsbereiches). Das Anschlussgleis kreuzt die Straße An der Werft höhengleich. Die Unbebaubarkeit der Trasse für die geplante, aber noch nicht planfestgestellte Bahnanlage, wird durch die entsprechende Anordnung der Baugrenzen gesichert. Die Trasse der Hafenbahn wird als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet (siehe Teil A und Planzeichenerklärung). Berücksichtigt wurde, dass die Baugrundstücke erreichbar bleiben müssen. Deshalb sind Einfahrtbereiche festgesetzt worden. Durch die Höhenlage des Gleises (Einschnitt) parallel zur Straße Alte Flugzeugwerft entfallen zwei Grundstückszufahrten. Sollten aufgrund einer kleinteiligen Parzellierung der Bauflächen weitere Zufahrten notwendig sein, wird die SWS Seehafen Stralsund GmbH dafür die Kosten tragen.

Das Gebiet soll weiterhin durch eine Linie des Stadtbusses bedient werden. Die Haltestelle an der Straße An der Werft, allerdings ohne Haltebucht, soll bestehen bleiben. Da die Unterführung der Bauhofstraße entfällt, wird die Linie über An der Werft, Franzenshöhe zur Greifswalder Chaussee geführt.

Der Ostseeküstenradweg der einseitig entlang der Straße An der Werft als kombinierter Rad- und Fußweg verläuft bleibt unverändert bestehen.

Der vorhandene Leitungsbestand wird im Änderungsbereich übernommen. Umverlegungs- und Anpassungsmaßnahmen sind aufgrund der geplanten Hafenbahn zu erwarten. Die SWS Seehafen Stralsund GmbH als Bauherr wird mit den Medienträgern die notwendigen Abstimmungen führen.

6.7 Grünordnung

Der begleitend zum Aufstellungsverfahren des rechtswirksames Bebauungsplanes Nr. 30c erstellte Grünordnungsplan bleibt unverändert. Durch die neue Gleisanbindung wird die öffentliche Grünfläche ("W" zur Entwicklung von Wiesenflächen) zwischen der Straße An der Werft und den vorhandenen Gleisanlagen der Deutschen Bahn sowie die Baumpflanzungen entlang der Straße An der Werft neu überplant.

Für die Gleisplanung, die Flächen innerhalb des B-Planes 30a "Industriegebiet im ehemaligen Werftbereich der Volkswerft", 30c „Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe“ und angrenzende Flächen in Anspruch nimmt, ist ein gesondertes Plangenehmigungsverfahren erforderlich. Im Rahmen dieses Verfahrens wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt, der den Eingriff ermittelt und bewertet, sowie Kompensationsmaßnahmen festlegt. Die geplante Gleisanbindung führt zum Verlust von öffentlichen Grünflächen und geschützten Gehölzen. Die im LBP festgelegten Kompensationsmaßnahmen beziehen sich auf das Gesamtvorhaben (Gleisanbindung und Folgeausbaumaßnahmen an Straßen). Von dem erforderlichen Gesamtumfang der Kompensationsmaßnahmen kann nur ein geringer Teil innerhalb des Plangenehmigungsgebietes erfolgen, wobei sich keine der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes 30c befinden.

Gemäß LBP handelt es sich um folgende Maßnahmen:

A 1 – Entsiegelung von Flächen

Entsiegelung von 1.131 m² Fläche außerhalb der Geltungsbereiche der B-Pläne 30a und B-Plan 30c, inkl. Rasenansaat

A 2 – Anpflanzung von Gehölzstrukturen

Anlage von hecken- bzw. buschartigen Gehölzstrukturen, Pflanzung von heimischen Straucharten auf 278 m², verteilt auf zwei Flächen

A 3 – Kompensationspflanzung von Bäumen

Kompensationspflanzung von 31 Bäumen im Planungsbereich des Gesamtvorhabens der Gleisanbindung (vollständiger Kompensationsausgleich der gemäß NatSchAG M-V in Verbindung mit dem Baumschutzkompensationserlass erforderlichen

Kompensationspflanzungen von 17 Bäumen und der gemäß Baumschutzsatzung erforderlichen Kompensationspflanzungen von 14 Bäumen.

Das verbleibende Kompensationsdefizit kann nicht durch Neuanpflanzungen erbracht werden, so dass eine Ausgleichszahlung für 35 Ersatzbäume in Höhe von ca. 25 T € an die Hansestadt Stralsund gezahlt wird. Hierbei handelt es sich um den Ersatz für weitere notwendigen Gehölzfällungen die gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund geschützt sind (Kompensationspflanzungen von 17 Bäume) sowie um den Ersatz der

entfallenen Kompensationsanpflanzungen von 18 Bäumen entlang der Straße An der Werft innerhalb des B-Planes 30c.

Der Großteil der Kompensationsmaßnahmen erfolgt außerhalb des Plangebietes der Gleisanbindung. Hierzu zählen folgende Maßnahmen:

1. Kompensationsflächenpool Ökokonto Ortsrand Devin

Maßnahme II/A-8 Anpflanzung einer Baumreihe (4 Bäume; $25 \text{ m}^2 \times 4 = 100 \text{ m}^2$) auf dem Flurstück 251

Maßnahme II/B-1 Anpflanzung einer fünfzeiligen Baumhecke (650 m^2) auf den Flurstücken 243 und 244

2. Kompensationsflächenpool Teschenhäger Weg

Anpflanzung einer Baumreihe (46 Bäume) auf einer 3m breiten herzustellenden Wiesenfläche (insg. 1.899 m^2) entlang der Südseite des Teschenhäger Weges auf den Flurstücken 236 bis 239 und 247 und Anlage von Gehölzflächen (1.215 m^2) in der Gemarkung Devin, Flur 1, Flurstück 238

Durch die o.g. Kompensationsmaßnahmen werden auch die Eingriffe, welche im Bereich der 2. Änderung des B-Planes 30c infolge der Planung der Gleisanbindung des Frankenhafens entstehen, vollständig kompensiert.

6.8 Immissionsschutz

Unter Berücksichtigung der Geräuschemissionen von den vorhandenen Gewerbebetrieben und den planerisch zu berücksichtigenden Emissionen der freien Bauflächen wurden die Emissionskontingente für die jeweiligen Teilgebiete im vorgenannten Gutachten ermittelt (siehe Punkt 5.4 sowie Teil B Punkt 1.3).

In Anbetracht der Ergebnisse des Gutachtens befindet sich die geplante Gleistrasse zum großen Teil im Teilbereich SO-Hafen, GI 5 und GI 6.

Demzufolge sind zur Berücksichtigung der umliegenden schutzwürdigen Bereiche im Änderungsbereich flächenbezogene Schallleistungspegel von 66 dB(A) als Tagwert und von 53 dB(A) als Nachtwert im Teilbereich SO-Hafen einzuhalten. Im GI 5 und GI 6 sind Tagwerte von 60 dB(A) bzw. 57 dB(A) und Nachtwerte von 51 dB(A) bzw. 40 dB(A) zu berücksichtigen. Diese festgelegten Grenzwerte sind, wie in der rechtskräftigen Satzung, hinsichtlich der Gleisnutzung zu beachten.

Im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens für die Gleisanlage wird der Immissionsschutz präzisiert und ggf. Vorkehrungen zur Lärmreduzierung getroffen.

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

6.9 Klimaschutz

Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund weist für den betrachteten Bereich keine konkreten Maßnahmen auf. Die allgemeinen Belange des Klimaschutzes sind zu beachten und bereits über den bestehenden Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Integration des Verkehrsträgers Bahn kann ein Teil des Güterverkehrs auf dem Schienenweg erfolgen, was im Hinblick auf den Schadstoffausstoß und damit auf die Luftgüte als umweltfreundlicher anzusehen ist. Derzeit wird gemäß dem Klimaschutzkonzept für die Stadt Stralsund hinsichtlich der CO₂-Emissionen pro Einwohner für den Nutzfahrzeugverkehr ein Vielfaches des Wertes ausgewiesen, welcher für den Schienengüterverkehr angegeben wird. Hinsichtlich der Verhältnisse von Klima und Luft ergeben sich durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 30 c somit keine negativen Auswirkungen im Vergleich zu den bestehenden Ausweisungen des Bebauungsplanes.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben aufgrund der Planung der 2. Änderung unverändert. Die Festsetzung der Beschränkung des Versiegelungsgrads von Fußwegen, Stellplätzen u. a. untergeordneten Wegen dient der Reduzierung der Versiegelung.

Da im Änderungsbereich die Industriegebiete GI 5 bis 8 betroffen sind, wurden auch die Festsetzungen zur Farbgestaltung sowie zur Anbringung von Werbeaufschriften übernommen.

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

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

- An jeder Längsseite der Gebäude ist ein Schriftzug aus einzelnen Buchstaben in einem der zuvor aufgeführten Farbtöne zulässig. Die Unterkante des Schriftzuges darf eine Höhe von 40 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe der einzelnen Buchstaben beträgt 5 m.

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

6.9 Klimaschutz

Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund weist für den betrachteten Bereich keine konkreten Maßnahmen auf. Die allgemeinen Belange des Klimaschutzes sind zu beachten und bereits über den bestehenden Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Integration des Verkehrsträgers Bahn kann ein Teil des Güterverkehrs auf dem Schienenweg erfolgen, was im Hinblick auf den Schadstoffausstoß und damit auf die Luftgüte als umweltfreundlicher anzusehen ist. Derzeit wird gemäß dem Klimaschutzkonzept für die Stadt Stralsund hinsichtlich der CO₂-Emissionen pro Einwohner für den Nutzfahrzeugverkehr ein Vielfaches des Wertes ausgewiesen, welcher für den Schienengüterverkehr angegeben wird. Hinsichtlich der Verhältnisse von Klima und Luft ergeben sich durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 30 c somit keine negativen Auswirkungen im Vergleich zu den bestehenden Ausweisungen des Bebauungsplanes.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben aufgrund der Planung der 2. Änderung unverändert. Die Festsetzung der Beschränkung des Versiegelungsgrads von Fußwegen, Stellplätzen u. a. untergeordneten Wegen dient der Reduzierung der Versiegelung.

Da im Änderungsbereich die Industriegebiete GI 5 bis 8 betroffen sind, wurden auch die Festsetzungen zur Farbgestaltung sowie zur Anbringung von Werbeaufschriften übernommen.

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

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

- An jeder Längsseite der Gebäude ist ein Schriftzug aus einzelnen Buchstaben in einem der zuvor aufgeführten Farbtöne zulässig. Die Unterkante des Schriftzuges darf eine Höhe von 40 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe der einzelnen Buchstaben beträgt 5 m.

Sonstige Plankennzeichnungen

In Bezug auf die 2. Änderung beinhaltet die Planzeichenerklärung und der Textteil B die bisherigen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung über den B-Plan Nr. 30 c "Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe". Zum schnellen Auffinden neuer Regelungen bzw. Ergänzungen wurden diese in der Planzeichenerklärung sowie in den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit einem „X“ gekennzeichnet.

8 Maßnahmen zur Planrealisierung

Für das Anschlussgleis wird ein Plangenehmigungsverfahren beim Land, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung durchgeführt. Vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus M-V wurden für die Planung und den Bau der Gleisanbindung Fördermittel in Aussicht gestellt.

Gegenwärtig ist die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zum Vorhaben Hafenbahn fertig gestellt. Das Genehmigungsverfahren ist beantragt. Die Planungsphasen 5 bis 9 befinden sich im Vergabeverfahren.

Mit der Realisierung der Baumaßnahme Anschlussbahn zum Frankenhafen soll im 4. Quartal 2013 begonnen werden. Ende 2015 ist die Fertigstellung der Maßnahme vorgesehen.

Die für den Bau der Gleisanlage Frankenhafen benötigten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund, der Deutschen Bahn AG, der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft mbH der Hansestadt Stralsund und privater Grundstückseigentümer. Soweit erforderlich werden langfristige Nutzungsverträge zwischen dem zukünftigen Betreiber der Anschlussbahn der SWS Seehafen Stralsund GmbH und den Eigentümern geschlossen bzw. Flächen angekauft.

9 Kosten

Die Kosten für die Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 c werden gemäß städtebaulichem Vertrag zur Finanzierung der Planungsleistungen vom 26.03.2012 von der SWS Seehafen Stralsund GmbH übernommen (12.975,47 €).

Die Herstellung der Gleisanlage erfolgt durch die SWS Seehafen Stralsund GmbH. Dazu gehören auch die Umverlegungs- und Anpassungsmaßnahmen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Für die Investitionsmaßnahme Gleisanbindung Frankenhafen (Kostenschätzung netto ca. 8.379.600,- €) hat das Land M-V einen Zuschuss in Höhe von bis zu 90% der Investitionssumme in Aussicht gestellt. Der verbleibende Eigenanteil und darüber hinausgehende, nicht förderfähige Kosten sind von der SWS zu tragen.

10 Verfahrensablauf

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | 22.03.2012 |
| 2. Auslegung sowie Beteiligung
der berührten Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange | September/Oktober 2012 |
| 3. Satzungsbeschluss und Rechtskraft | 1. Halbjahr 2013 |

11 Rechtsgrundlagen

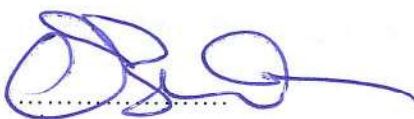
Die Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 c sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG von 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Landesbauordnung M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66, geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) vom 22.03.2004 (Amtsblatt der Hansestadt Stralsund, 14. Jg. Nr. 3 vom 24.04.2004)

Stralsund, den **04. Juli 2013**

Hansestadt Stralsund

Der Oberbürgermeister



Dr. Alexander Badrow

