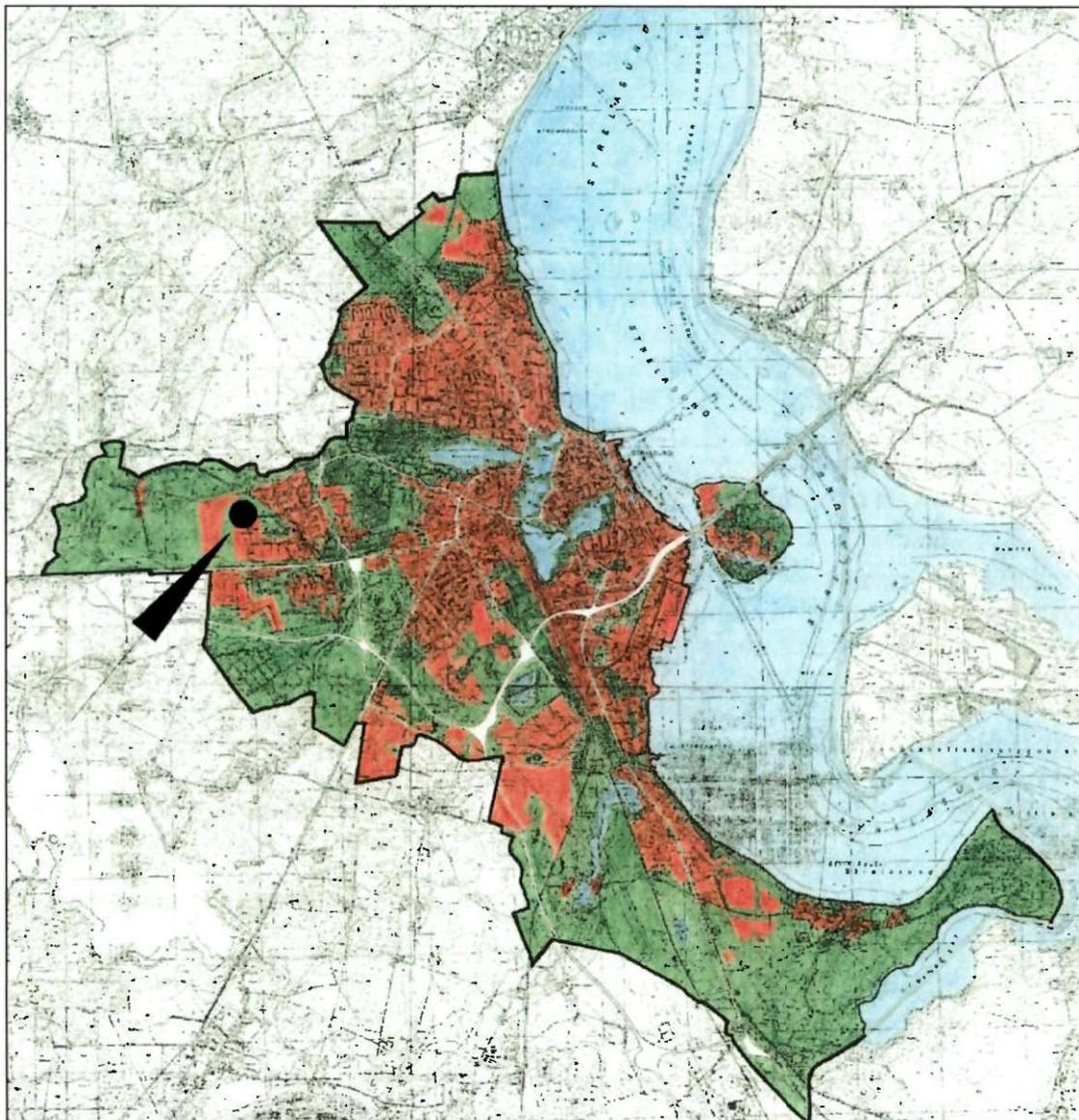


/

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche des Berufsschulcampus in Grünhufe
Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB



1. Ziel und Inhalt der 22. Änderung des Flächennutzungsplans

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

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

Der Bereich des zukünftigen Berufsschulcampus ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt überwiegend als Wohnbaufläche, der Bereich nördlich der Lindenallee als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Um den Flächennutzungsplan an die geplanten Nutzungen anzupassen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe“ zur nördlichen Campuserweiterung zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 5. November 2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan für die Teilfläche des Berufsschulcampus in Grünhufe zu ändern. Für den nördlichen Teilbereich erfolgt parallel eine Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes.

Innerhalb des rund 4,4 ha großen Änderungsbereichs werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die bestehenden bzw. zukünftigen Nutzungen angepasst. Bei dem Regionalen Beruflichen Bildungszentrum des Landkreises Vorpommern-Rügen handelt es sich um eine Einrichtung, die der Allgemeinheit dient. Dem Nutzungskonzept folgend, wird der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB) mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Flächen für den Gemeinbedarf sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Immissionsschutz

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

Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die Planung steht den Bewirtschaftungszielen WRRL nicht entgegen. Berichtspflichtige Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Eine nachteilige mittelbare Betroffenheit des nach WRRL berichtspflichtigen Kronenhalsgrabens über Beeinträchtigungen des zu seinem Fließgewässersystem gehörenden Grabens 3/1/2 ist nicht zu erwarten. Der gemäß Wasserhaushaltsgesetz vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m beidseits wird auf Ebene des nachgeordneten Bebauungsplans Nr. 73 berücksichtigt. Auch eine Beeinträchtigung des vom Änderungsbereich berührten großräumigen Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten, da mit dem durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Vorhaben keine relevanten Stoffeinträge verbunden sind.

Biotopstrukturen

Für den Bereich südlich der Lindenallee, welcher bislang als Wohnbaufläche dargestellt ist, ergeben sich mit der Planänderung keine relevanten Auswirkungen, da auch die bisherige Darstellung eine Bebauung zulässt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Bereich südlich der Lindenallee eine Anpassung an die geplante Nutzung als Schulgelände vorgenommen. Ausbaumaßnahmen konzentrieren sich überwiegend auf die bereits in Nutzung befindlichen Bestandsgebäude.

Nördlich der Lindenallee wird eine Teilfläche des Wohngebietsparks Grünhufe beansprucht, welche derzeit unbebaut ist. Mit der Erweiterung des Berufsschulcampus in nördliche Richtung ist der Verlust von Siedlungsgehölzen, Waldflächen, Zierrasen und Ruderalflächen verbunden. Die Planung erfolgt im nachgeordneten B-Planverfahren so, dass der Waldverlust so weit wie möglich vermieden wird. Weiterhin wird durch die gewählte Bauungsvariante die unmittelbare Beeinträchtigung geschützter Biotope vermieden (s.u.). Die für diesen Bereich mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 73 bilanziert und ausgeglichen.

Wald

Im südlichen Änderungsbereich werden Nachverdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB genutzt. Im Bereich nördlich der Lindenallee ist jedoch der Verlust von Waldflächen, die sich durch geringe Pflegeintensität aus Gehölzstrukturen der Parkanlage entwickelt haben, nicht vollständig zu vermeiden. Hier ist in einem Umfang von etwa 3.861 m² eine Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V durchzuführen. Zur Minimierung des Waldverlustes wurden auf der Ebene des nachgeordneten Bebauungsplanes verschiedene Konzeptvarianten geprüft (vgl. Abschnitt 4). Im Ergebnis der Alternativenprüfung hat sich das nun verfolgte Konzept als flächensparende Variante herausgestellt, die zugleich eine größtmögliche Schonung des bestehenden Waldbestandes ermöglicht.

Biotop- und Alleenschutz

Im näheren Umfeld des nördlichen Änderungsbereichs liegen nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Feuchtbiotop, die teilweise in den Änderungsbereich hineinreichen. Im Rahmen des nachgeordneten B-Plan-Verfahrens wird dafür Sorge getragen, dass es zu keiner Beeinträchtigung von geschützten Biotopen kommt. Sie werden von einer Überbauung ausgenommen. An der Lindenallee befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee. Sie ist von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere/Artenschutz

Der südliche Teil des Änderungsbereichs ist bereits überwiegend bebaut und zählt zum Innenbereich nach § 34 BauGB. Artenschutzrechtliche Belange sind bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben unmittelbar im jeweiligen Zulassungsverfahren zu beachten, sofern durch diese Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Für den nördlich der Lindenallee gelegenen Bereich erfolgten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 73 im Jahr 2021 faunistische Kartierungen für die Artengruppen

Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse. Darauf aufbauend wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Brutvögel, Ökologische Baubegleitung für Fledermäuse, Beschränkung der Außenbeleuchtung) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anbringung von Fledermauskästen und Nistkästen) abgeleitet wurden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten sind somit nicht zu erwarten.

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

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Alle Beeinträchtigungen können vermieden oder multifunktional über den naturschutzrechtlichen Ausgleich der beeinträchtigten Biotope sowie den Waldausgleich nach Landeswaldgesetz ausgeglichen werden. Eine Konkretisierung erfolgt für den Bereich nördlich der Lindenallee im nachgeordneten Bauverfahren. Der südliche Teil des Änderungsbereichs ist aktuell bereits überwiegend bebaut und zählt zum Innenbereich nach § 34.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Die Unterlagen zum Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplans lagen vom 21.04.2022 bis 25.05.2022 öffentlich aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.05.2022 aufgefordert.

Die seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Die Stellungnahmen zum Entwurf bezogen sich fast ausschließlich auf den nachgeordneten B-Plan Nr. 73, für den die Beteiligung der Entwurfsfassung zeitgleich erfolgte, und wurden daher im B-Plan-Verfahren beachtet. Sie wurden dessen ungeachtet in der Abwägungsdokumentation zur FNP-Änderung erfasst, so dass ihre Behandlung der Abwägungsdokumentation entnommen werden kann. Unmittelbar die FNP-Änderung betreffende abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen gingen nicht ein.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des nachgeordneten Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 73 wurden für den Standort nördlich der Lindenallee verschiedene Standortalternativen geprüft. So wurde beispielsweise untersucht, ob der Berufsschulcampus auf dem Gelände der derzeitigen Berufsschule am Heinrich-Heine-Ring errichtet werden kann. Die hier vorhandenen Flächen im Eigentum des Landkreises hätten für die Umsetzung jedoch nicht ausgereicht, so dass zusätzliche Flächen von der Hansestadt Stralsund erforderlich gewesen wären. Es fanden diesbezüglich auch erste Gespräche statt. In den vorhandenen Gebäuden auf dem entsprechenden Grundstück bestanden jedoch noch laufende Mietverträge, die nicht kurzfristig kündbar waren. Aus diesem Grund wurde die Entwicklung des Alternativstandortes nicht weiter untersucht.



Andere geeignete Alternativstandorte stehen im Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund nicht zur Verfügung.

Zudem erfolgte auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund eine Ermittlung des Stellplatzbedarfes und eine Prüfung der bestehenden Parkmöglichkeiten. Diese kam zum Ergebnis, dass die Anlage einer eigenständigen Stellplatzanlage erforderlich ist und diese nur auf den unbebauten Flächen nördlich des Campusareals entstehen kann.

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

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

5. Rechtswirksamkeit

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 25. August 2022 festgestellt und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 mit Ablauf des 22. Dezember 2022 rechtsverbindlich.

Stralsund, den 31. JAN. 2023

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER


Dr.-Ing. Alexander Badrow

