



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“ der Hansestadt Stralsund

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“ soll der Bereich der ehemaligen Bereitschaftspolizei an der Greifswalder Chaussee neu erschlossen und einer zeitgemäßen baulichen Nutzung zugeführt werden. Das Gelände ist seit Aufgabe der Polizeieinutzung vor ca. 20 Jahren brach gefallen. Durch den jahrelangen Leerstand sind erhebliche Vandalismusschäden an den Bestandsgebäuden zu verzeichnen. Erste Gebäudeabrisse sind bereits 2013 erfolgt.

Ziel der Planung ist die Stärkung des Ortsteils Andershof als Wohnstandort durch Wiedernutzbarmachung/Umnutzung einer städtebaulichen Brachfläche. Das Gebiet soll neben gemischten Nutzungen vorwiegend dem Wohnen dienen. Es soll ein breites Angebot an Wohnformen in unterschiedlichen Gebäudetypen geschaffen werden. Mit der Planung soll der akute Bedarf des Oberzentrums Stralsund an innerstädtischen Wohnbauflächen gedeckt werden.

In Fortführung der unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte der angrenzenden Siedlungsbereiche werden ein Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Während das Mischgebiet an die Greifswalder Chaussee grenzt und damit von der Greifswalder Chaussee gut Erreichbarkeit ist, liegen die Wohngebiete in den ruhigeren Uferbereichen zum Strelasund.

Verfahrensablauf

Das Beteiligungsverfahren ist mit einem Scoping-Termin, zu dem betroffenen Behörden und Ämter geladen wurden, Ende 2012 eingeleitet worden. Dabei wurden die grundsätzlichen Aussagen zu den Altlasten, zum Küstenschutz, zu den Eingriffen in Natur und Landschaft vorgetragen. Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch einen öffentlichen Aushang im Bauamt statt. Parallel hatten die Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme. U. a. stufte das Forstamt vorhandene Gehölzflächen als Wald ein. Dieser ausgleichspflichtige Eingriff musste ausgeglichen werden (Öko-/Waldkonto Prosnitz). Außerdem ist der Geltungsbereich bis an den Ostseeküstenradweg heran erweitert worden, um die grün-/artenschutzrechtlichen Maßnahmen abschließend regeln zu können. Die relevanten Anregungen fanden im Entwurf Berücksichtigung. Nach der Beratung in der Bürgerschaft lag der Entwurf im Bauamt öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB). Es wurden Anregungen zum Lärmschutz, zum Zollrecht, zur Trinkwasserschutzzone, zu vorhandenen Leitungen, zum Artenschutz, zum Anlegen eines Sportplatzes und zur Straßenerschließung gegeben.

Ergebnisse der Abwägung

Im Rahmen der Planung wurden Fachgutachten zur Immissionsbelastung, zur Altlastensituation und zum Artenschutz erarbeitet bzw. konnten herangezogen werden.

- Die Altlastenflächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet; die Ergebnisse der Untersuchung in der Begründung festgehalten.
- Auf die Lärmbelastung durch Straßen- und Eisenbahnverkehr wurde durch Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche und Festsetzungen zum passiven Schallschutz reagiert.

- Die Belange des Artenschutzes wurden durch Sicherung der erforderlichen Flächen mit Festlegung entsprechender Maßnahmen (Keller als Fledermauswinterquartier, strukturierte Freiflächen für Reptilien) berücksichtigt.

Angesichts der teilweise fortgeschrittenen Sukzession sind im Plangebiet bzw. direkt angrenzend Waldflächen entstanden. Wald soll nach § 1a(2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

- Bei den durch Sukzession entstandenen Waldflächen handelt es sich vorwiegend um Jungaufwuchs auf Ablagerungsflächen (v.a. Bauschutt mit Verdacht auf schädliche Bodenbelastung) bzw. um eine überalterte Pappelreihe. Bei Erhalt müsste auf die geplante bauliche Nutzung des Areals verzichtet werden. Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB (Flächenrecycling) ist die Planung jedoch geeignet, die Inanspruchnahme von bislang nicht vorgeprägten Landschaftsflächen zu reduzieren. Mit der Entwicklung werden städtebauliche Missstände beseitigt (Beseitigung von Brachflächen / Gefahrenquellen durch Ruinen, Sanierung von Altlastenflächen). Die Fläche der ehemals geschlossenen militärischen Anlage kann damit für die Öffentlichkeit geöffnet und in die angrenzenden Siedlungsbereiche des Ortsteils Andershof eingebunden werden. Es entsteht ein vernetzter Siedlungsbereich, welcher dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB entspricht und eine wirtschaftliche Nutzung der sozialen und technischen Infrastruktur ermöglicht (z.B. ÖPNV, öffentliche Ver- / Entsorgungsnetze). Alternative, zur Nutzung von in ähnlichem Maße baulich vorgeprägte Flächen für eine Wohngebietsentwicklung bestehen in der Hansestadt Stralsund nicht.
- Waldflächen entlang des neuen Ostseeküstenradwegs werden als Maßnahmenflächen für den Artenschutz entwickelt. Im Sinne der in diesem Bereich bekannten Reptilienvorkommen (Waldeidechse) ist ein Offenhalten von Teilflächen notwendig; eine weitere Bepflanzung / Sukzession würde zum allmählichen Verlust dieser Lebensräume führen. Die in diesem Bereich bestehenden Bunker mit den Fledermausquartieren sind langfristig zu sichern. Der vorhandene Baumbestand soll dabei im Wesentlichen erhalten werden. Die überwiegend städtischen Flächen am Ostseeküstenradweg dienen auch der Erholung.

Die **Landesforst MV** erteilte ihre Zustimmung zur Planung. Durch das zuständige Forstamt wurde die Umwandlung der Waldflächen nach § 15 Landeswaldgesetz M-V in Verbindung mit § 15 a LWaldG M-V in Aussicht gestellt, da das allgemeine öffentliche Interesse an der Umsetzung des Vorhabens nachgewiesen werden konnte.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der in der Planung festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen sowie bei vollständiger Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten ist, dass das Planungsvorhaben bei seiner Realisierung zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird. Unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist weiterhin nicht zu befürchten, dass bei Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG einschlägig werden.

Im Plangebiet befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V und/oder nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund geschützte Bäume und Gehölzbestände. Das Plangebiet liegt teilweise im 150 m breiten Küstenschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V sowie im Küstenbereich (200 m von der Mittelwasserlinie) nach § 89 LWaG M-V. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Bereich der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof.

Das Vorhaben ist mit den folgenden Umweltauswirkungen verbunden:

- Verlust von Bodenfunktionen durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche
- Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche

- Verlust von Flächen mit mikroklimatischen Funktionen durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche
- Verlust von jüngeren Gehölzen/Baumgruppen mit teilweise Status als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V, ruderalen Kriechrasen, Grünanlagen der Siedlungsbereiche und Biotopen der Siedlungsflächen durch die Umwandlung in Baugrundstücke und Verkehrsflächen
- Verlust und Störung von Lebensräumen heimischer Tiere (u. a. Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien)
- Aufwertung des Ortsbildes durch die Sanierung bzw. Beseitigung der vorhandenen maroden Bausubstanz
- Verlust von Flächen mit aktuell geringer Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion
- Schaffung neuer Flächen überwiegend mit Wohnfunktion

Für die Kompensation der Eingriffe in die Biotopfunktion und für die Eingriffe in die Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung der übrigen Schutzgüter sowie für die Baumfällung sind die folgenden Maßnahmen geplant:

- vollständiger Rückbau eines ufernahen Gebäudes mit anschließender Rekultivierung der Fläche und Einleiten einer gelenkten Sukzession mit einjähriger Mahd; Offenhaltung der Fläche mit Entfernung von aufkommenden Gehölzaufwuchs
- Neupflanzung von Laubbäumen im B-Plangebiet

Außerdem erfolgt eine Inanspruchnahme des Wald-/Ökokontos Prosnitz. Der Bedarf an Aufforstungsflächen wird durch eine Inanspruchnahme des Waldkontos Prosnitz gedeckt. Insgesamt werden dem vorliegenden Vorhaben 2,08 ha Waldflächen des Waldkontos zugeordnet. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte auf der Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Nach Durchführung der o. g. Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts-/Landschaftsbild verbleiben werden.

Im Rahmen der Träger- und Behördenbeteiligung wurden über die o.g. Belange hinaus folgende wesentliche Anregungen und Hinweise geäußert:

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (STALU) wies auf den Küstenrückgang hin; da alle Baufelder einen Abstand von > 35 m zum Kliff aufweisen, bestehen gegen die Planung keine grundlegenden Bedenken. Ebenso das Hauptzollamt welches darauf verweist, dass Gebäude innerhalb einer Entfernung von 100 m von der Uferlinie ihrer Zustimmung bedürfen.

Der Munitionsbergungsdienst M-V des Landesamtes für zentrale Aufgaben u. Technik der Polizei, Brand- u. Katastrophenschutz M-V verweist aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung auf eine mögliche Kampfmittelbelastung.

Die Versorgungsträger gaben Hinweise zu den Ausgangsbedingungen für die äußere Anbindung des Plangebiets sowie auf allgemeine Voraussetzungen für die Erschließung.

Seitens der Öffentlichkeit beteiligten sich der NABU, der BUND sowie die Wählergruppe Adomeit. Während die Wählergruppe Adomeit den Wunsch nach einem Sportplatz äußerte, wies der NABU vor allem auf artenschutzrechtliche Belange hin. Die zum Schutz der Lebensstätten geschützter Arten erforderlichen Maßnahmen waren jedoch bereits unabhängig vom Bebauungsplansverfahren per Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt, so dass diese im Bebauungsplan teilweise nur nachrichtlich angesprochen werden mussten. Der BUND sah vor allem die Neuversiegelung kritisch, die jedoch unter dem Gesichtspunkt einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden nicht weiter reduziert werden konnte.

Der Bebauungsplan wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 26. Juni 2014 als
Satzung beschlossen und ist nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung mit Ablauf des2014
rechtsverbindlich.

Stralsund, den *11.9.* 2014

HANSESTADT STRALSUND

der Oberbürgermeister



Dr.-Ing. Alexander Badrow

