

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Hansestadt Stralsund „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“**

#### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH mit einem Hallenkomplex als Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum einschließlich Abfüllanlage geschaffen werden. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan als planungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben und die Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan) und ein Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 und des gleich großen Vorhaben- und Erschließungsplans liegt im Stadtgebiet Franken, im Stadtteil Frankensiedlung. Es ist östlich der Greifswalder Chaussee hinter dem bestehenden Betriebsgelände der Störtebeker Braumanufaktur gelegen und erstreckt sich bis zum Bergener Weg.

Die Störtebeker Braumanufaktur GmbH plant die Produktionserweiterung am Standort Greifswalder Chaussee durch die Einbeziehung des angrenzenden Geländes der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“. Die Kleingartenanlage wurde im Dezember 2013 einvernehmlich mit Beschluss des Vereins aufgelöst. Die Anlage einer neuen Ersatzfläche ist nicht erforderlich. Die bestehenden Kleingartenanlagen der Stadt decken den derzeitigen kleingärtnerischen Flächenbedarf im vollen Umfang ab.

Da die vorhabenbezogene Planung die Voraussetzung für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes bietet, wird erwartet, dass sie einen Beitrag zu weiterer Wertschöpfung und Beschäftigung leistet und damit zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen in der Hansestadt Stralsund beiträgt.

Durch die Wahl des Standortes unmittelbar angrenzend an bestehende Betriebsflächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH wird eine flächenintensivere Neuausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle mit höherem Erschließungsaufwand und größerem innerbetrieblichen Verkehrsaufwand vermieden und somit der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten, unvermeidbaren Eingriffe in die Umwelt sollen gemindert und ausgeglichen werden. Daher werden im Plangebiet Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt, womit im Zusammenhang mit den ausgewiesenen Pflanzflächen eine wirksame Begrünung verbunden ist. Da der Kompensationsbedarf nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden kann, ist der verbleibende, größere Teil des Ausgleich in der Ökokontomaßnahme Bad Sülze (Ersatzzahlung) und damit im gleichen Naturraum zu erbringen. Im unmittelbaren Stadtgebiet und der näheren Umgebung stehen der Stadt zurzeit keine geeigneten Flächen für den Ausgleich zur Verfügung.

Die Prüfung der mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütte-

rungen, Licht und Staub führt zum Ergebnis, dass beim vorgesehenen Betriebsablauf keine durch die Planung verursachten maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind. Zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen der Planung und zur verbindlichen Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zum Immissionsschutz werden Anforderungen an das Vorhaben und den Betriebsablauf zum nächtlichen Lärmschutz und zum Schutz vor Geruchsemissionen im Durchführungsvertrag geregelt. Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden durch eine Umweltprüfung und im Grünordnungsplan untersucht und bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser sind erheblich und werden durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des BNatSchG behandelt. Sich daraus ableitende Festlegungen wurden ebenfalls Gegenstand dieser Planung, sofern sie nach der Beräumung der Kleingartenanlage noch relevant waren.

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 20 BNatSchG geschützten Biotope sowie Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht.

Auf Grund der Nähe zum Strelasund sowie die locker bebaute Umgebung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtklima als gering einzuschätzen.

Eine Beeinträchtigung geht vom Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild aus, welcher zu einem Wertverlust benachbarter Grundstücke führen kann. Der Einbindung des Bauvorhabens durch Eingrünung und der äußeren Gestaltung des Gebäudekomplexes wird daher eine hohe Bedeutung zugemessen. Die zulässige Höhe der Gebäude wird begrenzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind.

### **Verfahrensablauf**

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 23.01.2014 und aufgrund von Planungsänderungen mit einem weiteren Beschluss vom 16.07.2015 wurde das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 eingeleitet.

Im zeitgleichen Verfahren war der Flächennutzungsplan zu ändern (16. Änderungsverfahren), um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund entwickeln zu können.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 31.07. bis zum 14.08.2015 und parallel die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die relevanten Stellungnahmen fanden im Entwurf Berücksichtigung. Insbesondere sind die zu erwartenden Emissionen gutachterlich geprüft und die Ergebnisse in der Planung berücksichtigt worden. Nach dem Beschluss der Bürgerschaft vom 21.01.2016 über die Auslegung lag der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 04.02. bis 04.03.2016 öffentlich aus. Auch hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt.

Der Planung wurde überwiegend zugestimmt. Es gingen Anregungen zum Gewässerstatus des Grabens 8/1, zum Schutz der Kastanienallee am Bergener Weg, zur notwendigen Umverlegung der 110-kV-Hochspannungsleitung, zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, zu den vorhandenen Richtfunkverbindungen und zum Anlagen- und Verkehrslärm ein.

Die Behandlung der einzelnen Stellungnahmen zu den Beteiligungen zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB kann der Abwägungsdokumentation entnommen werden.

## Ergebnisse der Abwägung

Das Einzugsgebiet des Grabens 8/1, dessen Verlauf der Realisierung des Vorhabens entgegensteht, wurde geprüft. Der Graben erfüllt nicht die Kriterien eines natürlichen Gewässers, sondern dient als Vorflut für den Regenwasserabfluss seines Einzugsgebietes. Die Regenwasserentsorgung wird zukünftig leitungsgebunden erfolgen, mit Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz. Das Entwidmungsverfahren für den Graben 8/1 bei der Unteren Wasserbehörde ist abgeschlossen. Damit stehen keine wasserrechtlichen Belange dem Vorhaben entgegen.

Zum Schutz der Kastanienallee am Bergener Weg wurde eine Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB festgesetzt, in der Bodenbefestigungen unzulässig sind.

Die erforderliche Umverlegung der das Areal überspannenden 110-kV-Freileitung der E.DIS AG wurde in einem separaten Verfahren durchgeführt. Zwischen dem Vorhabenträger und der E.DIS AG ist für die Umverlegung der Leitung ein Vertrag geschlossen worden. Die Umverlegung ist bereits erfolgt.

In Hinblick auf den Immissionsschutz werden zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen der Planung und zur verbindlichen Umsetzung der notwendigen Maßnahmen relevante Anforderung an das Vorhaben und den Betriebsablauf im Durchführungsvertrag geregelt.

Dem öffentlichen Interesse an der Verwirklichung des mit dem Bebauungsplan verbundenen Vorhabens, das der Sicherung und Stärkung der mittelständischen Wirtschaft dient, wird der Vorrang gegenüber privaten Interessen der Nachbarn im Hinblick auf befürchteten Wertverlust der Grundstücke eingeräumt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie die Inanspruchnahme des Ökokontos „Renaturierung Polder 3, Bad Sülze“ wurde ebenfalls vertraglich vereinbart.

## Planungsalternativen

Zum räumlichen Geltungsbereich besteht aufgrund der Ortsgebundenheit des Vorhabens - der Erweiterung eines bestehenden Betriebs - aufgrund der verfügbaren Flächen keine Alternative.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist die Planung aufzustellen, da sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Als alternative Planungsinstrumente zu dieser Bebauungsplanung gem. § 8ff BauGB scheiden eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) wegen auf diese Weise nicht erreichbarer Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aus.

Die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB ist geeignet, zielgerichtet den Belangen der Wirtschaft unter Wahrung der sonstigen städtebaulichen Belange Rechnung zu tragen.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist zur Verwirklichung der Planungsziele der Planinhalt ohne tragbare Alternative.

## Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 09. Juni 2016 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung mit Ablauf des 30. November 2016 rechtsverbindlich.

Stralsund, den ..... 06. Dez. 2016

HANSESTADT STRALSUND  
Der Oberbürgermeister



Dr.-Ing. Alexander Badrow

