

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

Zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ im Stadtteil Frankensiedlung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund wird geändert, damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur um ein neues Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum schaffen soll, dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entsprechen kann.

Die zeitgleiche Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 und der 16. Änderung des Flächennutzungsplans mit Anpassung auch des Landschaftsplans im Änderungsgebiet bietet für die Ebene des Flächennutzungsplans der Vorteil, auf die Ergebnisse der konkrete Konfliktbewältigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 zugreifen zu können.

Das ca. 3,8 ha große Änderungsgebiet liegt im Stadtgebiet Franken, im Stadtteil Frankensiedlung östlich der Greifswalder Chaussee hinter dem Betriebsgelände der Störtebeker Braumanufaktur. Es erstreckt sich bis zum Bergener Weg.

Mit der 16. Änderung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Änderungsgebiet fortgeschrieben. Die bisherige Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ wird in gewerbliche Baufläche und Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes geändert.

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Änderungsgebiet bisher als spezielle Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ und im Süden und Südwesten als Parkanlage dar. Diese Darstellung wird für die betroffene Teilfläche in Baufläche geändert.

Verfahrensablauf

Der Bürgerschaftsbeschluss vom 16. Juli 2015 leitete das Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Anpassung des Landschaftsplanes ein.

Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form eines öffentlichen Aushangs im Bauamt vom 31.07. bis zum 14.08.2015 statt. Zeitgleich wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Vorentwürfen der 16. FNP- Änderung und Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes für die Teilfläche gegeben.

Die beachtlichen Hinweise zu den Umweltbelangen aus der frühzeitigen Beteiligung fanden in den Entwurfsunterlagen zur 16. Flächennutzungsplan- und Änderung des Landschaftsplans Berücksichtigung durch entsprechende Anpassungen in der Planbegründung und im Erläuterungsbericht. Dieses betraf insbesondere die Hinweise vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt und vom Landkreis Vorpommern-Rügen zum erforderlichen Immissionsschutz wegen des Heranrückens der gewerblichen Bauflächen an die benachbarten Wohnbauflächen, aber auch die vom Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zur Prüfung einer eventuellen Kampfmittelbelastung im Gebiet, von den Stralsunder Stadtwerken und der REWA GmbH zur Erschließung des Gebietes zuzüglich Hinweis auf die Abwasserbeseitigungspflicht der Hansestadt Stralsund und vom Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ zum Graben 8 innerhalb des Plangebietes mit dem Status als Gewässer.

Nach der Beratung in der Bürgerschaft am 21.01.2016 lagen die Entwürfe der 16. Flächennutzungsplanänderung und der Änderung des Landschaftsplanes im Bauamt vom 04.02. bis 04.03.2016 öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Zu folgenden im Rahmen der Behörden- und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußerten umweltbezogenen Anregungen und Hinweisen wurden entsprechende Aussagen in die Planbegründung und in den Umweltbericht aufgenommen bzw. die vorhandenen Texte aktualisiert und ergänzt:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) sowie Landkreis Vorpommern-Rügen/Städtebau und Planungsrecht zur redaktionellen Übernahme der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen gemäß vorhabenbezogenem B-Plan Nr. 19
- Landkreis Vorpommern-Rügen/Untere Wasserbehörde und Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ zum Graben 8, seinem Gewässerstatus und seiner Entwidmung.

Nicht berücksichtigt wurde die Anregung des Bundes für Umwelt und Naturschutz/ Landesverband Schwerin (BUND), im Landschaftsplan Kompensationsflächen für das Vorhaben festzulegen. Die Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt nur für das Gebiet der 16. Flächennutzungsplanänderung, das nunmehr vollständig als (gewerbliche) Baufläche ausgelastet werden soll, so dass kein Flächenpotenzial für Ausgleichsflächen verbleibt. Deshalb sieht der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 den notwendigen externen Ausgleich für das Erweiterungsvorhaben der Brauerei durch die Inanspruchnahme eines anerkannten Öko-Kontos im Landschaftsraum vor.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 wurden folgende auch für die 16. Flächennutzungsplanänderung und Änderung des Landschaftsplanes relevante Fachgutachten erstellt und der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen zugrunde gelegt:

- IBG-R, Ingenieurbüro für Geotechnik Rostock GmbH, (2014): Erweiterung der Braumanufaktur Stralsund, Geotechnischer Bericht – 4. Bericht, 3. Standort
- IBG-R, Ingenieurbüro für Geotechnik Rostock GmbH, (2015): Erweiterung der Braumanufaktur Stralsund, 8.1 Bericht – Untersuchung der Geländedeckschichten auf Schadstoffe
- HPC Harpress Pickel Consult AG, (2009): Hydrogeologisches Gutachten zu dem in Stralsund genutzten Mineralwasservorkommen
- Umweltplan GmbH Stralsund / Güstrow, (Oktober 2015): Neubau Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum, Abfüllung, SBM GmbH; schalltechnisches Gutachten
- Ingenieurbüro Nicole Wachholz Rostock (November 2015): vorhabenbezogener B-Plan Nr. 19,

Gutachtliche Bewertung – Geruchsimmissionen.

Weiterhin wurden auch die Betriebsbeschreibung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH zum Neubau Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum, Abfüllung, SBM GmbH vom 19.11.2015, die Bestandsaufnahmen vor Ort und die Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>) für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes herangezogen, zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationserfordernisses die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ von 1999.

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund und der Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes wird die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Frankenweide“ und angrenzende Grünflächen nunmehr in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Die neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche erfolgt in direkter Anbindung an die bestehende gewerbliche Baufläche des Brauereistandes mit verkehrsgünstiger Anbindung an die Hauptnetzstraßen. Mit dieser Ausweisung erfolgt eine innerörtliche, an bestehende Bauflächen angrenzende Bauflächenentwicklung i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB, die die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen im Außenbereich bzw. im freien Landschaftsraum ebenso wie das Erzeugen von zusätzlichem Verkehrsaufkommen mit seinen negativen Folgen für das Klima vermeidet.

Die Kleingartennutzung auf der Fläche wurde bereits im Jahr 2014 beendet. Auf den im Landschaftsplan als Parkanlagen dargestellten Grünflächen befanden sich in der Örtlichkeit das Vereinshaus der Kleingartenanlage und Lagerflächen der Störtebeker Braumanufaktur. Deshalb führt die 16. Änderung des Flächennutzungsplans mit Änderung des Landschaftsplanes im Plangebiet nicht zum Verlust einer Parkanlage.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen i.S. § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Betroffenheit angrenzender Wohnstandorte von gewerblichen Immissionen, der künftige Funktionsverlust des Bodens, die Verringerung der Grundwasserneubildung und der Verlust von Flächen mit mikroklimatischen Funktionen durch die erhebliche Neuversiegelung infolge der Bebauung, der Verlust von Biotopen und Lebensraum für heimische Tierarten im Änderungsgebiet ermittelt. Aber auch die Beseitigung der Altlasten im Zusammenhang mit der Bautätigkeit zählt zu den Umweltauswirkungen.

Ergebnisse der Abwägung

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund mit Anpassung des beigeordneten Landschaftsplans schafft im Zusammenwirken mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH um ein neues Verpackungs-, Lager- und Logistikzentrum.

Eingriffe in Natur und Landschaft

- Die konkrete Ermittlung der vom Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“. Diese wurden wegen der erheblichen Neuversiegelung und der daraus resultierenden Reduzierung der Grundwasserneubildung als erheblich gestuft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in Art und Umfang sowie die dafür in Betracht kommenden Standorte fest. Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde ermittelt, dass für den Eingriff in Natur und Landschaft der Ausgleich eines Kompensationsflächenäquivalents von rd. 22.477 m² notwendig ist. Aus diesem Flächenbedarf leitet sich ab, dass der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Änderungs-

gebietes erbracht werden kann und deshalb die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist. Für die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Stralsunder Stadtgebietes derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung, so dass deshalb die Inanspruchnahme des Ökokontos „Renaturierung Polder 3, Bad Sülze“ erfolgt.

- Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag geregelten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen kann der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollumfänglich erbracht werden
- Die Kleingartenanlage wurde im Dezember 2013 gemäß Beschluss des Kleingärtnervereins der Anlage einvernehmlich aufgelöst. Die 58 dem Kreisverband der Gartenfreunde Stralsund e.V. angehörigen Kleingartenanlagen im Stadtgebiet bieten ausreichende Kapazitäten für eine kleingärtnerische Betätigung in Stralsund, so dass die Anlage ersatzlos entfallen kann.

Immissionsschutz

- Die gewerbliche Baufläche im Änderungsbereich wird mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ umgeben, um bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die erforderliche Bewältigung von Konflikten zum Immissionsschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinzuweisen.
- Die konkrete Prüfung der mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Gerüche und Staub erfolgte im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 auf der Grundlage entsprechender Fachgutachten. Bei den Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung sind keine maßgeblichen Immissionen, bei der Immissionsart Gerüche keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten unter der Voraussetzung, dass das der gutachterlichen Prüfung zu Grunde gelegte Betriebsregime eingehalten wird.
- Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen zum Lärmschutz sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt:
 - Auf der an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden betrieblichen Nord-Süd-Straße soll von 22 bis 6 Uhr der Betrieb eingestellt werden. Be- und Entladung der Lkw findet in der südlichen Halle statt. Lkw fahren ggf. nach Verlassen des südlichen Hallentors und Nutzung des Wendeplatzes wieder durch die Halle zurück.
 - Es findet maximal eine nächtliche Ausfahrt pro Stunde statt.
- Folgende Empfehlungen für eine weitere Verbesserung der Immissionssituation gelten:
 - Verzicht auf Nutzung der Nord-Süd-Straße auch für Kleintransporter und Pkw,
 - Aufstellung einer Wand an der südlichen Betriebsgrenze als wirksamer Sicht- und Blendschutz für benachbarte Anwohner.

Oberflächengewässer

- Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung vom Graben 8 gequert. Dieser verläuft im Norden des Plangebietes offen, im Süden ist er verrohrt. Er befand sich in Trägerschaft des Wasser- und Bodenverbands „Barthe-Küste“. Der Graben erfüllt nicht die Kriterien eines natürlichen Gewässers, sondern dient als Vorflut für den Regenwasserabfluss. Auf Antrag der Störtebeker Braumanufaktur leitete die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen das Verfahren zur Entwidmung des Grabens ein. Dieses wurde im April 2016 mit der Entwidmung des Grabens abgeschlossen.

- Der künftig erhöhte Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aus dem Einzugsbereich des früheren Grabens 8 wird nun über das städtische Abwassernetz entsorgt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung war festzustellen, dass die 16. Änderung des Flächennutzungsplans und Änderung des Landschaftsplanes im Plangebiet zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen i. S. § 2 Abs. 4 BauGB führen wird.

Planungsalternativen

Für das Erweiterungsvorhaben der Störtebeker Brauerei ist die enge räumliche Beziehung zwischen den vorhandenen Betriebs- und Produktionsanlagen und den geplanten neuen Anlagen zwingend betriebsnotwendig. Deshalb sind Planungsalternativen weder möglich noch sinnvoll.

Das Erweiterungsvorhaben dient dem Erhalt, der marktangepassten Weiterentwicklung und damit der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Störtebeker Braumanufaktur, eines der wichtigsten mittelständischen Unternehmen in der Hansestadt Stralsund. Dieses sichert ebenso den Erhalt und die weitere Steigerung des Angebotes an Arbeitsplätzen in Stralsund. Damit leistet diese Planung einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung der Hansestadt Stralsund.

Wirksamkeit

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Landschaftsplanes im Geltungsbereich wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 6.06.2016 festgestellt.

Die Genehmigung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt mit Ablauf der Genehmigungsfrist am 14.10.2016 als erteilt (Genehmigungsfiktion gem. § 6 Abs. 4 BauGB).

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch Fristablauf wurde die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ablauf des 30.11.2016 wirksam.

Stralsund, den 06. DEZ. 2016

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER



Dr. -Ing. Alexander Badrow

