Bebauungsplan Nr. 57 der Hansestadt Stralsund
„Wohngebiet Sastrowstraße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel des Bebauungsplanes

Im Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund sind bisher baulich nicht genutzte Flächen innerhalb bebauter Bereiche nur begrenzt vorhanden. Unverändert besteht jedoch ein weiterer Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhäuser insbesondere in innenstadtnahen Lagen.
Aufgrund der Nähe zur historischen Altstadt, der Nähe zum Frankenteich mit den Grünanlagen am Wuflam- und am August-Bebel-Ufer sowie der integrierten Lage innerhalb eines vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Stadtteils mit guter Infrastruktur ist das Plangebiet sehr gut als Wohnstandort geeignet.
In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der das Gebiet als Wohnbaufläche darstellt, verfolgt der B-Plan Nr. 57 deshalb das Ziel, Baurecht für eine kleine Wohnsiedlung zu schaffen. Im Plangebiet können auf ca. 10 neuen Baugrundstücken Einzel- und Doppelhäuser und damit insgesamt ca. 12 zusätzliche Wohnungen entstehen.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Am 31.08.2006 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 10 vom 29.09.2006.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bürger und die Öffentlichkeit wurden vom 26.09. – 24.10.2007 durch einen öffentlichen Aushang des Vorentwurfes zum Bebauungsplan im Bauamt der Hansestadt Stralsund, Abt. Planung und Denkmalpflege, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Es bestand die Möglichkeit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung.

Eine Bürgerin äußerte wegen des Straßenzustands der Sastrowstraße Bedenken bezüglich des künftig zu erwartenden zusätzlichen Zu- und Abgangsverkehrs aus dem neuen Wohngebiet. Sie regte Verkehrsregelungen im Einmündungsbereich in die Karl-Marx-Straße, eine künftige Geschwindigkeitsbegrenzung in der Sastrowstraße, die Begrenzung auf max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück im Plangebiet und die zeitliche Beschränkung der Erschließungsarbeiten und Bautätigkeit an.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung ab dem 01.11.2007 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über der Planung unterrichtet und gleichzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
Keine der beteiligten Behörden beabsichtigte, im Bebauungsplangebiet Planungen einzuleiten oder sonstige Maßnahmen vorzunehmen. Anregungen, die zu einer Änderung der Grundzüge der Planung geführt hätten, wurden ebenfalls nicht geäußert.

Folgende wesentliche Hinweise und Anregungen wurden vorgetragen:

Die Anregungen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V bezogen sich auf Fauna und Belange des Artenschutzes.

Die Wehrbereichsverwaltung Nord wies auf eine das Plangebiet querende militärische Richtfunkstrecke und die deshalb notwendige Begrenzung der Gebäudehöhen hin.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die Untere Denkmalschutzbehörde Stralsund informierten darüber, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet Bodendenkmale bekannt sind. Es handelt sich dabei um ehemalige Festungsgräben des Bodendenkmals „Altstadt Stralsund – Frankenvorstadt" aus dem 17. bis 19. Jahrhundert.

Der Wasser- und Bodenverband Barthe/ Küste gab Hinweise zum verrohrten Graben 7 (Zuckergraben) entlang der Südostgrenze des Geltungsbereiches und zur eingeschränkten Regenwasserableitung aus dem Plangebiet.

Die Untere Immissionsschutzbehörde der Hansestadt Stralsund äußerte Hinweise zur Lärmbelastung im geplanten Wohngebiet.

2.3 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Am 04.12.2008 bestätigte die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund den Entwurf des Bebauungsplanes und bestimmte ihn zur öffentlichen Auslegung. Im Rahmen der Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.01. – 10.02.2009 vorgestellt. Dabei bestand die Möglichkeit zur Planerörterung und Abgabe einer Stellungnahme. Während der öffentlichen Auslegung waren auch die zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen mit Aussagen zu Natur und Landschaft (Flora, Fauna, Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild), zum Verkehrslärm, zum Graben 7 (Zuckergraben) und zum Bodendenkmal der ehemaligen Festungsgräben aus dem 17. bis 19. Jahrhundert einzusehen.

Es äußerten sich keine Bürger zum Bebauungsplanentwurf.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Dezember 2008 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf bis Februar 2009 gebeten.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V bekräftigte seine bisherigen Aussagen zum Bodendenkmal „Altstadt Stralsund – Frankenvorstadt".

Die Untere Naturschutzbehörde Stralsund wies auf eine Brutkolonie der besonders geschützten Saatkrähe auf dem benachbarten Neuen Frankenfriedhof hin. Sie erklärte jedoch, dass diese durch den Bebauungsplan nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

3. Beurteilung der Umweltbelange

In die Umweltprüfung wurden die Ergebnisse einer Erkundung zum geologischen Aufbau und zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf dem Gelände des geplanten Wohngebietes und die Aussagen aus dem Schallimmissionsplan der Hansestadt Stralsund eingestellt. Zur Beurteilung der Situation von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erstellt.

Der Grünordnungsplan beinhaltet auch eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit Bestandsaufnahme und Biotopflächenkartierung von 2007/2008. Die Bilanzierung erfolgte auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Zur Abgrenzung und Klassifizierung der Biotoptypen untereinander wurde die „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern" verwendet. Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs wird innerhalb des Plangebietes, der größere Teil im Bereich des Ökokontos Devin erbracht. Damit können die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

Ein Vorkommen von streng geschützten Tierarten gem. §10, Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG konnte nicht festgestellt werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich Teile des Bodendenkmals „Altstadt Stralsund – Frankenvorstadt" aus dem 17. bis 19. Jahrhundert. Dabei handelt es sich um ehemalige Festungsgräben. Die Lage des Bodendenkmals ist nach den Vorgaben des Landesamtes nachrichtlich in die Planzeichnung des B-Planes übernommen worden. Die durch die geplante Bebauung zu erwartenden Eingriffe in das Bodendenkmal wurden als relativ gering eingeschätzt. Deshalb waren spezielle Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Für alle Tief- und Hochbaumaßnahmen im Bereich des Bodendenkmals ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 7 DschG M-V erforderlich. In diesen Genehmigungsverfahren prüfen die Denkmalschutzbehörden anhand der konkreten Vorhaben, ob ggf. besondere Maßnahmen (weitere Untersuchungen, Bergung, Dokumentation usw.) erforderlich sind. Die Begleitung der Tiefbauarbeiten durch die Denkmalbehörden sichert ein schnelles Reagieren vor Ort.

Die potentiellen Lärmimmissionen im Plangebiet wurden auf der Grundlage der Analyse- und Prognosedaten aus dem Schallimmissionsplan 2010 ermittelt. Die Rasterlärmkarten stellen die Belastung in 5-dB(A)-Schritten dar, so dass die Beurteilungspegel tagsüber zwischen 55 und 60 dB)A) und nachts zwischen 45 und 50 dB(A) liegen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete überschritten und erreichen die Werte für Mischgebiete. Zu beachten ist dabei, dass bei Bebauung des Gebietes eine weitergehende Abschirmung des Verkehrslärms der umliegenden Straßen auftreten wird.
Das Plangebiet ordnet sich dem Lärmpegelbereich III zu. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Wahrung des Orts- und Siedlungsbildes nicht in Betracht kommen, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen.

Als voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, waren zunächst die Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie eine Verringerung der Oberflächenwasserversickerung durch die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelung des Bodens zu nennen.

4. Abwägungsvorgang und Ergebnis der Abwägung

Die im Umweltbericht und im Grünordnungsplan empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange vollumfänglich in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, der daraus resultierenden Auswirkungen auf den Lebensraum von Tieren und Pflanzen und der Verringerung der Oberflächenwasserversickerung durch die Bodenversiegelungen trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl im WA 1 auf GRZ= 0,3
- Erhalt vorhandener Bäume
- Kompensations- und Grüngestaltungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Bereich des Ökokontos Devin auch zur Schaffung neuer Ersatzlebensräume
- Baumpflanzungen an der Planstraße und auf den Baugrundstücken
- straßenseitige Einfriedung der Baugrundstücke mit Laubholzhecken und Anpflanzen eines 2 m breiten Gehölzstreifens zur Abschirmung eines benachbarten Grundstücks
- Berankung von fensterlosen Außenwänden, Zulässigkeit von begrünten Dächern
- Anlegen von gärtnerisch gestalteten und begrünten Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken.

Den Anregungen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V folgend wurde nochmals geprüft, ob im Plangebiet streng geschützten Arten gem. §10, Abs. 2 Nr. 11

BNatSchG vorkommen. Dieses ist jedoch nicht der Fall. Auch ist durch das Vorhaben eine Verschlechterungen des Erhaltungszustandes lokaler Populationen nicht erkennbar; die ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Die Belange des Denkmalschutzes fanden Berücksichtigung. Das Bodendenkmal wurde in der Planzeichnung als Denkmalbereich gekennzeichnet und die zu beachtenden Hinweise zum Umgang mit dem Denkmal und zum Erfordernis einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nachrichtlich in den Text des Bebauungsplans übernommen. Auch die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht enthalten dazu die relevanten Aussagen. Die durch die geplante Bebauung zu erwartenden Eingriffe in das Bodendenkmal wurden als relativ gering, damit vertretbar und mit der Planung vereinbar eingeschätzt.

Die ermittelten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm überschreiten die für allgemeine Wohngebiete heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" um bis zu 5 dB(A). Dieses ist in innerstädtischen Gebieten auch kaum zu gewährleisten. Jedoch werden die für Mischgebiete empfohlenen Werte eingehalten bzw. unterschritten. Damit ist die zu erwartende Lärmbelastung für die geplante eine innerstädtische Wohnnutzung zumutbar. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass bei Bebauung des Gebietes eine weitergehende Abschirmung des Verkehrslärms der umliegenden Straßen auftreten wird. Die Durchführung der festgesetzten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sichern gesunde Wohnverhältnisse.

Die Bedenken der Anwohnerin bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch das neue Wohngebiet sind unbegründet. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen ist nicht erheblich und wird sich außerdem auf zwei Anbindungen an das städtische Straßennetz verteilen. Für die Begrenzung der Wohnungsanzahl auf max. zwei je Baugrundstück besteht kein städtebauliches Erfordernis, so dass diese Anregung unberücksichtigt bleibt. Da der Bebauungsplan keine Befugnis hat, die Sanierung der Sastrowstraße und die Begrenzung der Arbeitszeiten für die Erschließung zu regeln, ist eine Berücksichtigung der diesbezüglichen Anregungen im B-Plan nicht möglich. Die Festlegungen zu Verkehrsführung und Verkehrsregelungen werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung getroffen. Für die Baudurchführung gelten verbindliche Vorgaben und Normen, u.a. die Maschinenlärmschutzverordnung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Überbauung der Grundstücke, zur Kompensation und zum Lärmschutz gewährleisten, dass durch die Planrealisierung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der am 14.10.2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 57 wurde nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.06.2013 im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 6 mit Ablauf des 20.06.2013 rechtskräftig.

Stralsund, den 020913

HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER

i. V.

Dr.-Ing. Alexander Badrow

HANSESTADT STRALSUND 2