



Bebauungsplan Nr. 65 Wohngebiet östlich der Hochschulallee

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB



1. Ziel des Bebauungsplans

Auf der bisher intensiv genutzten Ackerfläche am nördlichen Stadtrand in unmittelbarer Nähe zum Strelasund soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Anlass für die Planaufstellung ist der sich in den letzten Jahren in der Hansestadt Stralsund stetig vollziehende Einwohnerzuwachs sowie die unverändert hohe Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen, bevorzugt nach Grundstücken in Wassernähe. Ufernahe Baupotenziale stehen in der Hansestadt Stralsund nur begrenzt zur Verfügung.

Unmittelbar südlich Plangebietes schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ an, der sich bereits in der Realisierung befindet. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 64 wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept ausgearbeitet, das auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 einbezieht und hier ein zweites Baugebiet vorsieht. Beide Baugebiete sind durch eine grüne Landschaftsfuge getrennt.

Das geplante Gebiet wird den neuen Stadtrand prägen. Aufgrund seiner exponierten Lage am Strelasund ist das Areal als städtebaulich-architektonisch hochwertiger Wohnstandort zu entwickeln. Im Baugebiet können 29 zweigeschossige Einzelhäuser und 5 zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen mit je max. 7 Wohnungen entstehen. Von der Hochschulallee führt eine Zufahrt ins Gebiet. Für die innere Erschließung ist eine Ringstraße vorgesehen. Nördlich und östlich des Baugebietes sind Grünflächen mit Einzelgehölzen, Gehölzgruppen, und einer Obstwiese geplant, die als Grünland verpachtet werden sollen. Nach Norden in Richtung Acker wird die Grünfläche durch eine Laubholzhecke begrenzt. Die Grundstücke sind im Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH, welche als Erschließungsträger fungiert.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst wurden. Im Ergebnis werden die Umweltbelange wie folgt berücksichtigt:

Das Plangebiet wird von einer intensiv genutzten, flachwelligen und zum Strelasund hin abfallenden Ackerfläche eingenommen (99,3 %). Ansonsten sind als Biotopstrukturen lediglich schmale Gras- und Krautstreifen vorhanden (an der Hochschulallee sowie am Ostseeküstenradweg). Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im Plangebiet keine Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes mit besonderer Bedeutung ausgeprägt. Insbesondere die Bodenverhältnisse sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung erheblich überprägt. In den naturnahen Ufer- bzw. Küstenabschnitt wird nicht eingegriffen.

Entlang der Hochschulallee bestehen Alleebäume, die gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Der Alleebaumbestand befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Kronentraufen ragen jedoch z.T. in die künftigen Baugrundstücke hinein. Um den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume zu schützen, sind im an die Allee angrenzenden Bereich der Baugrundstücke jegliche Bodenbefestigungen und Nebenanlagen unzulässig. Schädigungen der geschützten Allee werden somit vermieden. Weiterhin wurde der Anschluss der geplanten Erschließungsstraße an die Hochschulallee im Bereich einer Lücke des Alleebaumbestandes angeordnet, so dass Baumfällungen nicht erforderlich sind.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten kann mit Ausnahme von ackerbrütenden Vogelarten ausgeschlossen werden (Habitatausprägungen jahresweise

unterschiedlich in Abhängigkeit von der jeweils angebauten Feldfrucht). Für das im Jahr 2016 nachgewiesene vom Vorhaben betroffene Brutpaar der Feldlerche und das ebenfalls 2016 nachgewiesene betroffene Brutpaar der Schafstelze stehen nachgewiesene Habitatpotenziale auf der verbleibenden Ackerfläche zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Ortslage Parow als Ersatz zur Verfügung.

Von besonderer Bedeutung sind im Plangebiet die attraktiven Blickbeziehungen zum Strelasund und zur Insel Rügen, die von der Hochschulallee bestehen. Die Erholungsfunktion des Bereiches wird zwar durch eine teilweise Verbauung von Blickachsen von der Hochschulallee zum Strelasund und zur Insel Rügen beeinträchtigt, durch den ufernahen Ostseeküstenradweg steht der Küstenraum im betreffenden Bereich jedoch weiterhin uneingeschränkt für die Erholungsnutzung zur Verfügung. Zum Strelasund hält die geplante Bebauung einen Abstand von 150 m ein und trägt so dem gemäß § 29 NatSchAG M-V gesetzlich vorgeschriebenen Küstenschutzstreifen Rechnung.

Außerdem werden Blickbeziehungen zum Wasser durch eine kleinteilige Festsetzung von Baufeldern sowie durch umfangreiche Restriktionen bezüglich der Bepflanzung des Gebietes gewährleistet.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ sind die verkehrsbedingten Schallemissionen, die durch den Eigenverkehr der vorhandenen Nachbarbebauung und durch das neue Gebiet hervorgerufen werden, zu berücksichtigen. Darum wurde im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden B-Plans Nr. 64 eine gemeinsame schalltechnische Untersuchung für die beiden Wohngebiete erstellt, welches auch den Verkehr aus dem vorhandenen Wohngebiet berücksichtigt. Dafür ist das gesamte zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostiziert und bewertet worden.

Nach den vorliegenden Ermittlungen würden an drei Immissionsorten an der Hochschulallee die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht geringfügig überschritten. Aufgrund des schlechten Straßenzustandes hat die Hansestadt Stralsund die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h angeordnet, was auch zu einer Immissionsminderung führt. Damit nehmen die Rollgeräusche auf der Pflasterstraße spürbar ab. Es sind somit keine unzumutbaren Verkehrslärmbelastungen zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht hervorgerufen. So sind Bau- und Kunstdenkmale im Plangebiet nicht vorhanden. Da für das Gebiet zwischen der Hochschulallee, der Ortslage Parow, dem Ostseeküstenradweg und der Studentensiedlung Holzhausen Bodendenkmale bekannt sind, wurden archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurden insgesamt 23 archäologisch relevante Befunde ermittelt. Diese umfassen 15 Feuerstellen, drei Gruben, möglicherweise vier Pfostengruben und einen Grabenschnitt. Sie lassen sich keiner Zeitstellung zuordnen und sind vermutlich der äußerste Rand eines prähistorischen Siedlungsbereichs. Da das geborgene Fundmaterial aus dem Oberboden stammt, wurde es wahrscheinlich bei Latrinenentleerungen aus dem Stralsunder Stadtgebiet abgelagert. Es sind keine Bodendenkmale von besonderer Bedeutung zu erwarten, so dass im Vorfeld der Bebauung keine weiteren Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen erforderlich sind.

Die geplante Wohnbebauung ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die zu erwartenden Versiegelungen von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind kompensierbar. Die aufgrund der Bebauung vorgesehenen, unvermeidbaren Eingriffe werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch Inanspruchnahme des Kompensationsüberschusses aus dem B-Plan Nr. 64 im vollen Umfang ausgeglichen. Es verbleibt noch ein geringer Kompensationsüberschuss für weitere städtische Planungen.

Im Einzelnen erfolgt die Kompensation der Eingriffe durch die Umwandlung angrenzender Ackerflächen in eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit punktueller Gehölzbepflanzung

sowie die Pflanzung einer Streuobstwiese mit mind. 25 regionaltypischen Obst- und/oder Wildobstbäumen am nördlichen Gebietsrand. In den nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen sind kleinere Gehölzpflanzungen vorgesehen. Außerdem erfolgen zur Kompensation die Pflanzung einer dreireihigen, freiwachsenden Hecke mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen sowie die Neupflanzung von 21 standortgerechten Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Bewirtschaftung der Flächen als Grünland soll durch einen Landwirt erfolgen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

Erste Beteiligung:

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Aufforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 21. Dezember 2016
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines öffentlichen Aushangs vom 04. bis 18. Januar 2017

Es sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, die intensiv abgewogen wurden. Ein großer Teil der Stellungnahmen bezog sich grundsätzlich auf eine Bebauung an diesem Standort. Eine Berücksichtigung der Belange fand teilweise statt, indem eine sensible Einbindung in den Landschaftsraum vorgenommen wurde und die geplanten öffentlichen Grünflächen extensiv bewirtschaftet werden können.

Weitere Stellungnahmen bezogen sich auf den Alleeschutz. Diese Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Die Allee wird noch stärker geschützt, indem der Grünstreifen zur Wohnbebauung hin von jeglichen Nebenanlagen freizuhalten ist. Die temporäre Baustraße parallel zur Hochschulallee wird auch für die Erschließung dieses Plangebietes genutzt, um Schäden an Straße und Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge zu vermeiden. Die in Stellungnahmen befürchtete Verkehrszunahme, welche zu einer Überlastung der Hochschulallee insbesondere im Kreuzungsbereich zur Parower Chaussee führen würde, konnte mit Verweis auf eine beauftragte Berechnung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung und bei Bedarf auf die Möglichkeit der Umsetzung eines Kreisverkehrs an dieser Stelle entkräftet werden.

Zweite Beteiligung:

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Aufforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 18. Januar 2018
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung vom 29. Januar bis 02. März 2018

Die wesentlichen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt.

Der Anregung des **Landkreises Vorpommern-Rügen Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz** zur Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes wurde gefolgt. Dazu wurde die textl. Festsetzung 3.2 dahingegen ergänzt, dass auch größere Breiten von Zufahrten zulässig sind, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist.

Der Anregung des **Landkreises Vorpommern-Rügen Fachbereich Abfallwirtschaft** zur Fahrbahnbreite wurde gefolgt. Der Regelquerschnitt ohne Normcharakter wurde den gewünschten Durchfahrtsbreiten für Müllfahrzeuge angepasst. Die Straßenraumbreite mit 8 m ist bereits ausreichend dimensioniert gewesen und musste nicht geändert werden.

Der **Landkreis Vorpommern-Rügen Fachbereich Naturschutz** regte einen noch stärkeren Alleenschutz an. Dieser Forderung wurde soweit festsetzbar Folge geleistet. Der Alleenschutz wurde verstärkt, indem auf der Fläche B neben dem Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen auch die Errichtung von Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen wurde (4.4). Weitere Festsetzungen sind über den Regelungskatalog von § 9 BauGB nicht festsetzbar. Unabhängig davon besteht sowieso Alleenschutz nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V. Die Eingriffsbilanz wurde überarbeitet. Die Sicherung der Pflege wird im Erschließungsvertrag mit der LEG geregelt.

Den Anregungen des **Landkreises Vorpommern-Rügen Fachbereich Kataster und Vermessung** zur aktuellen Vermessung und Benennung wurde teilweise gefolgt. Die Liegenschaftskarte wurde in aktueller Version eingearbeitet und die Flurstückbezeichnung von 18/5 in 18/6 geändert. Eine Ergänzung in der Benennung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Der Anregung des **Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** zum Immissionsschutz und zu landwirtschaftlicher Nutzung wurde teilweise gefolgt. Der von der Planung betroffene Landwirt wurde in die Planung einbezogen (Beteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Auslegung sowie gesondert zum Angebot der Verpachtung als Grünland). Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung von 2016 sind keine Festsetzungen zum passiven Lärmschutz notwendig. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der Nachtwerte nach DIN 18005 um ...dB (A) für ein allgemeines Wohngebiet an drei Immissionsorten liegen unter der Schwelle der Wahrnehmbarkeit.

Der Anregung des **Amtes Altenpleen, Gemeinde Kramerhof** zur Prüfung der Verkehrszahlen wurde gefolgt, den Forderungen verkehrsregelnder Maßnahmen nicht. Die Schätzung des Verkehrsaufkommens, welche als nicht ausreichend beanstandet wurde, ist durch eine Verkehrszählung bestätigt worden. Weitere Änderungen waren daher nicht notwendig.

Den Anregungen von **Einwender 1** zum Städtebau und Verkehr wurde teilweise gefolgt. Ein Spielplatz wurde bereits festgesetzt. Die Prüfung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung Hochschulallee – Parower Chaussee hat ergeben, dass kein Kreisverkehr notwendig ist.

Den Anregungen von **Einwender 2** zum Städtebau und Verkehr, insbes. den Immissionen, wurde teilweise Folge geleistet. Um die Blendwirkung zu minimieren, wurde die Planstraße A bereits schräg an die Hochschulallee angebunden. Die Allee wird im Zuge der Erschließung in dem Bereich gegenüber der Einfahrt ergänzt und eine Hecke gepflanzt. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bleiben aber im Plan bestehen, da der Abstand zur bestehenden Bebauung ausreichend ist und Durchblicke erhalten bleiben.

Den Anregungen von **Einwender 3** zum Verkehr wurde teilweise gefolgt. Die Hochschulallee erhält auf der Westseite einen Fußweg, der planungsrechtlich bereits im B-Plan Nr. 15 ermöglicht wurde und nun per Erschließungsvertrag geregelt wird. Der ursprünglich verfolgte Kreisverkehr wird mit Verweis auf die Berechnung der Leistungsfähigkeit nicht gebaut. Die Baustraße wird auch zur Erschließung des B-Plan Nr. 65-Gebietes genutzt. Die geplante Straßenführung wurde nicht geändert.

4. Abwägung der Planung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsflächen ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhausbaugrundstücken. So wurden in den zurückliegenden Jahren in der Hansestadt jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind weitestgehend ausgelastet; die hier noch verfügbaren Grundstücke für den Einfamilienhausbau decken nicht den Bedarf und die vielfältige Nachfrage.

Mit der am 12.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde der voraussichtliche Wohnraumbedarf in der Hansestadt Stralsund bis 2030 prognostiziert. Im Ergebnis wurde die Zielstellung formuliert, dass der künftige Wohnraumbedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbaustandorten erfordert. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, bedarf es eines vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Standorten mit Wasserbezug, die das besondere Entwicklungspotenzial von Küstenstädten wie Stralsund bilden.

Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung werden künftig die sogenannten „sonstigen Gebiete“ außerhalb der Städtebaufördergebietskulisse sein, wie auch Knieper Nord. In diesen Gebieten sollen bis 2030 ca. 1.150 WE und weitere 250 WE durch Lückenbebauung und Nachverdichtung gebaut werden.

Im ISEK werden 11 Standorte mit hoher Priorität für die Wohnungsbauentwicklung bis 2030 benannt, unter denen sich auch der Standort nördlich der Studentensiedlung Holzhausen befindet, der den Bereich mit den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 64 (Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen, seit Januar 2017 rechtskräftig) und 65 (Wohngebiet östlich der Hochschulallee) umfasst. Darunter gibt es fünf, die über einen engen Bezug zum Wasser verfügen. Drei dieser Standorte können als Maßnahmen der Innenentwicklung mobilisiert werden, jedoch eignen sich nur zwei dieser Standorte für den Einfamilienhausbau. Diese beiden Standorte sind das Areal der ehemaligen Bereitschaftspolizei (B-Plan Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“) und die kleine Wohnsiedlung am Boddenweg auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes (B-Plan Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“). An beiden Standorten sind keine Bauparzellen für Einfamilienhäuser mehr verfügbar. Die zwei weiteren Standortpotenziale mit Wasserbezug sind das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 und die sogenannte „Baumeisterfläche“ im Stadtgebiet Süd am Deviner Weg. Beide Flächen liegen im Außenbereich und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für die Inanspruchnahme der sog. „Baumeisterfläche“ wäre ebenfalls eine Umwandlung von Landwirtschaftsflächen erforderlich. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse ist die Verfügbarkeit der Fläche für eine kurzfristige Wohnungsbauentwicklung nicht gegeben.

Kleinteilige Innenentwicklungspotenziale außerhalb der prioritären Wohnungsbaustandorte, die sich durch die Schließung von Baulücken mobilisieren lassen, sind entlang der Küstenlinie kaum bzw. nur in wenigen Einzelfällen vorhanden. Sie können deshalb keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs leisten.

Zusammenfassend begründet sich die Notwendigkeit für die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen im Bereich östlich der Hochschulallee aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung prognostizierten Bedarf nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten mit Bezug zum Strelasund, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen. Unter den vorgenannten Voraussetzungen kann zur Umsetzung des Planungsziels, einer geplanten Wohnungsbauentwicklung am Wasser, keine Alternative gesehen werden. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen

Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen, was zu Eingriffen in Boden, Natur- und Landschaft führt. Die Eingriffe können innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, so dass ihre Auswirkungen nicht als erheblich zu beurteilen sind. Auf den festgesetzten Grünflächen wird eine landwirtschaftlichen Nutzung durch Verpachtung an einen Landwirt zur Durchführung der Mahd weiterhin ermöglicht. Im Ergebnis der Abwägung dieser Belange mit dem gesamtstädtischen Belang ein hochwertiges Wohngebiet in attraktiver Lage zu entwickeln, wird der baulichen Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsfläche der Vorrang eingeräumt.

Der Bebauungsplan wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 20. September 2018 als Satzung beschlossen. Er ist nach der ortsüblichen Bekanntmachung im städtischen Amtsblatt Nr. 12 mit Ablauf des 28.11.2018 rechtskräftig geworden.

Stralsund, den 29.11.2018

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER


Dr.-Ing. Alexander Badrow

