

und Radfahrer und die direkte Erschließung der Gemeinbedarfsfläche begrenzt. Damit kann störender Durchgangsverkehr über die innere Erschließung verhindert werden.

Die Zufahrt vom Heinrich-Heine-Ring auf Höhe der Tankstelle (Planstraße B) dient vor allem zur Erschließung der östlichen Baufelder und hat eine Verkehrsraumbreite von 14 m. Über die Anbindung an die querende Hauptachse entsteht eine Durchfahrt über die Planstraße A zur Straße Am Heizwerk, so dass keine flächenintensiven Wendeanlagen insb. für die Versorgungsfahrzeuge vorgehalten werden müssen.

Am Heinrich-Heine-Ring auf Höhe des geplanten Schulcampus wird eine kleine Erschließungsschleife für einen Parkplatz mit Kiss-and-Go-Zone und der Möglichkeit, dass sich auch Stellplätze für das Nikolai-Gemeinde-Zentrum hier andocken können, geschaffen.

Anlage von Grünflächen

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert (Grünfläche G1). Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung G1 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten, zu pflegen und fortzuentwickeln. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind als Wiesenflächen extensiv zu pflegen. Vegetationsfreie Flächen sind zuvor mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaat als Wiesenflächen herzustellen.

Anlage von Wald

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine Pflanzung im Weitverband mit standortgerechten Laubholzarten aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunftsgebieten geplant. Der Leitungsschutzbereich innerhalb der Fläche ist von der Bepflanzung auszunehmen und als Nichtholzboden extensiv zu pflegen.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk“ der Hansestadt Stralsund erfolgte in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Belange erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst wurden. Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass bei vollständiger Umsetzung der im Umweltbericht benannten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigte Blockheizkraftwerke, die alle dichter an bestehender Wohnbebauung als an der zukünftig geplanten Wohnbebauung liegen. Da es durch den Betrieb der Blockheizkraftwerke bislang zu keinen Konflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung gekommen ist, sind auch keine Konflikte mit der geplanten Nutzung auf dem Areal des Bebauungsplans zu erwarten.

Zur Beurteilung des Lärmschutzes erfolgte eine schalltechnische Untersuchung, nach der v. a. die Lärmarten Verkehrslärm (besonders entlang des Heinrich-Heine-Rings), Gewerbelärm (Tankstelle südlich des Heinrich-Heine-Rings) und Sportlärm als Lärmquellen relevant sind. Die Ergebnisse der Untersuchungen finden durch Festsetzungen im B-Plan Berücksichtigung (u. a. textliche Festsetzungen zu lärmabgewandten Gebäudegrundrissen, Schutz von Außenwohnbereichen, passivem Lärmschutz, Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen in durch Gewerbelärm beeinträchtigten Bereichen). Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Planung werden neue Eingriffe zugelassen, deren Folgen nach § 1a BauGB zu bewerten und zu kompensieren sind. Mit der Bebauung des Areals des ehemaligen Plattenwerkes und ehemaligen Heizwerks ist der Verlust von Siedlungsgehölzen, Waldflächen, Zierrasen und Ruderalflächen sowie von Einzelbäumen verbunden. Die Planung erfolgt so, dass der Waldverlust auf ein Minimum reduziert wird und gleichzeitig innerhalb einer öffentlichen Grünfläche in einem weitaus größerem Umfang Wald neu geschaffen wird als verloren geht (s. u.).

Die Eingriffe in die Biotope und Einzelbäume wurden entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben bilanziert. Der ermittelte Kompensationsbedarf wird teilweise im Plangebiet (Anlage von Baumreihen und Wald) und teilweise durch eine externe Kompensationsmaßnahme (Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese östlich der Försterhofer Heide) erbracht.

Biotop- und Alleenschutz, geschützte Einzelbäume

Nach Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Am Heinrich-Heine-Ring stockt eine Baumreihe aus Balsampappeln, welche als nach § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte straßenbegleitende Baumreihe einzustufen ist. Die Baumreihe hat ihren Ursprung als Abpflanzung des zurückgebauten Plattenwerkes. Im Rahmen eines geplanten Radwegeausbaus am Heinrich-Heine-Ring geht die Baumreihe verloren, da die Trasse der Ausbaustrecke so stark durchwurzelt, dass es infolge der Anlage des Radwegs zu erheblichen Wurzelverlusten kommen würde, wodurch die Pappeln stark geschädigt würden und auch die Standsicherheit der Bäume nicht mehr gewährleistet wäre. Auch durch die geplante Neuverlegung der Gasleitung in der Radwegtrasse würde es zu erheblichen Wurzelverlusten kommen. Die Baumverluste werden im Rahmen der Radwegeplanung bilanziert und ausgeglichen. Dementsprechend wird die Baumreihe im B-Plan-Verfahren als nicht mehr existent betrachtet.

Weiterhin liegen im B-Plangebiet 74 nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Bäume. Diese werden soweit wie möglich erhalten. Bäume, welche nicht erhalten werden können, werden gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V ersetzt.

Wald

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich eine flächig mit Waldgehölzen bewachsene Fläche mit einer Größe von 2.250 m², die aufgrund ihrer Form und Struktur als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen ist. Gemäß Landeswaldgesetz ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Angesichts der ökologisch wie klimatisch positiven Auswirkungen waldartiger Bestockung soll die Waldfläche durch die vorliegende Planung durch Aufforstung vergrößert und in die Siedlungsstruktur integriert werden. Mit der Planung ist nur für einen kleinen südlichen Teilbereich der Waldfläche mit einem Umfang von 150 m² eine Waldumwandlung erforderlich, um für die zukünftige Bebauung den einzuhaltenden Waldabstand von 30 Metern zu gewährleisten. Gleichzeitig wird die Waldfläche in westliche Richtung um 955 m² ausgeweitet werden. Drei einzelne landschaftsprägende Schwarzkiefern innerhalb der umzuwandelnden Waldfläche werden erhalten.

Tiere/Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Als Grundlage erfolgten im Jahr 2021 faunistische Kartierungen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien, Reptilien und holzbewohnender Käfer. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden drei Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung Brutvögel, fledermausfreundliche Außenbeleuchtung, vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung) benannt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten sind nicht zu erwarten.

Förderung der Grundwasserneubildung

In den Baugebieten sowie den öffentlichen Grünflächen sind Befestigungen von Fuß- und Radwegen, nicht unterbauten Kfz-Stellplätzen, Aufstellflächen und Aufenthaltsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Rasengittersteine, Ökopflaster). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens während der Bauphase werden spezifische Vermeidungsmaßnahmen ergriffen. Diese sind insbesondere wegen der vorhandenen Aushubböden und sanierten Altlasten zu beachten. Hierzu gehören u. a. eine bodenkundliche Baubegleitung, die sichere Lagerung der anfallenden Aushubböden, die Untersuchung der Aushubböden zur Beurteilung ihrer Verwertbarkeit und die fachgerechte Entsorgung bei Einstufung als gefährlicher Abfall.

Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß Baugesetzbuch den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Als Grundlage hierfür dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund, das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgaben durch Vorgaben zur Dachbegrünung, die Sicherung und Vergrößerung von Wald sowie die Sicherung eines unversiegelten Freiflächenanteils von mindestens 40 % im Urbanen Gebiet und 60 % im Allgemeinen Wohngebiet.

Angesichts der Lage angrenzend an das bestehende Blockheizkraftwerk ist der Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz möglich. Die Stadtwerke Stralsund streben für die nächsten Jahre eine deutliche Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energie im Wärmenetz an.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß den §§ 3 und 4 BauGB berücksichtigt und der Abwägung unterstellt.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die das Ergebnis der Abwägung darstellen, sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

- | | |
|--|---------------------------|
| ▪ Aufstellungsbeschluss | 20.05.2021 |
| ▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 10.01.2022 - 24.01.2022 |
| ▪ Frühzeitige Beteiligung der Behörden | Schreiben vom 16.12.2021 |
| ▪ Beschluss der öffentlichen Auslegung | 20.10.2022 |
| ▪ Öffentliche Auslegung | 22.11.2022 - 23.12.2022 |
| ▪ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | Schreiben vom 06.11.2022 |
| ▪ Satzungsbeschluss | 16.03.2023 |
| ▪ Rechtskraft | mit Ablauf des 08.05.2023 |

5. Planungsalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass hier ein Urbanes Gebiet, ein Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfseinrichtungen entstehen können.

An diesem Standort besteht kein Baurecht für eine bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB. Da es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, der aufgrund seiner baulichen Vornutzung als Plattenwerk und Heizwerk eine Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Branche ist und damit der Innenentwicklung dient, ist eine Bebauung und Nutzung dieses Standortes der Neuinanspruchnahme bisher baulich ungenutzter Bereich am Stadtrand vorzuziehen.

6. Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan Nr. 22 wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 16. März 2023 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.: 2023-VII-03-1077) und ist nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 (33. Jahrgang) mit Ablauf des 08. Mai 2023 rechtsverbindlich geworden.

17. MAI 2023

Stralsund, den


Dr. Ing. Alexander Badrow
Oberbürgermeister

