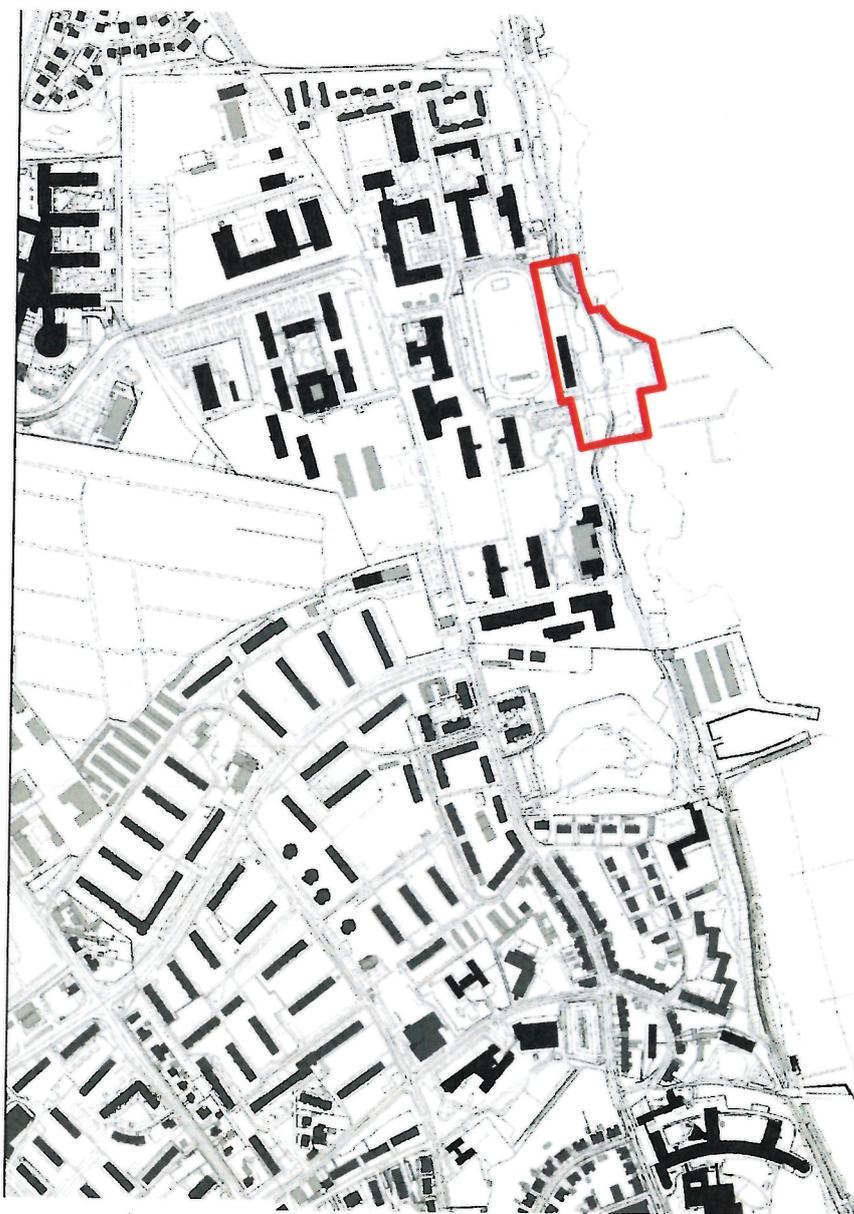




1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Stand November 2018




Organisation
der Vereinten Nationen
für Bildung, Wissenschaft
und Kultur



Historische Altstädte
Stralsund und Wismar
Welterbe seit 2000

1. Ziel des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“ soll der Bereich des Hafens Schwedenschanze einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines attraktiven, gemischt genutzten Hafenstandorts mit gewerblicher, touristischer und Wohnnutzung durch Wiedernutzbarmachung einer städtebaulichen Brachfläche (Flächenrecycling). Mit der landseitigen Nutzung sollen auch die wasserseitigen Nutzungen entstehen; der Vorhabenträger hat sich in einem städtebaulichen Vertrag zum Bau und zum anschließenden Betrieb des neuen Sportboothafens mit ca. einhundert Bootsliegplätzen verpflichtet.

Geändert werden für den Geltungsbereich:

- der Nutzungsartenkatalog wird im Sinne einer größeren Nutzungsmischung überarbeitet und erweitert, dazu erfolgt die Anpassung der Zweckbestimmung des Sondergebietes,
- die Verkehrsfläche (zentrale Zufahrt, Wendestelle) wird vergrößert sowie hinsichtlich der Lage an den inzwischen errichteten Fuß- und Radweg angepasst,
- die nördliche Teilfläche des Baugebiets wird in Anpassung an die geänderte Sachlage als Wald bzw. in geringem Umfang als Grünfläche ausgewiesen,
- die Baufenster werden der geänderten Nutzung angepasst und um ein weiteres Baufeld ergänzt,
- die abweichende Bauweise wird für die Obergeschosse differenziert.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen, darunter insbesondere die Grundflächenzahl sowie die Festsetzungen zur Grünordnung, werden unverändert belassen.

Gemäß § 245c BauGB wurde dieses Änderungsverfahren nach den vor dem 17. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, weil die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 S. 1 am 8. September 2016 und damit vor dem Stichtag eingeleitet wurde. Dieses betrifft insbesondere die Erstellung des Umweltberichtes.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung und Bewertung der abwägungserheblichen umweltrelevanten Belange erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst wurden. Das Plangebiet ist bereits anthropogen überformt und stellt damit keinen unberührten Landschaftsraum dar. Das ursprüngliche Kliff wurde im Bereich des Plangebietes eingeebnet, sodass ein direkter Zugang zum Wasser gegeben ist. Die Uferlinie ist als langjährige Hafenanlage zu einem großen Teil mit Spundwänden eingefasst und verfüllt worden. Das Plangebiet ist mit betonierten Erschließungsstraßen und uferbegleitenden befestigten Flächen versiegelt und war mit einem massiven, im Frühjahr 2017 abgerissenen Bestandsgebäude bebaut. Ebenfalls führt der in Asphaltbauweise ausgeführte stark frequentierte Ostseeküstenradweg über das Gebiet. Auch wenn es sich bei der Planung um keine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB handelt, trägt die Planung doch dazu bei, einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten (§ 1a Abs. 2 BauGB).

2.1 Forstrechtliche Belange

Im Zuge der Planung wurden die Belange des Waldes neu bewertet. Der Wald soll bestmöglich geschont werden, soweit dies mit den Erfordernissen der Entwicklung des Hafensareals vereinbar ist. Dabei wurden auch Inhalte des Ursprungsplans kritisch neu bewertet.

Im Süden des Standorts muss zur Sicherung der Umsetzung der geplanten Baufenster auf einer Teilfläche des festgesetzten Pflanzgebots außerhalb des Änderungsbereichs eine kleine Wald-

fläche von 190 qm umgewandelt werden. Auch der Ursprungsplan sah für diesen Bereich im Wesentlichen eine schmale öffentliche Grünfläche als Puffer zwischen dem Baugebiet und den südlich angrenzenden Naturbereichen vor. Das bisherige Baufenster ragt bis auf rund 7 m an den Wald heran. In Anpassung an die geänderte Situation wurde das Baufenster um gut 12 m nach Norden zurückgenommen. Damit kann mit der geplanten Bebauung ein für die Örtlichkeit ausreichender Waldabstand von 25 m eingehalten werden. Der gegenüber dem gesetzlichen Maß von 30 m leicht reduzierte Waldabstand ist aufgrund der am Standort zu erwartenden Wuchshöhe mit dem Zweck der Regelung zum Waldabstand vereinbar (Sicherung der Bebauung vor Windwurf). Zudem bestehen in diesem Bereich aufgrund des stark frequentierten Ostseeküstenradwegs bereits erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherung.

Auch im Norden grenzen als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V identifizierte Gehölzflächen an. Der ursprünglich auf den Böschungsbereich begrenzte Gehölzbewuchs konnte sich nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans aufgrund der Nutzungsaufgabe auf den ehemaligen Hafentflächen ausbreiten, so dass der Wald derzeit bereits den nördlichen Abschnitt des ursprünglichen Baufensters bedeckt. Zur Sicherung der Entwicklung des Hafenstandorts soll der Wald hier auf 790 qm bis zum Böschungsfuß umgewandelt und gerodet werden. 1.000 qm bestockte, in der Ursprungsplanung ebenfalls als Baugebiet ausgewiesene Fläche wird als Wald erhalten, so dass die ursprüngliche Baugebietsausweisung hier entfällt. Um den erforderlichen Waldabstand von 30 m einzuhalten, wird zudem das angrenzende Baufenster gegenüber der Ursprungsplanung um gut 24 m verkleinert und nach Süden von der Waldgrenze zurückgenommen.

Durch die Reduzierung der Baugebietsflächen sowie die Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden die notwendigen Abstände zum Wald eingehalten. Die unveränderte Umsetzung des Bebauungsplans hätte einen deutlich größeren Eingriff in die Waldbilanz voraus gesetzt (vgl. § 15 Abs. 1 LWaldG M-V). Der Flächenverlust von insgesamt 980 qm Wald ist erforderlich, um bei reduzierter Bebauung insgesamt eine wirtschaftliche Entwicklung des im öffentlichen Interesse stehenden Baugebietes sicherzustellen. Die Waldbilanz wird durch eine entsprechende Kompensation (vorgesehen ist bisher die Abbuchung vom Waldkonto Prosnitz) ausgeglichen. Die Landesforst MV erteilte ihre Zustimmung zur Planung. Durch das zuständige Forstamt wurde die Umwandlung der Waldflächen nach § 15 Landeswaldgesetz M-V in Verbindung mit § 15a LWaldG M-V in Aussicht gestellt, da das allgemeine öffentliche Interesse an der Umsetzung des Vorhabens nachgewiesen werden konnte.

Aufgrund der Zurücknahme der Baugebietsausweisung aus Waldflächen reduziert sich die Brutobaugebietsfläche (einschließlich der anteiligen Verkehrsflächen auf früherer Baugebietsfläche) um 1.664 qm. Angesichts des höheren Verkehrsflächenanteils verringert sich die zulässige Gebäudegrundfläche um 1.458 qm, die zulässige Versiegelung um 1.232 qm.

2.2 Artenschutz

Im Rahmen der Planung wurden ergänzend Untersuchungen und Fachgutachten zur Biotopausstattung (Biotoptypenkartierung) und zum Artenschutz (Brutvogelerfassung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abbruch eines Bestandsgebäudes) erarbeitet, um Vollzugshindernisse durch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können. Insgesamt bietet das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung vor allem sog. „Allerweltsarten“ einen Lebensraum. Im Rahmen einer Brutvogelerfassung vom 30. Juni 2015 wurden folgende Brutvogelarten festgestellt bzw. können im Plangebiet unterstellt werden. Ausschließliche Nahrungsgäste wie bspw. die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) werden nicht benannt.

- Amsel (*Turdus merula*) - fütternder Altvogel im südlichen Plangebiet
- Buchfink (*Fringilla coelebs*) - mind. 2 Paare in Baumbeständen
- Feldsperling (*Passer montanus*) - potentiell in Astausfaulung in großer Pappel nördlich der Gebäude
- Fitis (*Phylloscopus trochilus*) - singend in südlichem, ufernahen Gehölz

- Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) - singend in gärtnerisch gestaltetem Bereich
- Kohlmeise (*Parus major*) - singend in Gehölzbeständen
- Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) - singend in südlichem, ufernahen Gehölz
- Sprosser (*Luscinia luscinia*) - potentiell in südlichem, ufernahen Gehölz
- Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*) - potentiell in südlichem, ufernahen Gehölz oder Brombeergestrüpp
- Teichrohrsänger (*Acrocephalus scirpaceus*) - singend in Schilfbereich
- Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) - singend in südlichem, ufernahen Gehölz
- Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) - Adulte mit Jungvögeln in gärtnerisch gestaltetem Bereich

Hervorzuheben ist einzig der Feldsperling (*Passer montanus*), welcher als Höhlen- und Nischenbrüter auf kleine Baumhöhlen oder Versteckmöglichkeiten an Gebäuden angewiesen ist. Der Beeinträchtigungsgrad der genannten Arten hängt maßgeblich vom Umfang der zu beeinträchtigenden Grünstrukturen ab. Da ausreichend Grünstrukturen im Umfeld des Plangebietes erhalten bleiben, sind keine Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu erwarten. Eine Bauzeitenregelung kann baubedingte Tötungen vermeiden. Das Bestandsgebäude wurde in Vorbereitung des Abrisses gesondert auf Vogel- und Fledermausvorkommen bzw. Besiedlungshinweise untersucht (AFB zum Abriss vom 29. Juni 2015). Das Gebäude wird von Fledermäusen der Gattung *Pipistrellus*, sehr wahrscheinlich von der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), frequentiert. Im Gebäude befinden sich zudem insgesamt:

- 3 Nester der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*), davon aktuell ein Nistplatz besetzt;
- 3 Nester vom Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), davon aktuell kein Nistplatz besetzt.

Die Anzahl der innerhalb der letzten drei Brutperioden bzw. Jahre gleichzeitig im Gebäude brütenden Paare je Art kann mit maximal 2 Brutpaaren bei der Rauchschnalbe und 1 Brutpaar beim Hausrotschwanz angenommen werden. Der Abriss des Gebäudes ist im Frühjahr 2017 unter Beachtung artenschutzrechtlicher Auflagen erfolgt. Zur Kompensation der zoologischen Sonderfunktionen des abgerissenen Bestandsgebäudes werden zehn Fledermauskästen, zehn Rauchschnalben-Brutkreuze und vier Halbhöhlen für den Hausrotschwanz in einer Scheune im Kastanienweg montiert. Zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen hat sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verpflichtet.

2.3 Eingriffe in Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) und die Gegenüberstellung geeigneter Kompensationsmaßnahmen erfolgte im Grünordnungsplan zum Bauungsplan Nr. 38 „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“ der Hansestadt Stralsund. Durch das Amt für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund wurde im Jahr 2015 aufgrund der sich abzeichnenden Planänderung eine Anpassung des Grünordnungsplanes vorgenommen. In der Bilanzierung war dem Sondergebiet ursprünglich eine landseitige Eingriffsfläche von 16.600 m² zugrunde gelegt worden. Das jetzt zu realisierende Vorhaben wird sich auf eine Fläche von rund 15.500 m² (ohne Ostseeküstenradweg) beschränken, so dass sich der Eingriff um einen Kompensationswert von ca. 900 KFÄ reduziert. Zusätzliche Maßnahmen zur Grünordnung sind daher nicht erforderlich, da die zulässigen Eingriffe im Zuge der Änderung verringert werden.

Die für das Baugebiet festgesetzten Pflanzgebote einschließlich der vorgesehenen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden beibehalten. Dem Sondergebiet SO 1 waren im Bauungsplan insgesamt drei Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Durch die Verringerung des Eingriffs durch die Planänderung um etwa 900 KFÄ werden dem Vorhaben nun die folgenden Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Festsetzung 1.6.1 Sukzessiver Umbau Hybridpappelreihe am Nordrand des Geltungsbeereichs mit einer Größe von 1.200 m² in eine Gehölzpflanzung,

- Finanzierung der Herstellungskosten und anteiligen Planungskosten für die gemäß B-Planfestsetzung 1.6.4 durchgeführten Maßnahmen (Anlegen und Bepflanzen einer 3.800 m² großen Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 der Hansestadt Stralsund „Wohngebietspark Grünhufe“ als öffentliche Grünfläche Ö 1

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist als Durchführungsverpflichtung im städtebaulichen Vertrag vom 18. September 2015 zwischen der Hansestadt Stralsund und dem Vorhabenträger abgesichert.

Eingriffe in den geschützten Gehölzbestand werden durch Ersatzbaumpflanzungen im Ökokonto Devin ausgeglichen. Vorgesehen ist die Anpflanzung von 12 Silberweiden (StU 16 – 18 cm) am Siedlungsrand von Devin als Teil der Maßnahme II/A-1 im Ökokonto Devin inklusive einjähriger Fertigstellungs- und zweijähriger Entwicklungspflege.

2.4 Küstenschutz

Das Plangebiet liegt gänzlich innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Angesichts der im Planbereich bestehenden Vorprägung (Kaikante, Aufschüttung, Gebäude) sowie unter Berücksichtigung des für die Flächen bestandskräftigen Baurechts nach § 30 BauGB werden die Belange des Küsten- und Gewässerschutzes durch die Planänderung nicht nachteilig berührt. Im Zuge der Ursprungsplanung wurde für den Bebauungsplan eine Ausnahme gemäß des damaligen LNatG M-V erteilt. Durch die Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens für Aufenthaltsräume wurde die Überflutungsgefährdung ausreichend berücksichtigt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der in der Planung berücksichtigten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen sowie bei Umsetzung der bereits in der Ursprungsplanung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten ist, dass das Planungsvorhaben bei seiner Umsetzung zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird. Unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist weiterhin nicht zu befürchten, dass bei Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG einschlägig werden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines öffentlichen Aushangs vom 30. August bis 16. September 2016
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Aufforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 8. September 2016
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung vom 27. Oktober bis 29. November 2017
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Aufforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 1. November 2017 und durch E-Mail vom 30. Oktober 2017

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lagen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung folgende umweltbezogene Informationen vor:

- Umweltbericht mit Aussagen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Pflanzen, Tiere, Menschen, Kultur- und Sachgüter und ihren Wechselwirkungen
- Anpassung des Grünordnungsplans zum B-Plan Nr. 38 der Hansestadt Stralsund
- Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der akustischen Verträglichkeit der geplanten Marina mit der geplanten Wohnnutzung und Vorschlägen für Festsetzungen zum Schall-

schutz

- Schalltechnische Immissionsprognose für den Sportplatz der Hochschule Stralsund zur Prüfung der akustischen Verträglichkeit des Sportplatzes mit der geplanten Wohnnutzung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abbruch des Bestandsgebäudes Schwedenschanze mit Prüfung, ob dem Abbruchvorhaben die Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegen stehen
- Brutvogelerfassung
- Erstbewertung der Baugrund Stralsund Ingenieursgesellschaft mbH zur Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen

Darüber hinaus lagen folgende umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vor:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zum Schutz vor Überflutungen und vor Lärmimmissionen durch die geplante Stellplatzanlage, den Sportplatz der Hochschule Stralsund und den angrenzend geplanten Sportboothafen
- Landesforst Mecklenburg-Vorpommern/Forstamt Schuenhagen mit der forstrechtlichen Genehmigung der Umwandlung von zwei Waldflächen und eines auf 25 m reduzierten Waldabstandes
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V mit Hinweis auf ein zu erhaltendes Bodendenkmal im nördlichen Plangebiet
- Untere Immissionsschutzbehörde Stralsund zur Untersuchung der Lärmauswirkungen des angrenzend geplanten Sportboothafens

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

Das **Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU)** sowie das **Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)** wiesen auf die Immissionsbelastung durch die geplante Marina hin. Durch windinduzierte Geräusche kann es witterungsbedingt zu einer rechnerischen Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei Windgeschwindigkeiten von mehr als 5 Bft kommen. Die Stadt folgt in der Bewertung den Empfehlungen des Schallgutachters (gutachterlichen Einschätzung (acouplan, Bericht Nr. B1702_5 vom 18.05.2017), wonach windinduzierte Geräusche (d. h. Geräusche die bei starken Wind an den Masten der Segelboote entstehen, nicht durch lose Takelage etc.) nicht vermeidbar sind, sondern für einen Bootshafen als natürlich angesehen werden können und daher nicht zu beurteilen sind. Für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung der Fassaden und Fenster wurden diese Geräusche berücksichtigt, um so auch bei starkem Wind geringe Innenraumpegel zu gewährleisten. Zur Minderung der Geräuschbelastung wird zudem wie allgemein üblich ergänzend in der Hafenordnung eine konkrete Verpflichtung zum klapperfreien Abbinden von Fallen, Takelage etc. vorgesehen werden.

Das **StALU** wies außerdem darauf hin, dass die Überflutungsgefährdung durch die Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens für Aufenthaltsräume berücksichtigt wurde.

Durch die **Landesforst, Forstamt Schuenhagen**, wurde der Planung die forstrechtliche Zustimmung erteilt. Der Flächenverlust von insgesamt 980 qm Wald ist erforderlich, um bei reduzierter Bebauung insgesamt eine wirtschaftliche Entwicklung des im öffentlichen Interesse stehenden Baugebietes sicherzustellen. Die Waldbilanz wird durch eine entsprechende Kompensation (vorgesehen ist bisher die Abbuchung vom Waldkonto Prosnitz) ausgeglichen.

Nach Aussagen des **Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege** ist im Plangebiet ein Bodendenkmal bekannt, Eingriffe in das Bodendenkmal oder Nutzungsänderungen im Bereich des Denkmals sind jedoch nicht geplant.

Die **Versorgungsträger** wiesen auf Ausgangsbedingungen für die äußere Anbindung des

Plangebiets sowie auf allgemeine Voraussetzungen für die Erschließungsplanung hin.

Die **Hochschule Stralsund** wies auf die auf ihrem Gelände in der Umgebung des Plangebiets bestehende Windkraftanlage sowie den angrenzenden Sportplatz hin. Die Windkraftanlage wird nach Zusicherung des Landesbauamtes Greifswald, die der Hansestadt im Zuge des damaligen Genehmigungsverfahrens gegeben wurde, nur für Forschungszwecke (Lehrbetrieb) und nicht für kommerzielle Zwecke betrieben, d. h. die Anlage wird nur werktags von ca. 8 - 18.00 Uhr in Betrieb sein, so dass keine Überschreitung der Orientierungswerte nach TA-Lärm an Immissionsorten im Plangebiet zu erwarten sind. Auch die Vereinbarkeit mit dem Spielbetrieb auf dem angrenzenden Sportplatz wurde gutachterlich nachgewiesen (schalltechnische Immissionsprognose des Instituts Jänsch GmbH, Rostock 04/2013). Hinsichtlich der Hinweise auf allgemeine Unruhe durch studentisches Leben auf dem Campus war darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Geräuschen des studentischen Lebens um verhaltensbezogenen Lärm handelt (s. a. Freizeitlärm-Richtlinie M-V vom 3. Juli 1998, Punkt 2 (6): „Durch menschliches Verhalten hervorgerufene, einem Anlagenbetrieb nicht zurechenbare Geräuschereignisse, wie Freizeitbetätigungen im Wohnbereich und in der freien Natur (z. B. Partys, Musikspielen), sind nicht nach diesen Hinweisen, sondern als verhaltensbezogener Lärm zu beurteilen. Hier ist der § 117 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten zu beachten; danach handelt ordnungswidrig, wer ohne berechtigten Anlass oder in einem unzulässigen oder nach den Umständen vermeidbaren Ausmaß Lärm verursacht, der geeignet ist, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erheblich zu belästigen oder die Gesundheit eines anderen zu schädigen.“

Die Hochschule äußerte weiterhin Bedenken bezüglich der verkehrlichen Erschließung und des Stellplatzbedarfes. Die erforderlichen Stellplätze für die land- und wasserseitigen Nutzungen im Sondergebiet werden gemäß städtischer Stellplatzsatzung zuzüglich eines angemessenen Angebotes für öffentliche Besucher im Sondergebiet selbst bereitgestellt. Die Straße „Zur Schwedenschanze“ kann den zu erwartenden Baustellenverkehr aufnehmen. Für den Abschnitt an der West- und Südseite des Sportplatzes ist unabhängig vom Bebauungsplan wegen des schlechten Bauzustandes ein grundhafter Ausbau erforderlich.

Die **Fachhochschulsportgemeinschaft** wies ebenso wie die Hochschule Stralsund auf mögliche Immissionskonflikte zwischen Sportplatz und geplanter Wohnbebauung hin. Der Sportplatz kann jedoch unter Einhaltung der Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) genutzt werden. Aufgrund der Nutzungsmischungen im Sondergebiet ist dem Änderungsgebiet der Schutzanspruch eines Mischgebietes zuzuerkennen. Dieses gilt auch im Änderungsverfahren, so dass in Bezug auf die Lärmempfindlichkeit des Plangebietes keine Veränderung oder gar „Verschärfung“ vorgesehen ist.

Die **Nachbargemeinde Kramerhof** forderte den Verzicht auf Ferienwohnungen zugunsten einer Konzentration der touristischen Nutzungen auf ihren Standort im Ortsteil Parow. Die Forderung wurde nicht berücksichtigt. Mit der staatlichen Anerkennung großer Bereiche des Stadtgebiets der Hansestadt Stralsund als Erholungsort 2016 wurden der Erholungstourismus als prägendes Merkmal festgestellt und entsprechende Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung formuliert. Erholungsorte sind typischerweise Ferienorte, die sich mit ihrer Infrastruktur vorrangig auf den Aufgabenbereich „Urlaub Freizeit und Erholung“ spezialisiert haben. Das Plangebiet liegt innerhalb des in den anerkannten Erholungsort einbezogenen Stadtteils Knieper Nord.

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

Ziel des Planungsvorhabens ist die Nachnutzung des seit Jahrzehnten brachliegenden Geländes des ehemaligen Militärhafens für Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hafens für Sport- und Freizeitboote sowie jetzt auch für umfangreichere Beherbergung, eine Wohn- und Ferienwohnnutzung. Die Konversion ist als Maßnahme der innerstädtischen Entwicklung ein Beitrag zum Flächensparen. Aufgrund der Lagequalität kann zudem eine hohe Nutzungsdichte realisiert werden, was einen sinnvollen Beitrag zu einer sparsamen Nutzung von Grund und

Boden darstellt. Das Hafenbecken und die bestehende Ansteuerungsrinne verfügen mit durchschnittlichen Wassertiefen von über drei Metern über eine ausreichende Wassertiefe für Freizeitboote, wodurch zusätzliche Fahrwasservertiefungen entfallen können. Im Standortkonzept für Sportboothäfen an der Ostseeküste wird deshalb dazu ausgeführt: „Besonders positiv hervorzuheben ist im Falle vom Standort Schwedenschanze zudem die Nutzung eines bereits vorhandenen Hafens (derzeit gesperrt). Umfangreiche Baggarbeiten, wie sonst üblich, können hier entfallen und Kosten somit minimiert werden.“

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Für die Erlangung des Baurechts wurden seinerzeit bereits 12.540 Kompensationsflächenpunkte durch die Maßnahme Ö1 (Ersatzflächenpool B-Plan Nr. 28 der Hansestadt Stralsund) erbracht. Weitere Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzt.

Durch die öffentliche Hand wurden bereits im Vorgriff auf die geplante touristische Nutzung im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans hohe Investitionen in die wasserseitigen Anlagen getätigt (Erneuerung Spundwand und Ufersicherung), die erst mit der Entwicklung des Hafens mit seinen wasser- wie landseitigen Nutzungen ihren volkswirtschaftlichen Nutzen einspielen.

Aufgrund dieser Parameter ist der Standort Schwedenschanze in besonderem Maße dazu geeignet, das Nutzungskonzept in der geplanten Form umzusetzen. Eine rein hafenauffine Nutzung mit geringerer Bebauungsdichte und bereitgestellten Flächen für Winterliegeplätze würde aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wahrscheinlich zu einer Erhöhung der Liegeplatzzahl (der B-Plan Nr. 38 sieht hier etwa 400 Liegeplätze vor) und damit einhergehend zu größeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft führen.

Der Bebauungsplan wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 24. Mai 2018 als Satzung beschlossen. Er erlangte nach der ortsüblichen Bekanntmachung im städtischen Amtsblatt Nr. 12 mit Ablauf des 28.11.2018 Rechtskraft.

Stralsund, den 29.11.2018

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER


Dr.-Ing. Alexander Badrow

