

### Bekanntmachung

Die 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 03.09.2020 statt.

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

#### Hinweis:

Die Vorgaben der aktuellen Verordnung der Landesregierung zur weiteren schrittweisen Lockerung der coronabedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens in Mecklenburg-Vorpommern (Corona-Lockerungs-LVO MV) schränken die Teilnahme der Öffentlichkeit an der Sitzung ein. Um dem Informations- und Kontrollrecht der Öffentlichkeit nach Kommunalverfassung M-V zu entsprechen, besteht neben der Teilnahme von Pressevertretern die Möglichkeit der Teilhabe am öffentlichen Teil der Sitzung unter folgenden Bedingungen:

- aus dem Bereich der Öffentlichkeit werden maximal 10 Personen zugelassen
- das Tragen von Mund-Nasen-Bedeckung wird erbeten

#### Tagesordnung:

##### Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Wahlen
  - 2.1 Wahl der/des 2. stellvertretenden Vorsitzenden des Ausschussvorsitzenden
- 3 Bestätigung der Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 06.08.2020
- 4 Beratung zu Beschlussvorlagen
  - 4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund „Möbelmärkte südlich der Werftstraße“ - Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 6. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund  
Vorlage: B 0020/2020
  - 4.2 Bebauungsplan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund -Östlich der Smierlowstraße-, Einleitbeschluss für die 1. Änderung  
Vorlage: B 0045/2020
  - 4.3 Bebauungsplan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: B 0043/2020
- 5 Beratung zu aktuellen Themen

5.1 Leitfaden für das Planungsquartiersmanagement in der  
Hansestadt Stralsund  
Vorlage: ZU 0023/2020

6 Verschiedenes

#### Nichtöffentlicher Teil

7 Beratung zu Beschlussvorlagen

7.1 Verkauf eines Grundstücks in Stralsund, An der Werftstraße  
Vorlage: B 0051/2019

7.2 Bestellung eines Erbbaurechtes für Grundstücke 'An der  
Smilerlowstraße' und 'Am Frankendamm' in der Hansestadt  
Stralsund  
Vorlage: B 0042/2020

7.3 Vergabevorschlag Sanierungsträger für die  
Sanierungsmaßnahme "Tribseer Vorstadt"  
Vorlage: B 0046/2020

8 Beratung zu aktuellen Themen

9 Verschiedenes

#### Öffentlicher Teil

10 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von  
Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

gez. Stefan Bauschke  
Vorsitz

# TOP Ö 3

Hansestadt Stralsund

Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

## Niederschrift

der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 06.08.2020  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende 17:20 Uhr  
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus

### **Anwesend:**

#### stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Haack  
Herr Stefan Bauschke

#### Mitglieder

Herr Christian Binder  
Herr Jan Gottschling  
Herr Ulrich Grösser  
Herr Stefan Nachtwey  
Herr Jürgen Suhr

#### Vertreter

Herr André Meißner  
Herr Bernd Röll

Vertretung für Frau Ute Bartel

#### Protokollführer

Frau Gaby Ely

#### von der Verwaltung

Herr Oliver Dillmann  
Frau Kristina Wilcke

#### Gäste

Herr Peter Mühle

## **Tagesordnung:**

- 1** Bestätigung der Tagesordnung
- 2** Wahlen
- 2.1** Wahl der/des Vorsitzenden des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung
- 3** Bestätigung der Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 04.06.2020
- 4** Beratung zu Beschlussvorlagen
- 4.1** 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund um die inkommunalisierten Flächen des Strelasundes und Anpassung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplanes, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss  
Vorlage: B 0035/2020
- 5** Beratung zu aktuellen Themen
- 5.1** Einhaltung von Geschwindigkeitsvorgaben im Wohngebiet Garbodenhagen, Stadtteil Grünhufe  
Einreicher: Mathias Miseler, SPD-Fraktion  
Vorlage: AN 0068/2018
- 5.2** Sachstand Gehwegsanierung Knieper
- 6** Verschiedenes
- 10** Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sind 9 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Die Sitzung wird durch den 1. stellvertretenden Ausschussvorsitzenden eröffnet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

## **zu 1 Bestätigung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen / Ergänzungen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

## **zu 2 Wahlen**

### **zu 2.1 Wahl der/des Vorsitzenden des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung**

Herr Haack schlägt Herrn Bauschke als Ausschussvorsitzenden vor.

Es gibt keine weiteren Vorschläge.

Herr Haack stellt den Vorschlag zur Abstimmung.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

Somit ist Herr Bauschke zum Vorsitzenden des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung gewählt.

Herr Haack gratuliert dem neuen Ausschussvorsitzenden und übergibt ihm die Sitzungsleitung.

## **zu 3 Bestätigung der Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 04.06.2020**

Die Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 04.06.2020 wird ohne Änderungen/Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 7 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      2 Stimmenthaltungen

## **zu 4 Beratung zu Beschlussvorlagen**

**zu 4.1 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund um die inkommunalisierten Flächen des Strelasundes und Anpassung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplanes, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**  
**Vorlage: B 0035/2020**

Herr Dillmann geht auf den Inhalt der Vorlage ein.  
Als nächster Schritt soll der Antrag auf Genehmigung des Flächennutzungsplanes beim Landkreis Vorpommern-Rügen gestellt werden.

Herr Suhr erkundigt sich in Bezug auf die Stellungnahme des NABU, ob es üblich ist, Biotopflächen in den Flächennutzungsplan einzutragen und welche rechtlichen Auswirkungen eine Eintragung hätte.

Dazu erklärt Herr Dillmann, dass die Eintragung in den Nachbargemeinden unterschiedlich gehandhabt wird. In der Hansestadt Stralsund gibt es einen Flächennutzungsplan und einen dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplan. In diesem werden die Biotope dargestellt und gekennzeichnet. In einzelnen kleineren Gemeinden werden teilweise Biotope in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Rechtliche Auswirkungen gibt es keine, sobald ein Biotop vorhanden ist, ist es rechtlich geschützt, unabhängig davon, ob es im Flächennutzungsplan dargestellt ist oder nicht.

Die Ausschussmitglieder haben keine weiteren Fragen.

Herr Bauschke stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0035/2020 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

**zu 5 Beratung zu aktuellen Themen**

**zu 5.1 Einhaltung von Geschwindigkeitsvorgaben im Wohngebiet Garbodenhagen, Stadtteil Grünhufe**  
**Einreicher: Mathias Miseler, SPD-Fraktion**  
**Vorlage: AN 0068/2018**

Frau Wilcke teilt mit, dass in der Zwischenzeit das Gebotszeichen „Achtung Kinder“ auf der Fahrbahn markiert worden sind.

Herr Röhl merkt an, dass die Bewohner keine Verbesserung der Situation feststellen konnten. Eine Wirkung würde seiner Meinung nach erst nach baulichen Veränderungen (Fahrbahnverengung) eintreten. Er schlägt vor, ähnlich wie in der Wasserstraße, Fahrbahnverengungen durch das Aufstellen von Fahrradbügeln herbeizuführen.

Frau Wilcke spricht sich gegen den Vorschlag aus. Es handelt sich um einen Tempo 30 Zone, die nicht dem Charakter eines verkehrsberuhigten Bereiches entspricht. Frau Wilcke gibt den finanziellen Aufwand zu bedenken und weist darauf hin, dass es andere Bereiche mit höherem Bewohneranteil gibt, zu denen ähnliche Anträge vorliegen.

Auf die Nachfrage von Herrn Röhl erklärt Frau Wilcke, dass wenn das Symbol „verkehrsberuhigter Bereich“ auf die Fahrbahn aufgebracht werden soll, müsste dieses gekauft werden. Die Kosten hierfür liegen zwischen 700 und 800€.

Herr Bauschke fragt, welche Mittel aus Sicht der Verwaltung geeignet wären, unabhängig von finanziellen Mitteln, die Situation zu verbessern. Denkbar wäre ein Umbau in einen verkehrsberuhigten Bereich.

Auf Nachfrage erklärt Frau Wilcke, dass Bodenschwellen zu anderen Problemen wie Lärm führen würden.

Aus Sicht von Herrn Haack hat die Verwaltung der Antrag umgesetzt.

Herr Bauschke ist ähnlicher Ansicht.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

## **zu 5.2 Sachstand Gehwegsanierung Knieper**

Frau Wilcke geht auf das Thema mit Hilfe einer Präsentation ein. Diese wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Im Jahr 2014 wurde das Konzept, entwickelt aus einer Zustandserfassung von 2012, erstmals vorgestellt.

Die in der Präsentation rot markierten Bereiche wurden bereits baulich umgesetzt. Die grünen Bereiche sind in Planung und sollen ab 2021 realisiert werden. Die bräunlich-orange dargestellten Bereiche sind noch offen. Bisher wurde ein Bauvolumen von 1,5 Mio. € umgesetzt.

Frau Wilcke erklärt weiter, dass das Konzept noch einmal anders aufgearbeitet und fortgeschrieben werden soll. Wenn aus Sicht des Ausschusses weitere Straßen berücksichtigt werden sollten, bittet sie um eine entsprechende Mitteilung.

Auf die Frage von Herrn Röhl antwortet Frau Wilcke, dass es gerade in Knieper Anfragen von Bürgern gibt, wann deren Straße saniert wird. Hier gibt es weitere Straßen, die sanierungsbedürftig sind.

Es gibt keine weiteren Fragen.

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

## **zu 6 Verschiedenes**

Die Ausschussmitglieder haben keinen Redebedarf.

Da es auch im nichtöffentlichen Teil der Sitzung keinen Redebedarf gibt, entfallen die übrigen Tagesordnungspunkte.

Der Ausschussvorsitzende schließt die Sitzung.

gez. Stefan Bauschke  
Vorsitzender

gez. Gaby Ely  
Protokollführung

**Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund  
„Möbelmärkte südlich der Werftstraße,, - Aufstellungsbeschluss und  
Einleitung des 6. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der  
Hansestadt Stralsund**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 29.04.2020
Bearbeiter: Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Zech, Karin	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	11.05.2020	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	03.09.2020	

**Sachverhalt:**

Gemäß dem kurz vor dem Abschluss stehenden Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (Entwurf) ist im Bereich Hausrat, Einrichtung und Möbel mit einem Kaufkraftzuwachs in Höhe von 3,7 Mio. Euro zu rechnen. Das Angebot im Möbelsektor ist im Stadt-Umland-Raum Stralsund vorwiegend durch mittelgroße Anbieter mit einfachem bis discountorientiertem Sortiment geprägt. Höherwertige Einrichtungsangebote sind derzeit hauptsächlich bei Interliving MMZ im Stadtteil Andershof zu finden. Ein modernes Einrichtungshaus ist in der Region bislang nicht vorhanden. Daher empfiehlt das im Entwurf vorliegende Regionale Einzelhandelskonzept aufgrund der steigenden Kaufkraft eine Verbesserung des Angebotes im höherwertigen Möbelsegment die Ansiedlung eines modernen Einrichtungskaufhauses bzw. Wohnkaufhauses. Damit kann die regionale Versorgungsfunktion des Oberzentrums Stralsund gestärkt werden.

Als Vorzugsstandort für ein Einrichtungskaufhaus wird der perspektivische Ergänzungsstandort östlich der Greifswalder Chaussee zwischen Werftstraße und Bundesstraße B 96 benannt. Dieser ist für die Ansiedlung zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsprojekte vorgesehen, für die an den bestehenden Ergänzungsstandorten keine ausreichenden Flächenpotenziale bestehen. Insbesondere für ein modernes Einrichtungshaus sind derzeit an den bestehenden Ergänzungsstandorten, die sich im Stadtgebiet Stralsund in Andershof und an der Rostocker Chaussee befinden, keine Potenzialflächen vorhanden (Flächenanforderung Möbelvollsortimenter 10.000 – 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VF), große Vollsortimenter ab 30.000 m<sup>2</sup> VF).

Da sich Ergänzungsstandorte aufgrund ihrer autokundenorientierten Lage grundsätzlich für Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment eignen, sollten diese als vorrangige Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten

Kernsortimenten dienen und so im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen.

Die Löwengrund Immobilien GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Möbelfachmarktes bestehend aus dem Möbelvollsortimenter XXXLutz mit einer Verkaufsfläche von ca. 21.000 m<sup>2</sup> und dem Möbeldiscounter Mömax mit ca. 7.500 m<sup>2</sup> VF auf dem unbebauten Areal zwischen Werftstraße und Bundesstraße B 96, östlich der Greifswalder Chaussee. Die vorgesehene großflächige Einzelhandelsnutzung ist am geplanten Standort derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Baurecht für die angestrebte Entwicklung kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Mit Schreiben vom 20.04.2020 beantragt der Vorhabenträger deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB.

Von dem ca. 2,7 ha großen Plangebiet (s. Anlage 1) befindet sich die überwiegende Fläche (ca. 1,9 ha) bereits im Besitz des Vorhabenträgers. Für die derzeit noch im städtischen Eigentum befindlichen Flurstücke 11/12, 17/8, 23/2, 23/3, 24/1, 29/3 und 96/2 der Flur 37 ist der Verkauf der Grundstücke an den Vorhabenträger geplant (s. Beschlussvorlage Nr. B 0051/2019).

Die ursprünglich auf diesem Gelände vorgesehene Planung eines Teppichfachmarktes und weiterer Handelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wurde vom Vorhabenträger verworfen. Das mit Beschluss der Bürgerschaft vom 10. Mai 2001 (Beschluss-Nr. 2001-III-04-0514) eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Knutzen Teppichhaus an der Greifswalder Chaussee 120“ wurde nach dem Rückzug des Vorhabenträgers nicht fortgeführt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar (s. Anlage 2). Der Bebauungsplan kann damit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Lösungsvorschlag:

Die Ansiedlung eines modernen Einrichtungshauses wird befürwortet. Dazu soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Umweltbericht aufgestellt werden. Geplant ist ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde die Verträglichkeit des Vorhabens durch drei Fachgutachten untersucht.

1. Eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von XXXLutz und Mömax in der Hansestadt Stralsund“ wurde aufbauend auf dem Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Stralsund durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeitet. Das Gutachten vom Januar 2020 hatte die Aufgabe, das Ansiedlungsvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 28.500 m<sup>2</sup> VF auf mögliche wirtschaftliche, städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Einhaltung der Ziele der Landes- und Regionalplanung zu analysieren und zu bewerten.

Die Verträglichkeitsanalyse gelangt zu dem Ergebnis, dass das Ansiedlungsvorhaben eine deutliche Aufwertung des Möbelhandels im Oberzentrum Stralsund erwarten lässt. Insgesamt sind von der Ansiedlung des Vorhabens eine Stärkung der Kaufkraftbindung sowie eine verstärkte Kaufkraftrückholung bislang abfließender Kaufkraft, z. B. in den möbelhändlerisch dominierenden Stadt-Umland-Raum Rostock, zu erwarten. Die Umstrukturierung wird außerdem dazu führen, dass der räumliche Schwerpunkt des

Möbelhandels in Stralsund von der Peripherie an das Stadtzentrum näher heranrückt und zukünftig innenstadtnah und verkehrlich gut erreichbar sein wird.

Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass negative raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Insgesamt sind zwar wettbewerbliche Effekte in den zentrenrelevanten Sortimenten zu prognostizieren, ein Umschlagen der wettbewerblichen Effekte in städtebauliche Beeinträchtigungen im Sinne eines Funktionsverlustes sind aber weder für den zentralen Versorgungsbereich Altstadt Stralsund noch für andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Eine Gefährdung innerstädtischer Einzelhandelslagen und zentraler Versorgungsbereiche ist demnach auszuschließen. Die wettbewerblichen Auswirkungen werden zu einer Umstrukturierung des Möbelhandels zu Lasten bestehender Möbelanbieter gehen. Auch die Versorgungsfunktion der Oberzentren Greifswald, Rostock und Neubrandenburg im Möbelbereich wird durch das Vorhaben in Stralsund nicht wesentlich beeinträchtigt.

2. Mit der „UNESCO-Welterbe- und Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung für das geplante Einrichtungshaus XXXLutz und Mömax“ wurde das Büro UmweltPlan beauftragt.

Die Konzeptideen des Vorhabenträgers zielen auf die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes zur Unterbringung der beiden Möbelmärkte. Der Verkauf soll in den ersten drei Geschossen stattfinden, während das 3. Obergeschoss als Lager ausgebildet werden soll. Aufgrund der dafür notwendigen Gebäudehöhe von ca. 19 m und der Lage des Plangebietes im Abstand von weniger als 1 km um die UNESCO-Welterbestätte Historische Altstadt Stralsund und die Denkmalsbereiche Altstadt und Hafeninsel wurde zur grundsätzlichen Klärung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens eine visuelle Stadtbildverträglichkeit erforderlich.

Im Ergebnis der Visualisierung mit Stand vom November 2019 ist festzustellen, dass der Baukörper durch die relativ einfache Fassadengestaltung in Verbindung mit den Dimensionen kompakt und massiv und damit in Grundfläche und Höhe unmaßstäblich im Verhältnis zu den Dimensionierungen der städtischen Bebauung wirkt. Durch die dichte Lage des Baukörpers an der B 96 wird beim Vorbeifahren die Raumproportion stark verändert und infolge ein „bedrängendes“ Raumerlebnis gefördert oder erzeugt.

Direkte Sichtüberlagerungen von Einrichtungshaus und historischer Altstadtsilhouette sind bei der unmittelbaren Passage auf der Ortsumgebung am geplanten Einrichtungshaus zu erwarten. Hier ist das Konfliktpotential aber als gering einzustufen, da die Kirchtürme als maßgebliche Elemente der Altstadtsilhouette kaum sichtbar sind. Die wertgebenden Sichtbeziehungen auf die Welterbestätte von Altefähr aus oder aus dem Fahrwasser sind davon nicht betroffen, da der Möbelmarkt von hier aus nicht sichtbar in Erscheinung tritt. Das Gutachten kommt damit zu dem Ergebnis, dass die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen als gering bis mittel einzustufen sind, die nach der ICOMOS-Bewertungsskala eine leicht nachteilige und damit verträgliche Gesamtauswirkung erwarten lassen.

Um die visuellen Auswirkungen auf das Stadtbild zu verringern, sollen im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen werden. Das Gutachten empfiehlt eine Gliederung des Baukörpers durch eine Höhenabstufung und eine Fassadengestaltung zur Minderung der massiven und kompakten Wirkung des Baukörpers.

Der mit dem Antrag des Vorhabenträgers im April 2020 eingereichte Strukturentwurf (s. Anlage 3) lässt nun eine Höhenstaffelung erkennen. So soll der Gebäudekomplex mit Gebäudehöhen von vorrangig 18,5 m und im abgestuften Bereich mit 12,20 m realisiert werden. Weiterhin sind Bestandteil des Strukturentwurfes zwei Varianten zur Fassadengestaltung, von denen die Stadt aufgrund der zurückhaltenden Werbung die Variante 1 favorisiert. Weitere Abstimmungen dazu werden im Planverfahren erfolgen.

3. Mit der „Verkehrlichen Stellungnahme für den geplanten Bau eines Möbelfachmarkts an der Greifswalder Chaussee in der Hansestadt Stralsund“ vom September 2019 wurden die grundsätzlichen Auswirkungen des zusätzlich erzeugten Verkehrs auf den bestehenden Verkehrsablauf bzw. die unmittelbar anliegenden Verkehrsanlagen durch die HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft ermittelt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazität und Dimensionierung der umliegenden Verkehrsanlagen die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets gegeben sind. Es sind nach bisherigem Stand keine baulichen Maßnahmen zur Kapazitätssteigerung an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten erforderlich. Um Konflikte mit dem ein- und ausfahrenden Verkehr sowie dem Kfz-Verkehr und dem querenden Fuß- und Radverkehr zu verringern, empfiehlt das Gutachten, den gesamten ein- und ausfahrenden Verkehr, einschließlich der bereits bestehenden Tankstelle und der Schnellrestaurants, über eine Ein- und Ausfahrt zu erschließen und so die bestehende Anzahl an Grundstückzufahrten an der Greifswalder Chaussee zu reduzieren.

In dem nun vorliegenden Strukturentwurf wird dies berücksichtigt.

Weiterhin geht Entwurf davon aus, dass die Zufahrt zu den Möbelhäusern über die Greifswalder Chaussee und die Abfahrt über die Werftstraße erfolgt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt zum einen in einer oberirdischen Stellplatzanlage nördlich angrenzend an das Schnellrestaurant Burger King mit ca. 180 Stellplätzen, sowie in einer Tiefgarage unterhalb des Möbelmarktes mit ca. 300 Stellplätzen.

Der nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz vorgeschriebene Abstand hochbaulicher Anlagen zu Bundesstraßen von 20 m ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Darstellung als gewerbliche Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan kann die nun geplante Nutzung nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot entsprechen zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplans geändert werden. Der Bereich soll nun überwiegend als Sonderbaufläche dargestellt werden. Dazu wird der Bürgerschaftsbeschluss Nr. 2001-III-04-0514 vom 10. Mai 2001 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 52 der Hansestadt Stralsund „Knutzen Teppichhaus an der Greifswalder Chaussee 120“ und zur Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan aufgehoben. Das Verfahren soll mit einem neuen Beschluss in einer geänderten Abgrenzung eingeleitet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festlegt.

Die Durchführung des Vorhabens und der notwendigen Erschließung dafür wird die Hansestadt Stralsund in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger regeln. In diesem Vertrag ist außerdem der Zeitrahmen für die Realisierung zu vereinbaren.

Alternativen:

An diesem Standort besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB für die beschriebene Einzelhandelsentwicklung. Wenn hier ein großflächiger Möbelmarkt entstehen soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2001-III-04-0514 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 52 der Hansestadt Stralsund „Knutzen Teppichhaus an der Greifswalder Chaussee 120“ vom 10. Mai 2001 wird aufgehoben.
2. Für das im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Franken Mitte gelegene Gebiet südlich der Werftstraße soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.  
Das ca. 2,7 ha große Plangebiet umfasst die Flächen der Gemarkung Stralsund, Flur 37, Flurstücke 2/65, 8/15, 8/17, 11/3, 11/12, 12/6, 12/8, 12/12, 13/5, 13/6, 13/8, 14/1, 15/1, 16/4, 17/8, 17/14, 23/2, 23/3, 24/1, 29/3 und 96/2. Es wird begrenzt im Süden durch die Bundesstraße B 96, im Westen durch die Greifswalder Chaussee, die Grundstücke Greifswalder Chaussee 120 (Burger King), 122 (TOTAL-Tankstelle) und 123 (McDonald's), im Norden durch die Bebauung entlang der Werftstraße und im Osten durch das Grundstück Werftstraße 17b (Zauncenter Nord).
3. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt. Die besonderen gestalterischen Anforderungen an diesen Standort an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße sind bei der Planung zu berücksichtigen.
4. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 8.5.1999, Az. 512.111-05.000 soll für die ca. 3,2 ha große Teilfläche zwischen Werftstraße und B 96 geändert werden.  
Der im Flächennutzungsplan bisher als gewerbliche Baufläche dargestellte Änderungsbereich soll nun überwiegend als Sonderbaufläche dargestellt werden.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Hansestadt Stralsund wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 mit Umweltprüfung und die Änderung des Flächennutzungsplanes abschließen. Die Kosten für die Erarbeitung dieser Planungsleistungen und aller für die Bauleitplanverfahren notwendigen Fachplanungsleistungen trägt der Vorhaben- und Erschließungsträger.

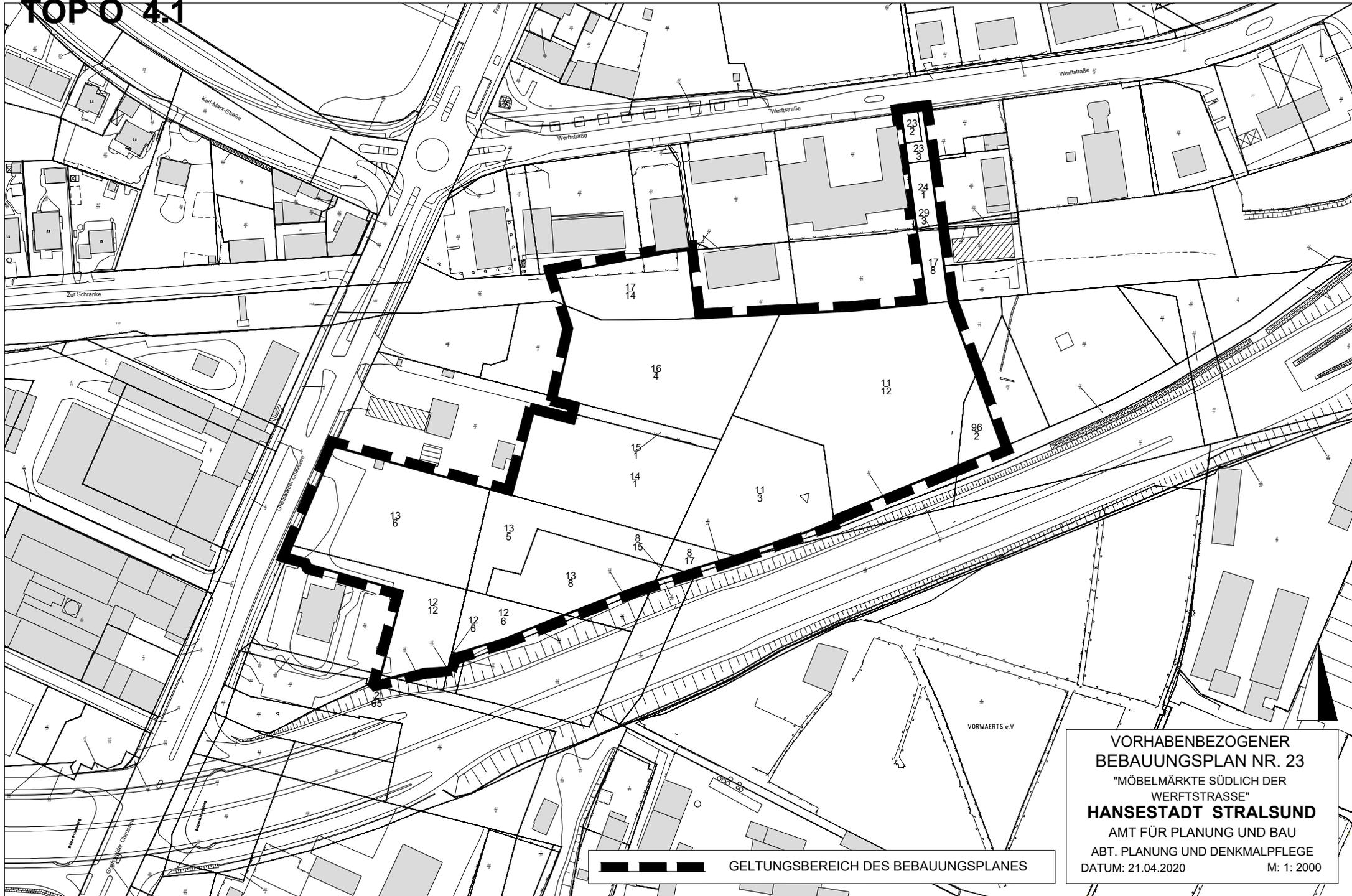
Vor Abschluss des Planverfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart. In diesem ist festzulegen, dass der Vorhabenträger die Kosten für die Realisierung des Vorhabens einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen in einem vorgegebenen Zeitraum trägt und in welchem Zeitraum das Vorhaben zu realisieren ist.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung etwa 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss  
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

vorh B23\_Aufst.beschluss\_Anlage1\_B-Plan  
vorh B23\_Aufst.beschluss\_Anlage2\_FNP  
vorh B23\_Aufst.beschluss\_Anlage3\_Konzept

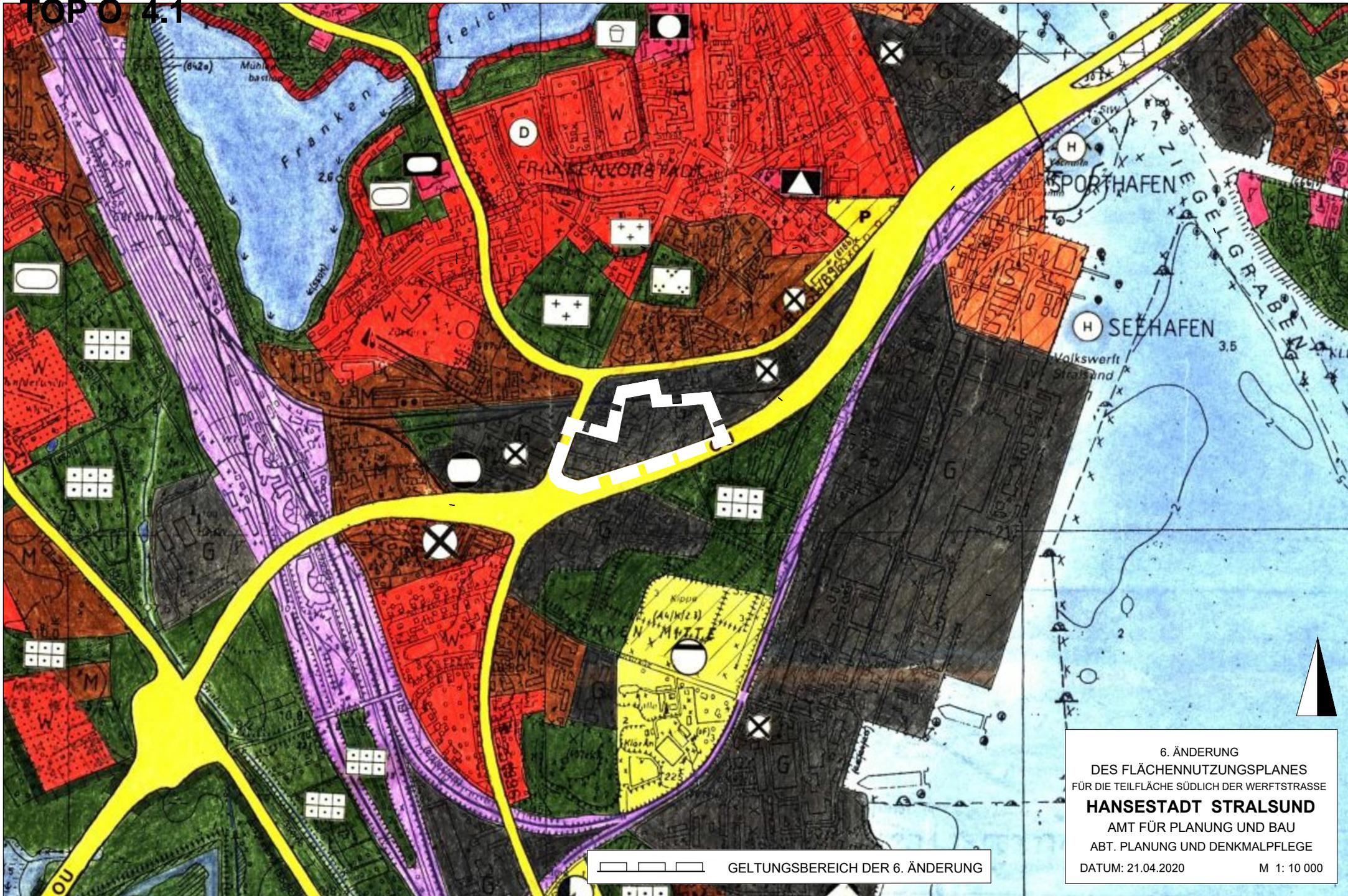
gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow



 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

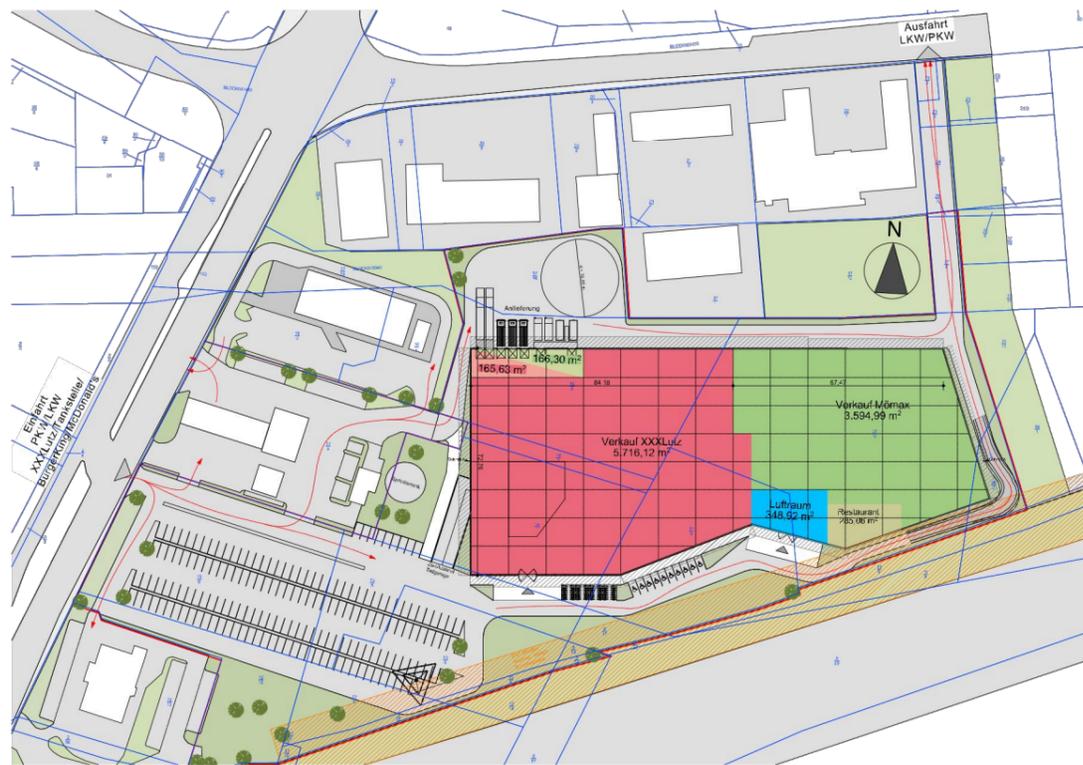
VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 23  
"MÖBELMÄRKTE SÜDLICH DER  
WERTSTRASSE"  
**HANSESTADT STRALSUND**  
AMT FÜR PLANUNG UND BAU  
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE  
DATUM: 21.04.2020 M: 1: 2000

TOP Ö 4.1



6. ÄNDERUNG  
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
FÜR DIE TEILFLÄCHE SÜDLICH DER WERTSTRASSE  
**HANSESTADT STRALSUND**  
AMT FÜR PLANUNG UND BAU  
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE  
DATUM: 21.04.2020 M 1: 10 000

GELTUNGSBEREICH DER 6. ÄNDERUNG



Übersichtsplan

Gebäudehöhe	XXXLutz ca. 18,57 m Mömax ca. 12,20 m
<b>Bruttogeschossflächen:</b>	
Verkauf XXXLutz	ca. 20.856,09 m <sup>2</sup>
Verkauf Mömax	ca. 7.475,30 m <sup>2</sup>
Lagerfläche Mömax + XXXLutz	ca. 333,96 m <sup>2</sup> Wareneingang ca. 8.460,43 m <sup>2</sup> Stapelbar



Alle Maße sind an der Baustelle vom ausführenden Unternehmer verantwortlich zu prüfen. Unklarheiten und Differenzen sind der Bauleitung sofort zu melden.

Projektnummer	LP	Planart	Inhalt	Mastab	Index
18106	2	ÜP	SE	-1-	c

Index	Datum	Gez.	Änderung/Erklärung
c	20.04.20	Ua	Änderungen eingearbeitet
b	04.12.18	Wg	Perspektive eingefügt
a	29.11.18	Wg	Werbeturm eingefügt
-	13.11.18	Wg	Plan erstellt

**Hütténes GmbH** ■ Architekten

Ruhn-Reeder Haus  
Reichspalaisstr. 21 - 25  
45470 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: (0208) 96009-0 Fax: (0208) 96009-99

Projekt-Nr.: **18106**

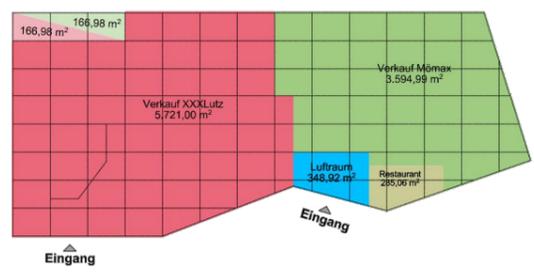
Bauherr: Neubau eines Mömax und eines XXXLutz  
Greifswelder Chaussee  
Straßsund

Bauer: Löwengrund Immobilien GmbH  
Mergenthaler Str. 59  
97084 Würzburg

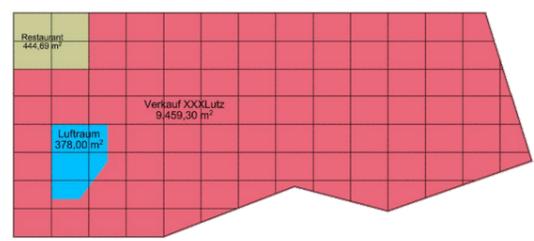
Bauherr:   
Architekt:   
Besitz: **Strukturentwurf 1/2**

Form: 59.4 x 132.0	Datensatz: 18106_2020-04-14_Strukturentwurf.plt	1:1000; 1:2000			
Projektnummer	LP	Planart	Inhalt	Mastab	Index
18106	2	ÜP	SE	-1-	c

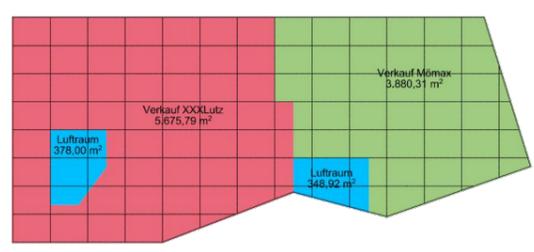
Erdgeschoss



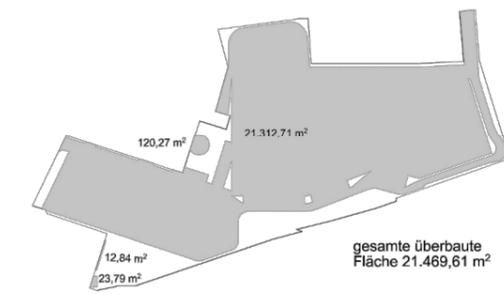
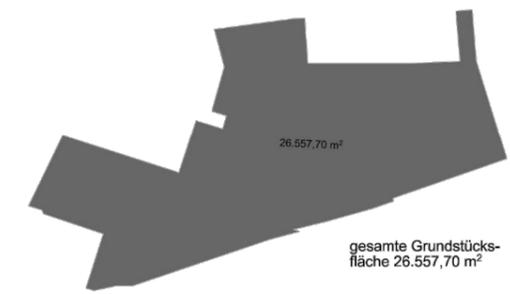
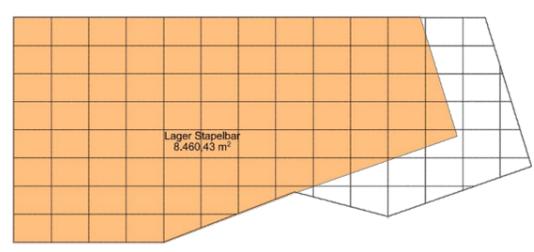
2. Obergeschoss



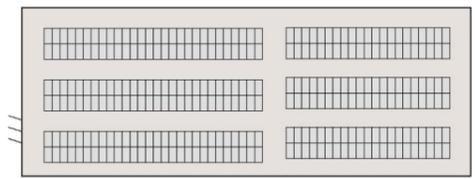
1. Obergeschoss



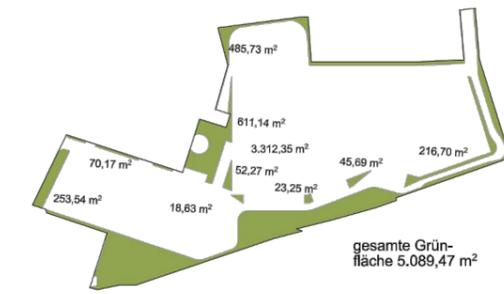
3. Obergeschoss



Tiefgarage

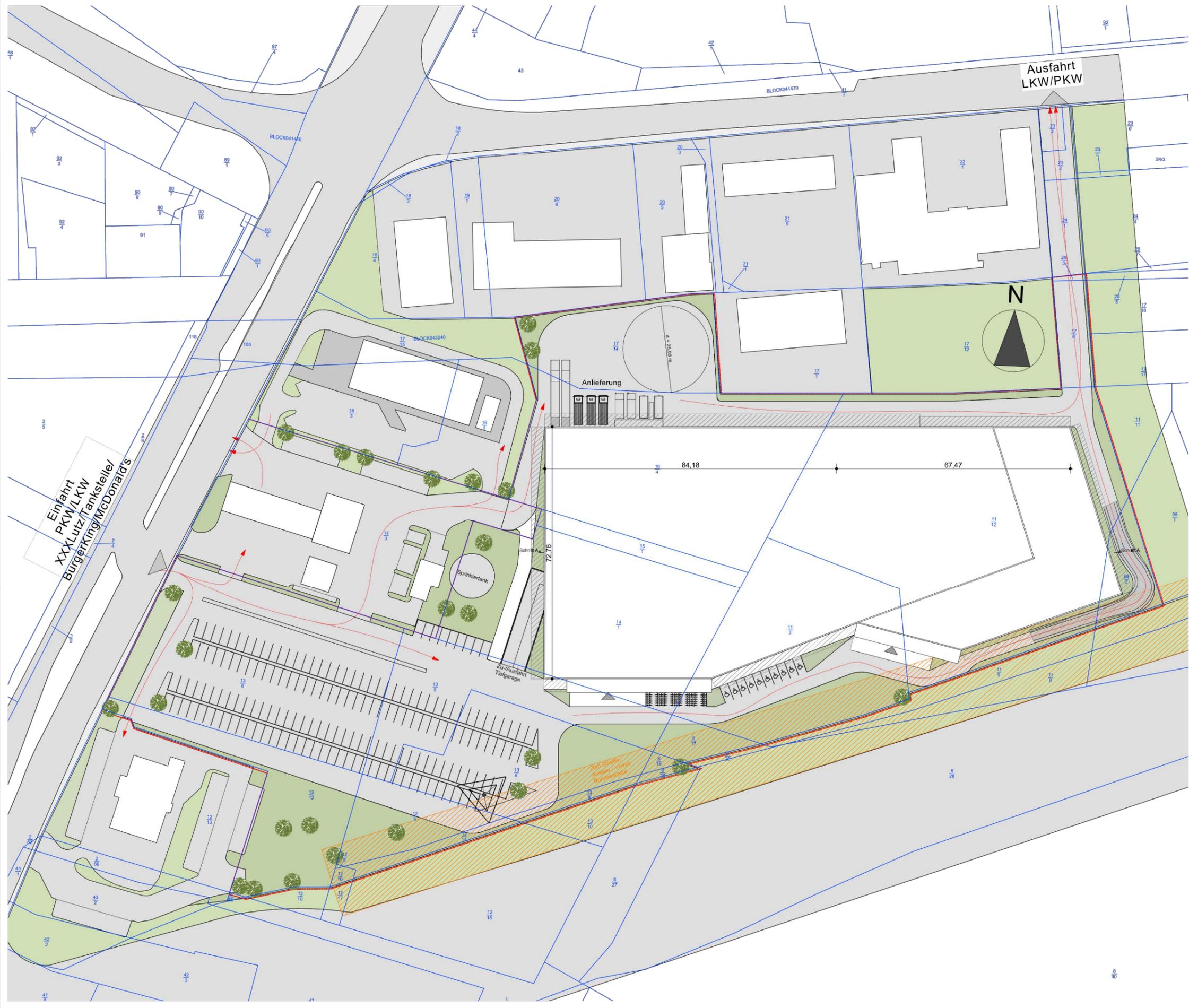


Systemschnitt A-A



Alle Maße sind an der Baustelle vom ausführenden Unternehmer verantwortlich zu prüfen. Unklarheiten und Differenzen sind der Bauleitung sofort zu melden.

-  Rasengittersteine
-  Abstandsflächen
-  20m Streifen Ausbau-Verbots Zone



Plan-Nr.	Projektnummer	LP	Planart	Inhalt	Maßstab	Index
	18106	2	ÜP	SE	500	a

Index	Datum	Gez.	Änderung/Erklärung
a	20.04.20	Ua	Plan überarbeitet
-	12.03.20	Ua	Plan erstellt

**Hütténés GmbH**  **Architekten**

Ruhr-Reeder Haus  
Reichspräsidentenstraße 21 - 25  
45470 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: (0208) 96008-0 Fax: (0208) 96009-99

Projektnummer: **18106**

Bauvorhaben: Neubau eines Mömax und eines XXXLutz  
Greifswalder Chaussee  
Stralsund

Bauherr: Löwengrund Immobilien GmbH  
Margentwimer Str. 59  
97084 Würzburg

Bauherr: \_\_\_\_\_ Architekt: \_\_\_\_\_

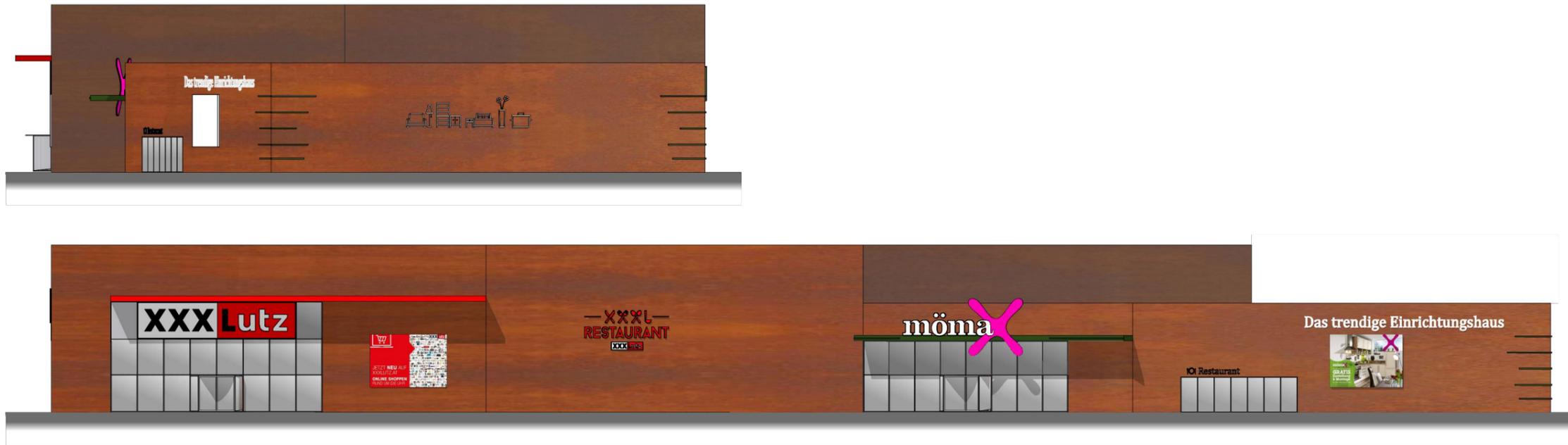
Bauart: **Lageplan**

Format	Datum	Maßstab
DIN A1	18106_2020-04-14_Strukturtaufplan	1:500

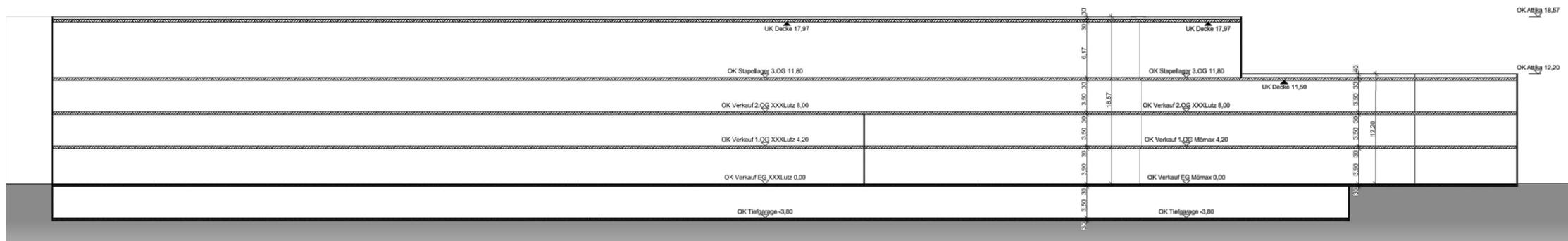
Plan-Nr.	Projektnummer	LP	Planart	Inhalt	Maßstab	Index
	18106	2	ÜP	SE	500	a

18106\_2\_ÜP\_SE\_500\_a

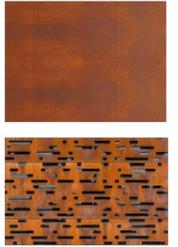
Ost und Süd Ansichten mit Cortenstahl mit Vordach M1:200



Schnitt M:200 Höhenunterschied

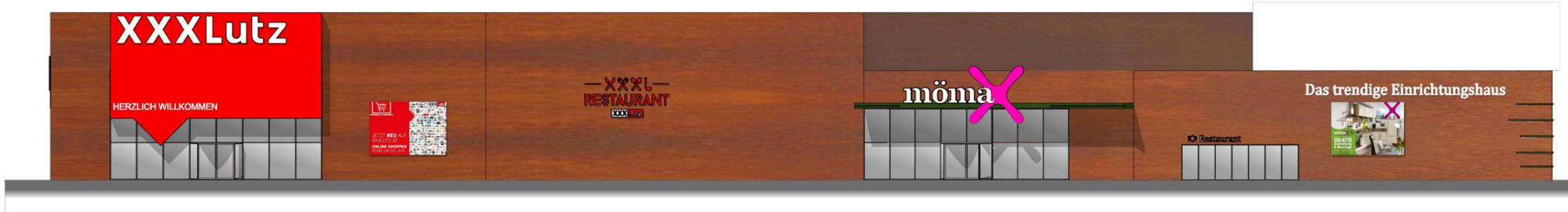
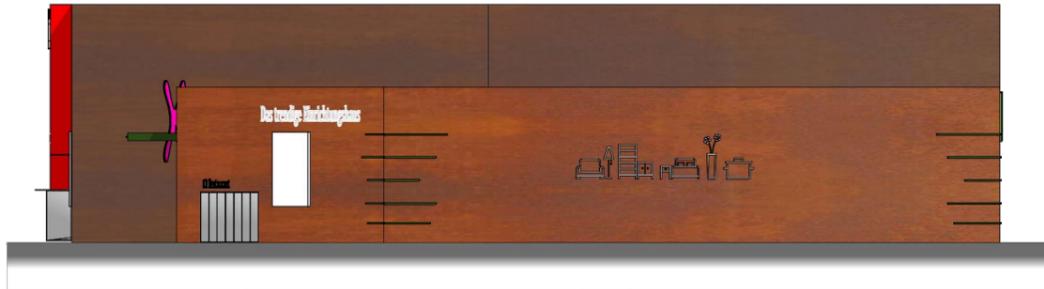


Alle Maße sind an der Baustelle vom ausführenden Unternehmer verantwortlich zu prüfen. Unklarheiten und Differenzen sind der Bauleitung sofort zu melden.

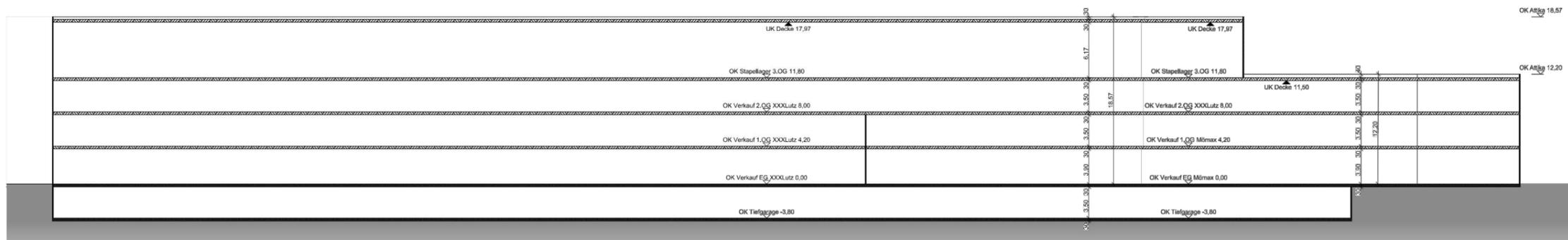


Projektname	LP	Plan	Etat	Stadium	Index
18106	2	UP	XX	200	-
<p>28.03.20 Ua Plan erstellt</p> <p>Index Datum Gec. Änderung/Erklärung</p>					
<p><b>Hütténés GmbH</b> <span style="color: yellow;">■</span> <b>Architekten</b></p> <p>Ruhe-Reeder Haus Reichspräsidentenstraße 21 - 25 45470 Mülheim an der Ruhr Tel.: (0208) 96009-0 Fax: (0208) 96009-89</p>					
<p>Projektname: <b>18106</b></p>					
<p>Baumart: Neubau eines Möma und eines XXXLutz Großwäcker Chaussee Stalland</p>					
<p>Bauherr: Löwengrund Immobilien GmbH Mergenthaler Str. 59 97064 Würzburg</p>					
<p>Bauherr: <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 50px; height: 15px;"></span> Architekt</p>					
<p>Bauart: <b>Strukturaufwurf 2/2 V1</b></p>					
<p>Format: DIN A0 Datum: 18.03.2020 15:57:04 1:67,88, 1:200</p>					
<p>Projetnummer: 18106 2   UP   XX   200   -</p>					

Ost und Süd Ansichten mit Cortenstahl und Sprechblase M1:200



Schnitt M:200 Höhenunterschied



Alle Maße sind an der Baustelle vom ausführenden Unternehmer verantwortlich zu prüfen. Unklarheiten und Differenzen sind der Bauleitung sofort zu melden.



Projektnummer	UF	Phase	Stand	Messstab	Blatt
18106	2	UP	XX	200	-

Index	Datum	Ua	Plan erstellt
-	26.03.20	Ua	Plan erstellt

**Hütténes GmbH** ■ **Architekten**

Ruhr-Plexider Haus  
Rudolphstraße 21 - 25  
45470 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: (0208) 96009-0 Fax: (0208) 96009-99

Projektname: **18106**

Beschreibung: Neubau eines Mömax und eines XXXLutz  
Greifswalder Chaussee  
Stettland

Bauherr: Löwengrund Immobilien GmbH  
Mergenthaler Str. 59  
87084 Würzburg

Bauherr:  Architekt:

Bauart: **Strukturentwurf 2/2 V2**

Format: DIN A0  
Datum: 1.57.1.04 1.67.88, 1:200

Projektnummer	UF	Phase	Stand	Messstab	Blatt
18106	2	UP	XX	200	-

## **Titel: Bebauungsplan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund -Östlich der Smiterlowstraße-, Einleitbeschluss für die 1. Änderung**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 21.07.2020
Bearbeiter: Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
OB-Beratung	03.08.2020	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	03.09.2020	

### Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“ ist seit April 2018 rechtswirksam. Es sind entlang der Smiterlowstraße drei Wohnhäuser (2- und 3-geschossig) mit einer Tiefgarage geplant.

Das Areal des ehemaligen Autohauses ist schon seit einigen Jahren beräumt. Die im Februar 2019 begonnene Beräumung und Altlastensanierung auf dem ehemaligen Wäschereigelände, welche die SES als Treuhänder der Hansestadt Stralsund durchführen lässt, wird voraussichtlich Anfang 2021 abgeschlossen.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Gebiet der 1. Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadtinsel“ um Teile der Frankenvorstadt, sie stehen in städtischem Eigentum und sind somit für Vorhaben im öffentlichen Interesse verfügbar.

Das 2001 teilweise sanierte Pflegeheim „Rosa Luxemburg“ der Wohlfahrtseinrichtungen der Hansestadt Stralsund gGmbH in der Hafenstraße 25 entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ein Umbau/Sanierung wäre mit den damit verbundenen Kapazitätseinbußen unrentabel. Das wurde von den Wohlfahrtseinrichtungen anhand einer Machbarkeitsstudie im Jahr 2015 geprüft. Ein Neubau am Standort ist nicht möglich, da ein Abriss des Einzeldenkmals nicht zulässig ist (1933 als Offizierskasino der Frankenkaserne gebaut).

Nun soll als Ersatz ein Neubau auf dem Areal des o.g. B-Plans an der Smiterlowstraße entstehen, in dem neben der vollstationären Pflege auch Tagespflegeplätze, barrierefreie Wohnungen, ein öffentliches Café und Räume für eine stadtteilbezogene Quartiersarbeit vorgesehen sind. Es sollen insgesamt ca. 72 stationäre Plätze, 17 Tagespflegeplätze, eine Praxis und drei Wohnungen entstehen. Durch diese integrative Lösung kann sich das soziale Angebot in der Frankenvorstadt nunmehr entsprechend der Bedarfe entwickeln und verstetigen.

Im Kellergeschoss ist, zum B- Plan unverändert, eine Tiefgarage (ca. 75 Plätze) geplant, sodass über den Bedarf der Einrichtung hinaus auch Parkplätze für das benachbarte Wohngebiet angeboten werden können.

Das neue Pflege- und Bürgerzentrum soll in einem durchgehend dreigeschossigen Gebäude entlang der Smiterlowstraße entstehen, das durch Vor- und Rücksprünge gegliedert wird. Die im B-Plan festgesetzte, abweichende Bauweise und damit die Gliederung in drei eigenständige zwei- und dreigeschossige Gebäude, entsprechen nicht der nun geplanten Nutzung. Auch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen werden durch das neue Gebäude sowohl über- als auch unterschritten. Wegen des mittig angeordneten Eingangsbereiches soll die Tiefgarageneinfahrt nach Süden an die Otto-Voge-Straße an die Grundstücksgrenze verschoben werden. Da die besondere Nutzung des Gebäudes nicht mit einem Satteldach kompatibel ist, soll ein Flachdach den oberen Gebäudeabschluss bilden.

Die Wohlfahrtseinrichtungen wollen mit der Errichtung des Pflege- und Bürgerzentrums mit Investitionskosten von ca. 14 Mio. Euro spätestens 2022 beginnen.

Das Pflege- und Bürgerzentrum ist nach der Art der Nutzung in dem gemäß B-Plan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig, aber durch die genannten Abweichungen für die geplante Bebauung werden die Grundzüge dieses Bebauungsplanes berührt und es ist deshalb eine Änderung des Planes erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Dass mit der 1. Planänderung verfolgte Vorhaben eines Pflege- und Bürgerzentrums an diesem Standort ist mit den im städtebaulichen Rahmenplan Frankenvorstadt verankerten Zielen der Sanierung vereinbar.

Lösungsvorschlag:

Das Änderungsverfahren soll durch den Beschluss der Bürgerschaft eingeleitet werden. Da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge des Bebauungsplans berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nicht angewendet werden. Es wird deshalb die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB empfohlen, d.h. ohne formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB. Dieses ist das geeignete Verfahren, weil:

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Bereich Smiterlowstraße dient,
- die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch die Planung nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll auf den Bereich um das geplante Pflege- und Bürgerzentrum beschränkt werden. Die bestehende Satzung soll für den übrigen Bereich auf Dauer rechtswirksam bleiben (siehe Anlage 1).

Alternativen:

Der Bebauungsplan bleibt mit den geplanten drei Wohnhäusern unverändert. Das Pflege- und Bürgerzentrum könnte damit nicht errichtet werden. Da im Stadtteil Frankenvorstadt kein anderer Standort verfügbar ist, wird dies nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für eine Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ wird ein Änderungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 BauGB eingeleitet.

2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ liegt östlich der Smiterlowstraße. Er wird im Norden durch das Grundstück Frankendamm 31, im Osten durch das Grundstück Frankendamm 41, im Süden durch das Grundstück Otto-Voge-Straße 1 sowie die Otto-Voge-Straße und im Westen durch die Smiterlowstraße begrenzt. Das ca. 0,37 ha große Änderungsgebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 30 die Flurstücke 20/1, 22/2 (anteilig), 24/5 (anteilig), 26/1, 26/3 und 27/1.

3. Anstelle der zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung in abweichender Bauweise mit Satteldach soll nun eine durchgehend dreigeschossige Bebauung mit Flachdach entstehen. Die Tiefgarageneinfahrt soll angepasst an das Gebäude nach Süden an die Otto-Voge-Straße verschoben werden.

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Bereich Smiterlowstraße. Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m<sup>2</sup> sein, es sind keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben oder Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete zu erwarten und bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein. Damit kann das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen.

5. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Finanzierung der Planungskosten für die Erarbeitung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 61 erfolgt aus Städtebaufördermitteln.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss  
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1\_B 61\_1 Änderung\_ Einleitb

Anlage 2\_B 61\_1 Änderung\_ Einleitb

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow



# TOP Ö 4.2

Neubau Pflege- und Bürgerzentrum Smiterlowstraße, Stralsund  
20. Januar 2020  
Vorplanung

## ANLAGE 2 ZUM EINLEITBESCHLUSS 1. ÄNDERUNG

huber staudt architekten bda  
Gesellschaft von Architekten mbH



**Titel: Bebauungsplan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof,, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 15.07.2020
Bearbeiter: Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	10.08.2020	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	03.09.2020	

**Sachverhalt:**

Die Bürgerschaft hat am 30.08.2018 für das Areal westlich des Straßenbauamtes die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Andershof und gehörte vor 1990 zum militärisch genutzten Komplex der ehemaligen Bereitschaftspolizei. Es ging nach der Wiedervereinigung in Besitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern über. Die Sundblick-Grundstücks GmbH & Co. KG aus Waren/Müritz hat im Jahr 2016 das brachgefallene Areal vom Land Mecklenburg-Vorpommern erworben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine Neuwaldfläche, die sich nach der Nutzungsauffassung und Rückbau des Garagenhofes bilden konnte. Die zusammenhängende Waldfläche ist insgesamt 1,22 ha groß, davon liegen 1,16 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Anlass für die Planaufstellung ist der mit dem Einwohnerzuwachs steigende Bedarf an sozialen Einrichtungen sowie der Nahversorgung insbesondere im Stadtgebiet Süd. Für die geplanten baulichen Nutzungen ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die Inaussichtstellung der Waldumwandlung für die geplanten Baugebiete nach § 15 Abs. 1 LWaldG i.V. m. § 15 a Abs. 1 L WaldG M-V durch die zuständige Forstbehörde ist eine wesentliche Voraussetzung für den erfolgreichen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, eines allgemeinen Wohngebietes, eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ und der Erhalt/Umbau der Waldfläche im Südosten des Plangebietes.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht angrenzend an die Greifswalder

Chaussee den Nahversorger mit Parkplatz, östlich davon die Kindertagesstätte (Kita) und ein Wohnhaus vor. Zur fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgers aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ist eine Fußwegeverbindung von der Straße Am Steilufer in der Planung berücksichtigt worden. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Kita mit 24 Krippen- und 45 Kindergartenplätzen, ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen und ein Nahversorger mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Südöstlich der Kita verbleibt eine Waldfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Weitere Optimierungen zugunsten des Erhalts der Waldfläche, wie z.B. die Kita auf dem Nahversorger oder Wohnen und Kita in einem Haus haben die potentiellen Betreiber (Kita und Nahversorger) abgelehnt. Die Einordnung nur einer Kita bei überwiegendem Walderhalt ist nach Aussage des Vorhabenträgers bei den zu erwartenden Gesamtkosten wirtschaftlich nicht tragfähig.

Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs im Dezember 2018 durchgeführt, parallel dazu erfolgte auch die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Zur ersten Beteiligung gingen keine Anregungen der Öffentlichkeit ein.

Zum Vorentwurf gingen zahlreiche Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Die relevanten Anregungen sollen im Entwurf berücksichtigt werden. Es wurde darauf verwiesen, dass die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander insbesondere bezüglich des Lärms zu prüfen ist, dass Zufahrten zum Boddenweg nicht möglich sind, die Abstandsfläche zum Funkmast einzuhalten ist und dass die Entsorgung insbesondere die Regenwasserableitung, nachgewiesen werden muss (siehe Lösungsvorschlag).

Der Landesforst, Forstamt Schuenhagen, hat zum Vorentwurf des Bebauungsplans zunächst eine ablehnende Stellungnahme mit Datum vom 11.01.2019 eingereicht. Im Ergebnis ausführlicher Erörterung und Beratung der Sach- und Rechtslage unter Einbeziehung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV wurde daraufhin jedoch eine Waldumwandlung für o.g. Nutzungen mit Empfehlung für die Höhe des Ausgleichs in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Waldumwandlung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im weiteren Bauleitplanverfahren.

Im Verlauf des Verfahrens ist der Geltungsbereich entsprechend der konkretisierten Planung angepasst worden. Er umfasst nun eine Fläche von ca. 1,37 ha, davon ca. 1,12 ha Bau- und Verkehrsfläche und ca. 0,25 ha Waldfläche. Der Boddenweg, hier Teil des Grundstückes des Straßenbauamtes, steht als Straßenanschluss nicht zur Verfügung. Deshalb verkleinert sich der Geltungsbereich um 0,01 ha gegenüber der im Aufstellungsbeschluss aufgeführten Fläche.

Lösungsvorschlag:

Als nächster Verfahrensschritt sollte die nun vorliegende Entwurfsplanung von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden. Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung (Anlagen 1) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) zu entnehmen. Der Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ soll ein Einzelgebäude mit maximal zwei Geschossen in offener Bauweise zulässig sein. Die festgesetzte Grundfläche beträgt maximal 700 m<sup>2</sup>.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und die offene Bauweise festgesetzt werden. Durch Nebenanlagen darf die zulässige GRZ um bis zu

50 % überschritten werden. Die Wohnnutzung prägt den Charakter des allgemeinen Wohngebiets (WA). Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen, wie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, möglich. Darüber hinaus gehende Nutzungen, die in anderen WA allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können, sind in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ soll der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion dienen. Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximal 1000 m<sup>2</sup> großen Verkaufsfläche auf der zu 80% der Fläche Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren, Kosmetika, Apotheken- und Sanitätswaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf und Zeitschriften sowie Bücher angeboten werden können. Außerdem soll ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von maximal 120 m<sup>2</sup> zulässig sein. Die Grundflächenzahl soll maximal 0,4, betragen, kann aber durch Stellplätze, Zufahrt und Nebenanlagen bis zu maximal 0,8 überschritten werden. Das Gebäude soll mit einer Höhe vom maximal 9 m in abweichender Bauweise, d.h. mit einer Länge von über 50 m festgesetzt werden. Für alle baulichen Nutzungen ist je ein Baufeld umgrenzt mit Baugrenzen ausgewiesen.

Auf dem Areal steht ein ca. 36 m hoher Funkmast des Straßenbauamtes Stralsund. In der Planung wird die erforderliche Abstandsfläche nach Landesbauordnung (LBauO M-V) berücksichtigt.

## 2. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Greifswalder Chaussee erreichbar. Der Nahversorger wird direkt an die Greifswalder Chaussee angeschlossen und die Wohnbebauung an die Straße Zur Steilküste. Die Kindertagesstätte ist über ein Geh- und Fahrrecht (Privatstraße) von der Straße Zur Steilküste aus erreichbar. An den Boddenweg wird nicht angeschlossen und damit den Anregungen des Straßenbauamtes Stralsund gefolgt. Die Linie 3 des Stadtbusses verkehrt auf der Greifswalder Chaussee. Die Haltestelle (Boddenweg) liegt in fußläufiger Entfernung von ca. 150 m. Für den Radverkehr stehen zwei Routen zur Auswahl, entlang der Greifswalder Chaussee oder der Ostseeküstenradweg.

Die stadttechnische Versorgung soll durch den Anschluss an die im Gebiet bzw. außerhalb vorhandenen Leitungen erfolgen (Elektro-, Telekommunikation-, Gas- bzw. Fernwärme-, Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen). Zur Umverlegung der Regen- und Schmutzwasserleitungen auf dem Gelände, sowie zur Niederschlagsableitung liegen Vorplanungen und eine wassertechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro neuvia ingenieure, Neubrandenburg vor. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet kann demnach in den vorhandenen Kanal in Richtung Strelasund eingeleitet werden. Damit wurde den Anregungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und der REWA GmbH Stralsund gefolgt.

Parallel zur Greifswalder Chaussee verläuft eine Rohwasserleitung zum Wasserwerk Andershof, welche einschließlich der Schutzabstände nicht überbaut und das Gelände höhenmäßig nicht verändert werden darf. Die Trassen für die Ver- und Entsorgungsleitungen (verbleibender Bestand und Planung) sollen mit Leitungsrechten gesichert werden.

Bei der Realisierung der Vorhaben ist zu beachten, dass das Areal vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof liegt. Erdaufschlüsse sind nicht zulässig. Im Winter ist ein Freihalten der Fußwege/Privatstraßen und Stellplätze mittels Streusalz untersagt.

## 3. Grünordnung und Waldausgleich

In dem zum Bebauungsplan erstellten grünordnerischen Fachbeitrag erfolgte eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung des Gehölzbestandes, der Sukzessions-Biotop- und Waldflächen.

Im Ergebnis der Bewertung werden Erhaltungs-/Pflanz- und Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Der straßenbegleitende Großbaumbestand soll entlang der Greifswalder Chaussee in einer Breite von ca. 7 m als Brutplatz der Saatkrähen erhalten bleiben. Davon ausgenommen ist die Zufahrt zum Nahversorger in einer Breite von 7,50 m. Innerhalb der Wohngebietsfläche ist entlang der Böschung zum Boddenweg das Siedlungsgehölz mit Jungbäumen in einer Breite von ca. 4 m zu erhalten. Auf der Gemeinbedarfsfläche (Kita) ist entlang der Böschung zum Boddenweg eine 3 m breite Laubholzhecke zu pflanzen.

An der Südostecke des Plangebietes soll angrenzend an den Boddenweg eine Waldfläche von ca. 0,25 ha erhalten werden. Damit wurde die Inanspruchnahme der vorhandenen Waldfläche gegenüber der Ausweisung im Vorentwurf um weitere 250 m<sup>2</sup> reduziert. Entlang der geplanten Bauflächen soll die vorhandene Waldbestockung zur Entwicklung eines gestuften Waldmantels in einer Breite von 10 m überwiegend mit blühenden Sträuchern und Wildobst umgebaut werden. Im Waldmantel ist ein Gehölzhaufen als Versteck für die Waldeidechse anzulegen.

Der Umfang der erforderlichen Waldumwandlung beträgt ca. 0,97 ha und soll mit den Faktoren für Kita und Wohnhaus 1:1 und für den Nahversorger 1: 2,3 auf einem anerkannten Waldkonto auf Ummanz erbracht werden. Es ist eine stadteigene Fläche in der Gemarkung Suhrendorf in einer Größe von 1,73 ha vorgesehen. Der Ausgleich kann damit küstennah in der Region erbracht werden.

#### 4. Immissionsschutz, Klimaschutz, Altlasten, Störfallbetriebe

Auf das Plangebiet wirkt insbesondere der Verkehrslärm von der Greifswalder Chaussee, der Nachbarschaftslärm vom südlich gelegenen Gewerbehof und vom nordwestlich gelegenen Polizeitrainingszentrum. Auch die neu geplanten Nutzungen sind bezüglich des Zu- und Abfahrtsverkehrs zueinander verträglich zu gestalten. Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Es wurde eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet und damit den Anregungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern gefolgt.

Die Immissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Nutzungen zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte in der Nachbarschaft führen. Auch im Geltungsbereich werden überwiegend die Immissionsrichtwerte eingehalten. Die partiell notwendigen erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile der geplanten Gebäude sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bedingt durch die spezifischen Anforderungen der Kita sind in der frühen Morgenstunde zwischen 5 und 6 Uhr Überschreitungen des Immissionsrichtwertes zu erwarten. Dies betrifft den Südostgiebel des Wohnhauses und die Nordwestfassade der Kita. Deshalb sollen im Wohnhaus als auch der Kita an diesen Seiten keine Schlafräume angeordnet werden.

Vom Polizeitrainingsgelände werden keine unzulässigen Lärmspitzenwerte (tags 85 dB(A)) erwartet und sind somit keine Maßnahmen erforderlich. Beim Nahversorger darf die Summe der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen nicht mehr als 80 dB(A) betragen.

Im südlich angrenzenden Gewerbehof muss der Erprobungsplatz für den Plattenrüttler vollständig eingehaust oder mit gleichwertigen Lärminderungsmaßnahmen versehen werden, damit der Tageswert von 52 dB(A) nicht überschritten wird. Diese Maßnahme ist in geeigneter Weise vertraglich zu sichern.

Die verbleibende Waldfläche mit Waldmantel bleibt als Trittstein erhalten, sorgt für Abkühlung und wirkt damit positiv auf das lokale Stadtklima. Geplant ist der Anschluss der Kita und des Wohngebäudes an das Nahwärmenetz mit BHKW im benachbarten B-Plan Nr. 62.

Der Altlastenstandort „ehemalige Tankstelle am Eichamt“ ist 2001 fachgerecht saniert worden. Für die Kita wird empfohlen im Bereich der geplanten Außenanlagen und des Spielplatzes vorsorglich Oberboden-Mischproben untersuchen und gutachterlich bewerten zu lassen. Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung (Kasernenanlage Stralsund-

Andershof) wird das Gelände als kampfmittelbelastet eingestuft. Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist der Munitionsdienst zu beteiligen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich kein Störfallbetrieb dessen Auswirkungen in der Planung zu berücksichtigen sind.

#### 5. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG für den Nahversorger

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den geplanten Nahversorger (großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung) mit einer geplanten Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (aVP) vorzunehmen. Diese aVP ist vom Büro UmweltPlan, Stralsund im Juni 2019 durchgeführt worden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass von dem Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen werden. Der geplante Nahversorger birgt kein Risiko für den Menschen. Möglichen Auswirkungen durch Anlagenlärm kann durch entsprechende Schutzmaßnahmen begegnet werden. Der Standort des Vorhabens ist aufgrund seiner Vornutzung durch die Wehrmacht und anschließend durch die Bereitschaftspolizei anthropogen überprägt und vorbelastet. Auf die Umwelt wird sich die geplante Bodenversiegelung und der Verlust der Neuwaldfläche auswirken. Im Waldkonto auf Ummanz soll durch die Inanspruchnahme von Ersatzaufforstungsflächen der Neuwaldverlust sowie die Bodenversiegelung kompensiert werden.

#### 6. Flächennutzungsplan und Landesplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Areal westlich des Straßenbauamtes als Fläche für den Gemeinbedarf „öffentliche Verwaltung“ dar. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNPs abweichen. Der FNP ist entsprechend der geplanten Nutzung zu berichtigen. Der Bereich soll anteilig als Sonderbaufläche, Gemeinbedarfsfläche und Wohnbaufläche dargestellt werden. Der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan stellt das Gebiet als Baufläche dar und muss deshalb nicht berichtigt werden.

Zu Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 16.01.2019 vor. Den Planungsinhalten des Bebauungsplans stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Alternativen:

Im Stadtgebiet Süd besteht im Bereich Nahversorgung eine „Netzlücke“. Zur Stärkung insbesondere einer fußläufigen Nahversorgung soll deshalb ein zeitgemäßer großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungsfunktion angesiedelt werden. Es wurden mehrere Standortalternativen für den Nahversorger im südlichen Stadtgebiet geprüft.

Die angrenzende landeseigene Fläche des ehemaligen Eichamtes steht als Standort für den Nahversorger nicht zur Verfügung. Die Fläche befindet sich bereit in Nutzung der Polizeiinspektion Stralsund und wird ab 2020 zum einsatztaktischen Trainingszentrum umgebaut. Da die Kosten für einen Neubau das dreifache vom Umbau betragen, wird eine Verlagerung an einen anderen Standort vom Land abgelehnt.

Gemäß Aussage eines potentiellen Betreibers würde ein Lebensmittelmarkt oder Discounter am Boddengeweg (ehem. LIW-Gelände) nicht den erforderlichen Umsatz erzielen (2. Reihe), da der Umsatz i.d.R. zu ca. 50 % aus dem Nahbereich (Fußgänger/ Rad) und zu 50% aus dem Umland (Kfz) generiert wird. Ein Standort an einer Hauptverkehrsstraße mit hoher Frequenz sowie optimaler Erreichbarkeit sind zur Sicherung eines langfristigen Betriebes unabdingbar.

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung dieses Baustandortes. Zum Bebauungsplan gibt es unter der Voraussetzung, dass die Fläche in der geplanten Form entwickelt werden soll, keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 wird im Norden durch das Grundstück Greifswalder Chaussee 63a (ehemaliges Eichamt) und die Straße Zur Steilküste, im Osten durch das Grundstück Greifswalder Chaussee 63b (Straßenbauamt Stralsund), im Süden durch das Grundstück Boddenweg 3 (Caravan-Bremer) und im Westen durch die Greifswalder Chaussee begrenzt und umfasst in der Gemarkung Andershof, Flur 1 die Flurstücke 24/48, 157/3 und 158/4.

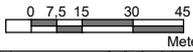
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“, gelegen im Stadtgebiet Süd, in der vorliegenden Fassung vom Juli 2020, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung mit Anlagen werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Die Planungs-, Ausgleichs- und Erschließungskosten werden von der Sundblick-Grundstücks GmbH & Co. KG aus Waren/Müritz getragen. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde am 23.07.2018 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Z. Zt. wird der städtebauliche Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorbereitet, der zwischen dem Vorhabenträger, der REWA und der Stadt vor Abschluss des Planverfahrens zu schließen ist. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, die nach derzeitiger Kenntnisstand zu erwartenden Erschließungskosten einschließlich Waldausgleich in Höhe von ca. 972.000 € zu übernehmen.

Anlage 1 B 67 Auslegungsbeschluss\_Planzeichnung \_A4\_2020 07 29  
Anlage 2 B 67 Textliche Festsetzungen

gez. i.V. Heino Tanschus



### Anlage zum Auslegungsbeschluss

#### Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- KiTa** Fläche für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- SO** Sondergebiet "Nahversorger" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung/ Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- GR** Grundfläche mit Flächenangabe (§ 19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- OK** Oberkante als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
- +** Höhenbezugspunkt (20,3 m über NHN)
- durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

#### Verkehrsflächen mit ihrer Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

#### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdische Leitung
- geplante unterirdische Leitung
- umzuverlegende unterirdische Leitung

#### Flächen für Wald

- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M 1** Waldmantel (siehe Teil B, Pkt. 9.2)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- PFG** Pflanzgebot (siehe Teil B, Pkt. 9.5)

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (siehe Teil B, Pkt. 7)

## Bebauungsplan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund

### "Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof"

Hansestadt Stralsund - Amt für Planung und Bau - Abt. Planung und Denkmalpflege

Entwurf Juli 2020

## **Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ der Hansestadt Stralsund (Entwurf)**

### **Teil B: Text**

#### **I. Textliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

###### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

###### **1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:**

- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)*

###### **1.3 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte mit Räumen für Kindergarten und Kindergruppe sowie der zugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO.**

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)*

###### **1.4 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion. Zulässig sind:**

- ein Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup>, der auf mindestens 80 % der zulässigen Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apotheken- und Sanitätswaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf und Zeitschriften sowie Bücher anbietet,

- Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von max. 120 m<sup>2</sup>.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)*

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 der BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO)*

- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB)*

- 2.3 Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ dient als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) die festgesetzte Geländehöhe (20,3 m ü. NHN) im Bereich der Zufahrt.

*(Rechtsgrundlage: § 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)*

- 2.4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ kann die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten (wie Lüftungsanlagen, Schornsteine sowie Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)*

## **3. Bauweise**

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die längste Seite des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)*

## **4. Nebenanlagen**

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und -zucht sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)*

**5. Abweichungen von den geplanten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO**

Die Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A befindlichen Gebäudeteile dürfen ausschließlich für die Warenanlieferung und -lagerung genutzt werden.

*(Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 2 LWaldG M-V)*

**6. Verkehrsflächen**

- 6.1 Entlang des Boddenwegs und der Greifswalder Chaussee sind Ein- und Ausfahrten mit Ausnahme des in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtbereichs an der Greifswalder Chaussee unzulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11)*

**7. Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechte (L)**

GFLR 1: Die Flächen des GFLR 1 sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der REWA GmbH und deren Rechtsnachfolger zu belasten.

GF 1: Die Flächen des GF 1 sind mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit zu belasten.

G 1: Die Flächen des G 1 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21)*

**8. Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der Waldfläche, einschließlich der Waldfläche mit der Kennzeichnung M 1, ist die Anlage eines 2,00 m breiten, unbefestigten und unbeleuchteten Fußweges als Verbindung zwischen dem Boddenweg und dem Sondergebiet "Nahversorger" zulässig.

**9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzung, Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a/b BauGB)**

- 9.1 Der forstrechtliche Waldausgleich wird über ein anerkanntes stadtweises Waldkonto auf Ummanz erbracht. Als Waldausgleich wird eine Waldfläche in einem Umfang von 1,73 ha dem Flurstück 15/22 in der Flur 1 der Gemarkung Suhrendorf zugeordnet.

- 9.2 Auf der mit "M 1" gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene junge Laubwaldbestand als Waldmantel umzubauen. Zu diesem Zweck sind sämtliche Laubbäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 20 m) zeitlich und räumlich gestaffelt in einem Zeitraum bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss vollständig zu entfernen und durch

heimische und standortgerechte Laubholzsträucher und Bäume 2. und 3. Ordnung (Wuchshöhe 10 bis 20 m bzw. < 10 m) zu ersetzen.

Für die Anpflanzungen sind ausschließlich ungiftige, heimische und standortgerechte Laubgehölze der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm und Heister 100/150 cm zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1 St./1,5 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Unterhaltungspflege sind im Waldmantel aufwachsende Bäume 1. Ordnung zu entfernen.

- 9.3 In dem neu zu entwickelnden Waldmantel (M 1) ist die Anlage eines Gehölzhaufens mit einer Grundfläche von ca. 1,5 m<sup>2</sup> und einer Höhe von ca. 1,50 m als Versteckplatz für die Waldeidechse zur Aufwertung der Lebensraumeigenschaften des verbleibenden Habitats anzulegen.
- 9.4 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten. Hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind in den umgrenzten Flächen unzulässig.
- 9.5 Auf den mit "PFG 1" und "PFG 2" gekennzeichneten Flächen sind zweireihige Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm mit einer Pflanzdichte von 1 St./1,5 m<sup>2</sup> anzupflanzen.
- 9.6 Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Flächen mit den Kennzeichnungen GF 1 und G 1 mindestens vier standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m<sup>2</sup> groß sein und sind zu begrünen.
- 9.7 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" sind vier standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m<sup>2</sup> groß sein und sind zu begrünen.

## **10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 10.1 Bei der Errichtung des Wohnhauses und des KiTa-Gebäudes sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109:2018-01 eingehalten werden.

Es gelten die folgenden Anforderungen:

Lärmpegelbereich II: Wohngebäude: Südwest-, Nordwest- und Nordost-Fassade

KiTa-Gebäude: Nordost- und Südost-Fassade

Lärmpegelbereich III: Wohngebäude: Südost-Fassade

KiTa-Gebäude: Südwest-Fassade

Lärmpegelbereich IV: KiTa-Gebäude: Nordwest-Fassade

10.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Anordnung von Schlafräumen an der Südostseite des geplanten Wohnhauses nicht zulässig.

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind an der Nord-West-Fassade des geplanten KiTa-Gebäudes keine Schlafräume zulässig.

10.3 Beim Nahversorger darf die Summe der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen nicht mehr als  $L/WA = 80 \text{ db(A)}$  betragen.

## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

### Dachgestaltung

1. Die Dächer von Hauptgebäuden in dem allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit bis zu 17 Grad Neigung auszuführen.

*(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)*

2. Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ ist als Dachform ein flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 3° bis 5° zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)*

### Werbeanlagen und Warenautomaten

3. Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit den im Sondergebiet „Nahversorger“ angebotenen Leistungen und den dort vorhandenen Betriebsstätten zulässig.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die die Oberkante der baulichen Anlage überragen, sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m über der Oberkante der angrenzenden anschließenden Verkehrsfläche sowie eine Breite von 2 m nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellen Farben oder wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht.

*(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBauO M-V)*

#### Luft-Wärme-Pumpen

4. Luft-Wärme-Pumpen sind innerhalb von Gebäuden zu errichten.

*(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)*

#### Ordnungswidrigkeiten

5. Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 9.1 bis 9.4 zuwiderhandelt.

Nach § 84 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

*(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBauO M-V)*

### **III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **1. Kampfmittelfunde**

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Kampfmittelkataster unter "Stralsund-Andershof" mit der Katasternummer 413 eingetragenen Fläche. Es handelt sich um eine ehemalige Kasernenanlage; zu rechnen ist mit Vergrabungen von militärischen Materialien, auch Waffen und Munition.

#### **2. Trinkwasserschutzzone III**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Andershof MV\_WSG\_1744\_01 gemäß Beschluss 132-23/77 vom 20.09.1977. Erdaufschlüsse sind nicht zulässig; ebenso ist im Winter ein Freihalten der Wege mittels Streusalz untersagt.

### **IV. Hinweise**

#### **1. Planzeichnung**

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom Oktober 2019 und ein Lage- und Höhenplan vom Dezember 2018. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

## **2. Grünordnerischer Fachbeitrag**

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch einen grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan konkretisiert. Auf die darin enthaltenen Pflanzvorschläge wird hingewiesen.

## **3. Waldumwandlung/Ersatzaufforstung**

Nach § 15 Absatz 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Absatz 5 LWaldG M-V durch eine Ersatzaufforstung auf der Insel Ummanz in der Gemarkung Suhrendorf, Flur 1, Flurstück 15/22 in einem Umfang von 1,73 ha ausgeglichen.

## **4. Artenschutz**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

- Abriss der Garage im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen und Begleitung der Abrissarbeiten durch einen Fledermausexperten
- Fällung von Bäumen und Rodung sonstiger Gehölzbestände unter Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist gemäß

§ 39 Abs. 5 BNatSchG, Ausschlussfrist im Zeitraum 1. März bis 30. September, zum Schutz von Brutvögeln (Vermeidung einer Zerstörung von Nestern und Gelegen sowie einer Tötung von Jungvögeln) sowie unter Beachtung einer Ausschlussfrist vom 1. März bis 30. November zur Vermeidung einer Tötung bzw. Verletzung von in möglichen Spaltenquartieren übertagenden Fledermäusen (möglicher Fäll- und Rodungszeitraum: 1. Dezember bis 28. Februar, Vorgehensweise: Kontrolle der Bäume auf Quartiere und anwesende Fledermäuse, Mitteilung des Ergebnisses der Kontrolle an die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises, Fällung nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde)

- Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Nester der Saatkrähe, Mitteilung des Ergebnisses an die Untere Naturschutzbehörde vor der Fällung der entsprechenden Bäume und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise bei mehr als fünf vorgefundenen Nestern

## **5. Küstenschutz**

Innerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m von der Mittelwasserlinie bedarf der rechtzeitigen Anzeige bei der Wasserbehörde. Das Vorhaben ist unzulässig, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.

(§ 89 LWaG M-V).

## **6. Wasserstraße Strelasund**

Bei der Bebauung des Plangebietes ist darauf zu achten, dass keine Licht- bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

## **7. Bodendenkmalschutz**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des beauftragten Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **8. Wasserabfluss**

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG MV))

## 9. Altlasten und Bodenschutz

Im Jahr 2001 wurde im nördlichen Teil des Flurstücks 24/48 eine Altlastensanierung vorgenommen. Die Sanierung war erfolgreich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Bodenpartien aufgeschlossen werden oder als Überschussböden anfallen, welche als Abfall zu deklarieren sind und einer zugelassenen Entsorgungs- bzw. Wiederaufbereitungsanlage zugeführt werden müssen.

## 10. DIN 4109 (zu textl. Festsetzung 9.1)

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018-01, Tabelle 7:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	"Maßgeb- licher Außenlärm- pegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>a)</sup> und ähnliches
erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB					
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>b)</sup>	50	45
7	VII	>80	<sup>b)</sup>	<sup>b)</sup>	50

<sup>a)</sup> An Außenteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>b)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

# TOP Ö 5.1

## Zuarbeit:

Amt: Amt für Planung und Bau  
Amt für Schule und Sport

An: Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung  
Ausschuss für Familie, Soziales und Gleichstellung  
Ausschuss für Sicherheit und Ordnung

Betreff: Leitfaden Planungsquartiersmanagement für die Hansestadt Stralsund  
Antrag der CDU/FDP-Fraktion der Bürgerschaft (2019-VI-02-0939) vom 07.03.2019

Unter Federführung des Amtes für Planung und Bau wurde gemeinsam mit dem Amt für Schule und Sport ein Leitfaden für das Planungsquartiersmanagement in der Hansestadt Stralsund aufgestellt. Der beigefügte Leitfaden zeigt den Stand und die Herausforderungen des Quartiersmanagements in der Hansestadt Stralsund auf und macht Vorschläge für die weitere Ausgestaltung dieser wichtigen Aufgabe der Stadtentwicklung.

Anlage: Leitfaden für das Quartiersmanagement in der Hansestadt Stralsund

# Leitfaden für das Quartiersmanagement in der Hansestadt Stralsund



© Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH  
Fotograf Christian Rödel, Stralsund



Organisation  
der Vereinten Nationen  
für Bildung, Wissenschaft  
und Kultur



Historische Altstädte  
Stralsund und Wismar  
Welterbe seit 2002

Mit Beschluss-Nr.: 2019-VI-02-0939 vom 18.03.2019 wurde der Oberbürgermeister von der Bürgerschaft beauftragt, einen Leitfaden für das Planungsquartiersmanagement in der Hansestadt Stralsund zu erarbeiten. Der Leitfaden zeigt den Stand und die Herausforderungen des Quartiersmanagements in der Hansestadt Stralsund auf und macht Vorschläge für die weitere Ausgestaltung dieser wichtigen Aufgabe der Stadtentwicklung.

### **1. Begriffsbestimmung und Ziel**

Das Quartiersmanagement hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung für die Stadtentwicklung gewonnen, da sich die Stadtteile nicht gleichermaßen entwickelt haben. So wird das Quartiersmanagement vorrangig in benachteiligten Stadtteilen angesiedelt und begleitet die Aktivitäten der Stadt insbesondere zur städtebaulichen und sozialen Entwicklung der Stadtteile. Es ist somit Bindeglied zwischen der Verwaltung und den Menschen im Quartier. Die Hauptaufgabe des Quartiersmanagements ist die Aktivierung und Vernetzung der Bewohner\*innen und der Akteure im Stadtteil mit- und untereinander.

Der Begriff Stadtteilarbeit bezeichnet die Aktivitäten zur sozialen Stabilisierung des Stadtteiles. In der Hansestadt Stralsund hat sich eine Arbeitsgruppe „Stadtteilarbeit“ gebildet, die aus Trägervertretern, der SES und Mitarbeitenden der Stadtverwaltung besteht. Ziel ist es, die Stadtteilarbeit in Stralsund gemeinsam voranzubringen, für eine auskömmliche Finanzierung der Angebote zu sorgen und die Bedarfe in den Stadtteilen angemessen zu befriedigen. Dafür erfolgten bereits Abstimmungen zu gemeinsamen Angeboten, zu einer Mindestausstattung sowie zum Finanzbedarf.

### **2. Bestandsaufnahme**

Stadtteilarbeit gab es in der Hansestadt Stralsund seit den frühen 1990er Jahren bis 2003 in Form von insgesamt fünf Streetworkern, die in verschiedenen Stadtteilen tätig waren. Die Streetworker waren vor allem für Kinder und Jugendliche Ansprechpartner in Sachen Sport, Spaß und Spiel, aber auch für Sorgen und Nöte. Die Stellen wurden als Jugendarbeit aus dem Haushalt der Stadt finanziert.

Ein wesentlicher Bestandteil der Stadtteilarbeit sind die freien Träger, die bereits seit Anfang der 1990er Jahre Angebote für die Bewohner in verschiedenen Stadtteilen machen, z. B. Kreisdiakonisches Werk, Internationaler Bund, DRK.

Das Quartiersmanagement der Hansestadt Stralsund wird über das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ kurz: „Die Soziale Stadt“ finanziert. Der rechtliche Rahmen für das Quartiersmanagement wird auf Bundesebene durch die Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung mit den Ländern vorgegeben, im Land Mecklenburg-Vorpommern regelt dies die Städtebauförderrichtlinie M-V.

#### **a) Grünhufe**

Im Jahr 1999 wurde das Plattenbaugebiet im Stadtteil Grünhufe in das Städtebauförderprogramm „Die Soziale Stadt“ (SOS) aufgenommen. Aufgrund des vorrangig investiven Charakters des Programms bewilligte das Land M-V ab 2003 auch die Finanzierung des Quartiersmanagement für Grünhufe aus diesem Programm, was noch im selben Jahr aufgebaut wurde.

In Grünhufe stehen im Haus Wiesenblume ein Büro, ein weiterer kleiner Raum für Stadtteilarbeit und das obere Foyer als Veranstaltungssaal zur Verfügung. Im Nachbarschaftszentrum in der Auferstehungskirche sind weitere auch größere Räumlichkeiten für die zahlreichen Angebote der Stadtteilarbeit vorhanden.

In Grünhufe stehen nur noch in diesem Jahr Städtebaufördermittel für das Quartiersmanagement zur Verfügung. Daher muss umgehend eine Finanzierung des Quartiersmanagements ohne Unterstützung durch Städtebaufördermittel (Verstetigung) gefunden werden. Aus Sicht des Amtes für Planung und Bau ist es erforderlich, dass sich die Stadt dieser Aufgabe bewusst wird und diese im Haushaltsplan der Stadt künftig finanziell stärker ausstattet.

#### **b) Frankenvorstadt**

2006 wurde ein Teil der Frankenvorstadt als Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt in das Programm „Die Soziale Stadt“ aufgenommen. Das Quartiersmanagement wurde hier Anfang 2008 etabliert.

In der Frankenvorstadt ist in einem Büroraum des Maritimen Zentrums Frankenvorstadt (Großen Diebsteig 3) nur unzureichend Platz. Ab 2022 könnten im Neubau des „Pflege- und Bürgerzentrums“ der Stralsunder Wohlfahrtseinrichtungen gGmbH in der Smilerlowstraße neue Räumlichkeiten entstehen.

Das Quartiersmanagement in der Frankenvorstadt läuft seit ca. 12 Jahren. Wie lange hier eine Unterstützung aus dem Städtebauförderprogramm möglich sein wird, ist derzeit offen.

#### **c) Knieper West**

Seit 1993 wird der Stadtteil Knieper West mit Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ kurz: Wohnumfeldverbesserung städtebaulich aufgewertet. Seit 2002 heißt das Programm „Stadtumbau Ost“.

Seit einigen Jahren ist signifikant erkennbar, dass auch in Knieper West die sozialen Probleme stark zugenommen haben. 2018 wurde daher auch dieser Stadtteil in das Programm Soziale Stadt aufgenommen und im selben Jahr wurde hier das Quartiersmanagement aufgebaut.

Im Januar 2020 legte die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund die Gebietsabgrenzung für diese Maßnahmen unter Einbeziehung des Bereichs rund um die Juri-Gagarin-Schule neu fest.

In Knieper West befindet sich das Stadtteilbüro und ein Versammlungsraum in Räumen der SIC GmbH in der Thomas-Kantzow-Straße 7. Ein größerer Raum ist im Neubau des Gemeinde- und Begegnungszentrums der St. Nikolai Kirchengemeinde vorgesehen.

In Knieper West könnte die Finanzierung des Quartiersmanagements aus Städtebaufördermitteln für die nächsten 8-10 Jahre (siehe Gebietsbeschluss der Bürgerschaft 2020) gesichert sein.

#### **d) Tribseer Vorstadt**

Seit 2017 stehen für das Gebiet Tribseer Vorstadt Städtebaufördermittel aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (AZ) zur Verfügung. Das „Sanierungsgebiet Tribseer Vorstadt“ befindet sich in Vorbereitung.

Die bislang mit diesem Programm nicht mögliche Förderung eines Quartiersmanagements wurde durch eine Änderung der Leitlinien des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V im Juli 2019 geschaffen. Ein Quartiersmanagement konnte in der Tribseer Vorstadt noch nicht etabliert werden, da die Mittel erst seit Kurzem beantragt wurden und die Gebietsabgrenzung noch mit dem Land abzustimmen ist.

Für die künftige Stadtteilarbeit in der Tribseer Vorstadt wurden im Anbau an die Lutherkirche gute und attraktive räumliche Voraussetzungen geschaffen.

#### **e) Altstadt**

In der Altstadt werden seit 2008 ebenfalls Mittel aus dem AZ-Programm eingesetzt. Auch hier ist ein QM noch nicht aufgebaut, da bisher noch keine Mittel zur Verfügung stehen.

### **3. Umsetzung in der Hansestadt Stralsund**

In Stralsund wird das Quartiersmanagement von der "Stadtteilkoordination" wahrgenommen; der einfachere Begriff zielt auf mehr Bürgernähe. Die Stadtteilkoordination ist bei der Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH (SES) angegliedert. Jährlich stehen hierfür pro Fördergebiet ca. 50 T€ für Personalkosten sowie bis zu 20 T€ für den Verfügungsfonds zur Verfügung. In diesen Kosten ist jeweils ein Drittel Eigenanteil der Hansestadt Stralsund enthalten. Alle drei Stadtteilkoordinator\*innen sind mietfrei in Gebäuden der Stadt bzw. der städtischen Gesellschaften untergebracht. Die Sachkosten (Telefon, Kopierkosten etc.) werden von den drei großen Stralsunder Wohnungsunternehmen bzw. von der Stralsunder Innovation Consult GmbH (SIC) übernommen.

Die Arbeitsschwerpunkte unterscheiden sich dabei von Stadtteil zu Stadtteil. In der Frankenvorstadt sollen alle Altersgruppen angesprochen werden, in Grünhufe sind es vordergründig niedrigschwellige Angebote für sozial Benachteiligte sowie Integrationsangebote für Migrantinnen und Migranten und in Knieper West müssen insbesondere Projekte für die Teilhabe älterer allein lebender Personen, die bereits sehr lange im Stadtteil leben, ins Leben gerufen werden.

### **4. Finanzierung**

Über die Städtebauförderung hinaus gab es in den zurückliegenden Jahren Sonderförderprogramme, meist befristet auf max. 3 Jahre, die überwiegend aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) finanziert und in unregelmäßigen Abständen aufgelegt wurden, z.B. „Freiwilliges Soziales Trainingsjahr“ (FSTJ), „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ (LOS) oder „Bildung, Wirtschaft und Arbeiten im Quartier“ (BIWAQ). Allen gemeinsam war die Bindung an ein „Fördergebiet“ (städtebauliche Gesamtmaßnahme), sodass diese Mittel für die Stadtteilarbeit bisher nur in Grünhufe, der Frankenvorstadt und Knieper West eingesetzt werden konnten. Weiter konnten sie nur für konkrete soziale Projekte eingesetzt werden. Bei allen Sonderprogrammen war stets ein Eigenanteil durch die Hansestadt Stralsund zu erbringen. Für einige Projekte konnten zusätzliche Mittel über das Jobcenter, die SIC oder die Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG) eingeworben werden.

Die freien Träger tragen wesentlich zur Finanzierung der Angebote der Stadtteilarbeit bei. Viele Angebote wurden anfangs von den Trägern selbst finanziert bzw. von Ehrenamtlichen erbracht. Mit den immer geringer werdenden finanziellen Spielräumen der Träger wurde zunehmend nach Finanzierungsquellen gesucht. Neben dem städtischen Haushalt sind hier insbesondere der Haushalt des Landkreises Vorpommern-Rügen, des Landes M-V sowie Stiftungen und kirchliche Einrichtungen zu nennen. Große Nachteile bestehen dabei durch die fehlende Planungssicherheit, da Anträge für die finanzielle Unterstützung von Projekten oder Personen jährlich zu stellen sind oder die Mittel nur einmalig zur Verfügung stehen. Ein Anspruch auf die Bereitstellung von Mitteln besteht dabei nicht.

### **5. Leitlinien für die Zukunft / Ziele**

Gemäß der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) von 2015 sind die Stadtteile Grünhufe, Knieper West, Frankenvorstadt und Tribseer Vorstadt die Stadtteile, wo sich derzeit gravierende städtebauliche Mängel mit sozialen Problemen überlagern. Diese Feststellung wird durch das Amt für Planung und Bau regelmäßig mit Hilfe des jährlich erarbeiteten „Monitoring Stadtentwicklung“ geprüft, um ggf. erforderliche Schritte frühzeitig einleiten zu können. Das betrifft sowohl die Prüfung der Notwendigkeit von Maßnahmen in anderen Stadtteilen (z. B. Andershof) wie auch die nachweisbare Verbesserung der Situation in anderen Bereichen.

Zusammengefasst werden daher folgende Ziele für das Quartiersmanagement in der Hansestadt Stralsund formuliert:

1. Das Quartiersmanagement in den Stadtteilen Frankenvorstadt und Knieper West ist zu erhalten.
2. Die Hansestadt Stralsund bekennt sich dazu, im Stadtteil Grünhufe mindestens im bisherigen Umfang Stadtteilarbeit zu leisten. Die Verwaltung setzt sich gemeinsam mit der SES dafür ein, die großen Wohnungsunternehmen des Stadtteils als Partner für eine Mitfinanzierung zu gewinnen.
3. Für die Stadtteile Tribseer Vorstadt und Altstadt soll ein Quartiersmanagement aufgebaut werden.
4. Der Bedarf und eine Finanzierung für ein Quartiersmanagement im Stadtteil Andershof werden geprüft.
5. In allen Stadtteilen wird das Quartiersmanagement kontinuierlich weiterentwickelt, um als Schnittstelle und Netzwerker für die Stadtteilarbeit bedarfsgerechte Angebote zu schaffen bzw. zu unterstützen.
6. Die Arbeitsgruppe „Stadtteilarbeit“ unter Leitung der Senatorin und 2. Stellvertreterin des Oberbürgermeisters, Frau Dr. Gelinek, legt auf der Basis der bereits durchgeführten Bedarfsanalyse der Stadtteilarbeit ein Konzept für die einheitliche/mittelfristige Finanzierung der Stadtteilarbeit als Voraussetzung für die Verankerung der notwendigen Mittel ab dem Haushalt 2021/22 vor. Hierfür wird angestrebt, auch beim Landkreis Vorpommern-Rügen, beim Land M-V sowie bei weiteren Beteiligten Mittel einzuwerben.