

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Östlich der Smiterlowstraße"

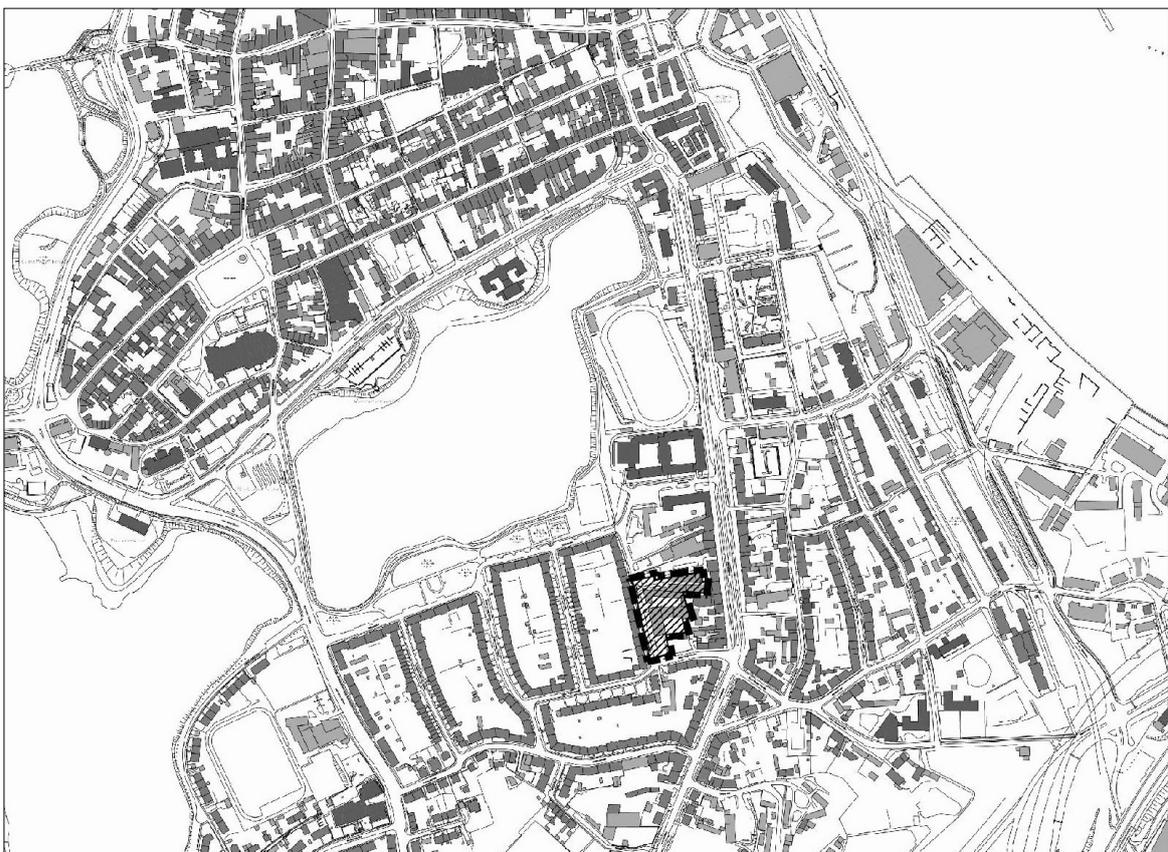
Begründung

Entwurf

April 2021

Übersichtsplan

1: 10.000



# Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG.....	3
1 Anlass.....	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Verfahren .....	5
1.4 Plangrundlage .....	5
2 Übergeordnete Planungen.....	5
2.1 Vorgaben der Raumordnung .....	5
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	5
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) .....	6
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	6
3 Städtebauliche Ausgangssituation .....	7
3.1 Umgebung des Plangebietes .....	7
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	7
3.3 Erschließung .....	8
4 Inhalt des Planes .....	8
4.1 Städtebauliches Konzept.....	8
4.2 Art der baulichen Nutzung .....	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	10
4.5 Bauweise .....	11
4.6 Verkehrlich Erschließung / ruhender Verkehr .....	12
4.7 Immissionsschutz.....	12
4.8 Grünordnung .....	15
4.9 Örtliche Bauvorschriften .....	15
4.10 Städtebauliche Vergleichswerte.....	16
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	16
5.1 Zusammenfassung.....	16
5.2 Private Belange.....	17
5.3 Immissionsschutzrechtliche Belange .....	17
5.4 Naturschutzfachliche Belange .....	18
6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung .....	19
7 Verfahrensablauf .....	19
8 Rechtsgrundlagen .....	19
Anlage 1 – Lageplan des Pflege- und Bürgerzentrums.....	20
Anlage 2 – Ansichten des Pflege- und Bürgerzentrums.....	21

## **TEIL I - BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 01.10.2020 den Beschluss für die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ (Beschl.- Nr.: 2020-VII-06-0347) gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ ist seit April 2018 rechtskräftig. Er schafft auf dem ehemaligen Gelände eines Autohauses und einer Wäscherei die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohnhäusern (2- und 3-geschossig) entlang der Smiterlowstraße sowie einer Tiefgarage.

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

Nunmehr beabsichtigen die Wohlfahrtseinrichtungen der Hansestadt Stralsund gGmbH auf dem Gelände ein Pflege- und Bürgerzentrum zu errichten, das als Ersatz für das Pflegeheim „Rosa-Luxemburg“ in der Hafenstraße 25 dient. Dieses entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, und ein Umbau/Sanierung wäre mit den damit verbundenen Kapazitätseinbußen unrentabel.

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 verschoben werden.

Aufgrund der genannten Abweichungen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, d.h. ohne formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, als

- 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.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

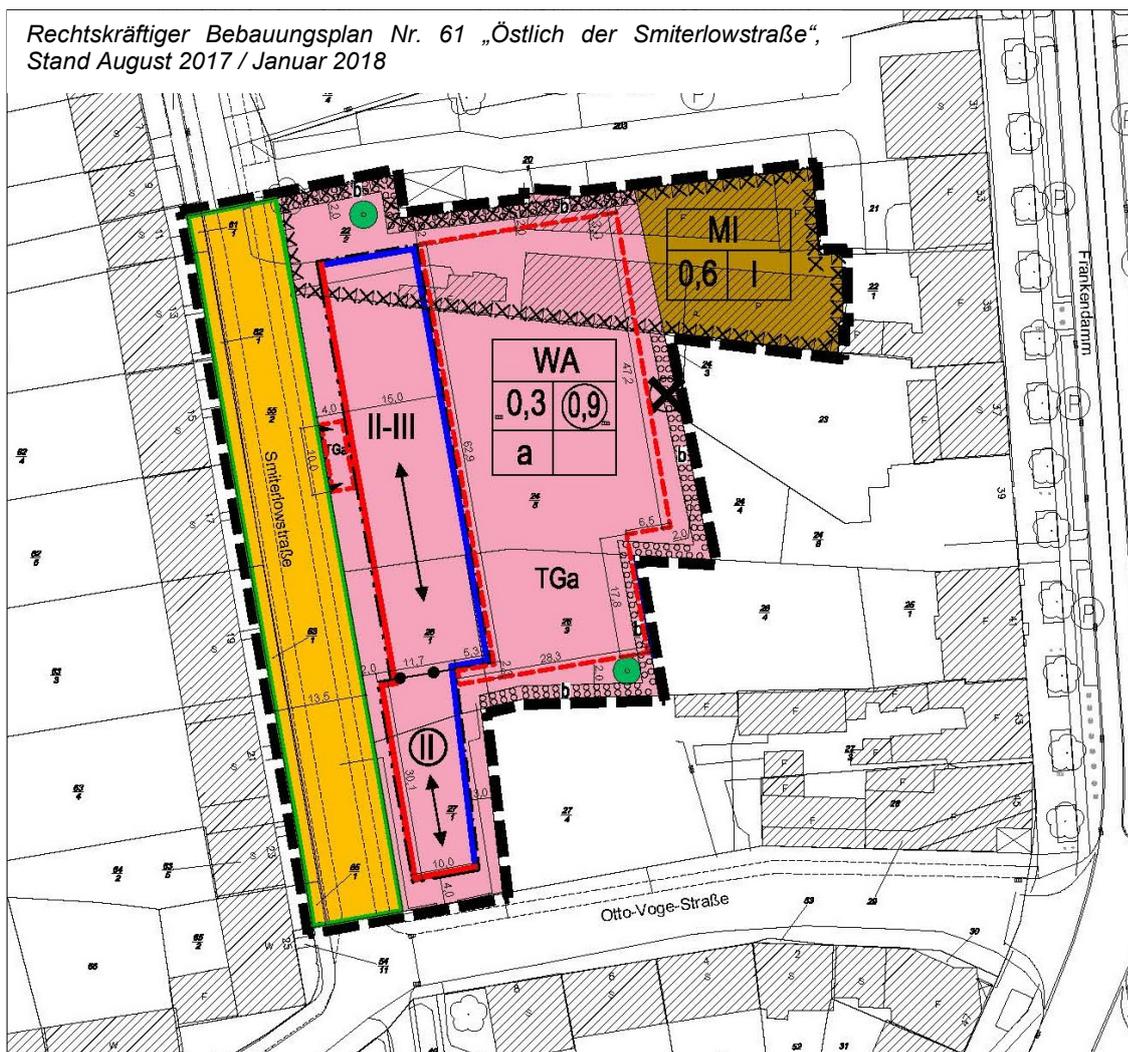
Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Frankenvorstadt. Die Entfernung zur Altstadt und zum Strelasund beträgt etwa 1 km. Zur Parkanlage am Wulflamufer und zum Frankenteich sind es nur 200 m.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ca. 0,5 ha groß und umfasst die Flurstücke 20/1, 22/2, 24/5, 26/1, 26/3, 27/1 und 55/2 (teilweise) der Flur 30 der Gemarkung Stralsund.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Frankendamm 31,
- im Osten durch die Grundstücke Frankendamm Nr. 35 bis 41 und Otto-Voge-Straße 1,
- im Süden durch die Otto-Voge-Straße und
- im Westen durch die Smiterlowstraße.

Die Smiterlowstraße die mit den Flurstücken 55/2 (teilweise), 61/1 (teilweise), 62/1, 63/1 sowie 65/1 Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist, wird lediglich mit einem 1,0 breiten Streifen an der östlichen Straßenseite in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen.



### 1.3 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die hierfür gemäß § 13a Abs. 1 erforderlichen Voraussetzungen liegen vor (siehe Kap. 1.1).

### 1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom November 2020. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

#### 2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für den Bebauungsplan relevant:

##### Ziel 4.1 (5)

*„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. [...]“*

Bei der Planung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung ursprünglich bebauter Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, so dass dem Ziel 4.1(5) entsprochen wird.

##### Grundsatz 4.1 (7)

*„Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.“*

Dem Grundsatz wird entsprochen. Die Planung fügt sich durch die festgesetzten Baugrenzen in die für die Umgebung charakteristischer Blockrandbebauung ein und trägt zur Weiterentwicklung der örtlichen Siedlungsform bei.

##### Ziel 4.2 (1)

*„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“*

Der Bebauungsplan ist an das Ziel 4.2 (1) angepasst, da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist. Durch die geplante Errichtung eines kompak-

ten Baukörpers sowie die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage wird die Flächeninanspruchnahme so weit wie möglich minimiert.

### **2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)**

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Grundsätze des RREP relevant:

#### Grundsatz 4.1 (1)

*„Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.“*

Der Planung fügt sich in die historische gewachsene Siedlungsstruktur ein. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Errichtung eines Pflege- und Bürgerzentrums planungsrechtlich gesichert, womit ein Beitrag zur Anpassung an die Erfordernisse des demographischen Wandels geleistet wird.

#### Grundsatz 4.1 (2)

*„Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.“*

Dem Grundsatz wird entsprochen, da sich das Plangebiet innerhalb eines bestehenden Stadtquartiers mit vorhandener Infrastruktur befindet, die durch die künftigen Nutzungen in Anspruch genommen werden kann. Zudem wird durch die multifunktionale Nutzung des geplanten Pflege- und Bürgerzentrums eine Zusammenführung verschiedener Nutzungen innerhalb des Stadtteils befördert.

## **2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 ist bereits aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, auch wenn eine untergeordnete Teilfläche als Mischgebiet festgesetzt ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der gesamte Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass dem Entwicklungsgebot entsprochen wird.

### **3 Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Umgebung des Plangebietes**

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine mehrgeschossige, überwiegend geschlossene Bebauung geprägt, die entlang des Frankendamms durch gemischte Nutzungsstrukturen gekennzeichnet ist und im Übrigen vorwiegend dem Wohnen dient. Im Nordwesten schließt der Frankenteich mit öffentlichen Grünflächen an.

Die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung am Frankendamm ist Teil des Nahversorgungszentrums Frankenvorstadt. Hier sind neben Wohnungen auch Geschäfte, Büros, Praxen, Gaststätten und vereinzelt Handwerksbetriebe angesiedelt. Es herrscht eine drei- bis viergeschossige Bebauung vor, z.T. sind aber auch zwei- bzw. fünfgeschossige Gebäude vorhanden.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen der Parkplatz eines Bürogebäudes sowie der Standort eines Verbrauchermarktes mit seinem Kundenparkplatz. Beide Parkplätze werden von der Smiterlowstraße erschlossen.

Im Süden und Westen ist das Plangebiet von Wohngebäuden in geschlossener Bauweise umgeben, die an der Otto-Voge-Straße dreigeschossig (+ ausgebautem Dachgeschoss) und an der Smiterlowstraße zweigeschossig (+ ausgebautem Dachgeschoss) sind. Davon abweichend besteht auf dem direkten Nachbargrundstück Otto-Voge-Straße 1 ein freistehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus.

Die vorhandene Wohnbebauung auf der Westseite der Smiterlowstraße gehört zum Denkmalsbereich der Wohnsiedlung „Bürgermeister-Viertel“ und zeichnet sich durch einheitlich gestaltete Backsteinfassaden aus. Zur Bewahrung der gärtnerisch angelegten Vorgärten wurde eine örtliche Bauvorschrift erlassen (Beschl.-Nr. 96-II-01-0659 v. 25.1.1996). Danach sind die unbebauten Flächen zwischen Straßengrenze und der Baufluchtlinie mit Stauden und Sträuchern zu bepflanzen und als Ziergarten anzulegen bzw. zu erhalten.

Der nordwestlich des Plangebietes liegende Frankenteich stellt zusammen mit den ihn umgebenden Grünanlagen eine in Bezug auf Erholungsqualität und Größe attraktive öffentliche Parkanlage dar, der eine wichtige Versorgungsfunktion für die z.T. dicht bebaute Frankenvorstadt zukommt.

#### **3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes**

Das Plangebiet setzt sich aus den seit den 1990er Jahren brachliegenden Flächen eines ehemaligen Autohauses (Flurstücke 24/4, 26/1, 26/3 und 27/1) sowie einer ehemaligen chemischen Textilreinigung (Flurstücke 20/1 und 22/2) zusammen. Die baulichen Anlagen des Autohauses wurden 2014-2015 abgebrochen und die befestigten Freiflächen sind entsiegelt.

Die begonnene Beräumung auf dem ehemaligen Wäschereigrundstück, welche die SES als Treuhänder der Hansestadt Stralsund durchführen lässt, wird voraussichtlich Anfang 2021 abgeschlossen.

### **3.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Smiterlowstraße, die über das Wulflamufer und die Otto-Voge-Straße an den Frankendamm angebunden sind, gegeben.

## **4 Inhalt des Planes**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sah entlang der Smiterlowstraße die Errichtung von drei eigenständigen zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vor.

Nunmehr soll der Neubau eines Pflege- und Bürgerzentrums entstehen, in dem neben der vollstationären Pflege auch Tagespflegeplätze, barrierefreie Wohnungen, ein öffentliches Café und Räume für eine stadtteilbezogene Quartiersarbeit untergebracht werden. Es sind insgesamt ca. 73 stationäre Plätze, 17 Tagespflegeplätze, eine Praxis und drei Wohnungen geplant. Durch diese integrative Lösung kann sich das soziale Angebot in der Frankenvorstadt entsprechend der Bedarfe entwickeln und verstetigen.

Die Leitidee des baulichen Konzeptes für das Pflege- und Bürgerzentrum sieht eine dreigeschossige straßenbegleitende Randbebauung entlang der Smiterlowstraße vor. Diese setzt sich aus drei miteinander verbundenen Baukörpern zusammen, die durch Vor- und Rücksprünge gegliedert sind. Sie grenzen die geplanten Gärten im geschützten Quartiersinnenbereich ab, die Erlebnis- und Erholungsräume für die vielfältigen Nutzergruppen des Pflege- und Bürgerzentrums bieten.

Der mittlere Baukörper tritt am weitesten von der Straße zurück, so dass hier eine kleine Platzsituation entsteht, an der die Eingänge zu den unterschiedlichen Einrichtungen gebündelt werden. Die geplanten Vor- und Rücksprünge sowie die Schaffung eines zusammenhängenden Gebäudeensembles weichen von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ab, der die Schaffung von drei einzelnen Baukörpern vorsah, die entlang der Smiterlowstraße strikt an eine Baulinie heranzubauen waren.

Zudem werden im rückwärtigen Bereich zur Gartenseite die ursprünglichen Baugrenzen überschritten, da die besondere Wohnform einer Pflegeeinrichtung für eine kompakte und wirtschaftliche Gestaltung eine größere Gebäudetiefe benötigt. Auch wenn sich dadurch eine modifizierte Gebäudekonfiguration ergibt, fügt sich die neue Planung in die städtebauliche Grundidee des Bebauungsplanes ein, die die Fortführung der für die Frankenvorstadt charakteristischen Blockrandbebauung zum Ziel hat.

Als oberen Gebäudeabschluss erhält der Neubau ein Flachdach. Damit wird von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes abgewichen, nach denen ein Satteldach auszubilden war. Diese Dachform ist jedoch mit der besonderen Nutzung des Gebäudes nicht kompatibel; auch verringert sich die Gesamthöhe der Baukörper durch das Flachdach.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist weiterhin die Errichtung einer Tiefgarage mit 75 Stellplätzen geplant, in der über den Bedarf der Einrichtung hinaus auch Parkplätze für das benachbarte Wohngebiet angeboten werden können. Wegen des mittig angeordne-

ten Eingangsbereiches soll die hier ursprüngliche festgesetzte Tiefgarageneinfahrt nach Süden an die Otto-Voge-Straße verschoben werden.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird das für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits festgesetzte allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Zudem wird das allgemeine Wohngebiet auch auf die bislang als Mischgebiet festgesetzte Fläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ausgedehnt. Hier war ursprünglich beabsichtigt, die entlang des Frankendamms vorzufindenden gemischten Nutzungsstrukturen fortzuentwickeln. Davon wird nun Abstand genommen, da das gesamte Areal durch das Pflege- und Bürgerzentrum genutzt werden soll.

Weiterhin wird ein 1,0 m breiter Streifen, der bislang als öffentliche Straßenverkehrsfläche der Smiterlowstraße festgesetzt war, in das allgemeine Wohngebiet einbezogen (siehe Kapitel 4.6).

Insgesamt vergrößert sich die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche um 748 m<sup>2</sup> auf insgesamt 4.972 m<sup>2</sup>.

Das Pflege- und Bürgerzentrum ist als Anlage für soziale Zwecke im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beurteilen, die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist. Da auch die Schaffung von Wohnungen vorgesehen ist, wurde von der in Betracht gezogenen Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf abgesehen.

Im Hinblick auf die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen wird ergänzt, dass auch gewerblich betriebene Tiefgaragen allgemein zulässig sind. Diese waren nach der ursprünglichen Fassung der textlichen Festsetzung 1.1 als Unterart der nicht störenden sonstigen Gewerbebetriebe bisher ausgeschlossen. Die vorgesehene Bereitstellung eines Teils der Stellplätze der Tiefgarage für die Anwohner der näheren Umgebung kann ggf. die Erhebung eines Entgeltes erfordern, so dass es sich u.U. um eine gewerbliche Nutzung handelt. Um diese zu ermöglichen, wird die textliche Festsetzung 1.1 dahingehend ergänzt, dass gewerblich betriebene Tiefgaragen zulässig sind. Immissionskonflikte sind im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung dadurch nicht zu erwarten (siehe Kapitel 4.7).

Ansonsten bleibt der Katalog, der im allgemeinen Wohngebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß der textliche Festsetzung 1.1 unverändert.

## **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, das auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ausgerichtet war, wird geändert und ergänzt, um die besondere Baukörperkonfiguration des Pflege- und Bürgerzentrums verwirklichen zu können.

Da mit der geplanten Einrichtung ein größerer Flächenbedarf verbunden ist, werden die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 auf 1,15 erhöht. Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 zu berücksichtigenden Obergrenzen (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) werden eingehalten bzw. unterschritten.

Unter Zugrundelegung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche (4.972 m<sup>2</sup>) ergibt sich aus der GFZ 1,15 eine zulässige Geschossfläche von ca. 5.718 m<sup>2</sup>, die für das geplante Vorhaben des Pflege- und Bürgerzentrums ausreichend ist.

Aus der festgesetzten GRZ 0,4 errechnet sich eine zulässige Grundfläche von ca. 1.989 m<sup>2</sup>, die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, nach der die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen muss, wird somit eingehalten.

Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan durfte die zulässige Grundfläche durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, um einen weitreichenden Spielraum für die Errichtung einer Tiefgarage zu ermöglichen. Die nun vorliegende konkrete Planung sieht eine geringere Unterbauung des Baugrundstücks durch die Tiefgarage vor. Es wird daher gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur noch bis zu einer GRZ von **0,7** überschritten werden darf (siehe geänderte textliche Festsetzung 2.1). Einschließlich dieser Überschreitung ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt 3.480 m<sup>2</sup>.

Die künftige Bebauung soll abweichend von den früheren Planungsüberlegungen fast vollständig als dreigeschossiges Gebäude errichtet werden können. Der Ursprungsbebauungsplan sah zwar ebenfalls überwiegend eine Dreigeschossigkeit vor; im südlichen Teil des Plangebietes waren aber lediglich zwei Geschosse zulässig. Auch hier sollen zur baulichen Betonung der Ecksituation an der Otto-Voge-Straße nun drei Geschosse errichtet werden können. Um die Abstandflächen zu dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Otto-Voge-Straße 1 (Flurstück 27/4) einzuhalten, ist das 3. Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, das um 1,9 m zurückzusetzen ist. In dem verbleibenden darunter liegenden Gebäudeteil sind lediglich zwei Vollgeschosse zulässig.

Neu hinzugefügt wird die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen. Durch die Ausbildung von Flachdächern verringert sich die Gebäudehöhe im Vergleich zu den ursprünglichen zu errichtenden Satteldächern, sodass die Oberkante bei drei Geschossen maximal 15,7 m über NHN (ca. 10,9 m über Gelände) und bei dem zweigeschossigen Gebäudeteil maximal 12,8 m über NHN (ca. 7,9 m über Gelände) betragen darf. Dagegen wären gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan bei der ursprünglichen Zweigeschossigkeit sowie der zulässigen Dachneigung von maximal 50° eine Firsthöhe von ca. 12 m über Gelände möglich gewesen.

Einzelne Bauteile wie Schornsteine, Zu- und Abluftschächte oder -rohre sowie Solarmodule dürfen die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen um maximal 1,0 m überschreiten (textliche Festsetzung 2.2).

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Als überbaubare Grundstücksfläche war im Ursprungsbebauungsplan ein 15,0 m tiefes Baufeld festgesetzt, dass sich im südlichen Bereich zur Otto-Voge-Straße auf 10,0 m verjüngt. Es wurde entlang der Smiterlowstraße und der Otto-Voge-Straße durch Baulinien und im Osten und Norden durch Baugrenzen bestimmt.

Um die geplanten Vor- und Rücksprünge zu ermöglichen, wird entlang des nördlichen Abschnitts der Smiterlowstraße die Baulinie, an die zwingend heranzubauen wäre, durch eine Baugrenze ersetzt. Diese darf nicht überschritten werden, ein Zurücktreten ist aber zulässig.

Darüber hinaus wird die überbaubare Grundstücksfläche wie folgt verändert, um den größeren Flächenbedarf, der mit den spezifischen baulichen Anforderungen an eine Pflegeeinrichtung verbunden ist, realisieren zu können:

- Im nördlichen Teil des Baufeldes wird die westliche Baugrenze um 1,0 m in Richtung Smiterlowstraße verrückt.
- Im südlichen Teil wird die Baulinie entlang der Smiterlowstraße beibehalten, aber um 3,0 m nach Westen verschoben, so dass sie unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie der Smiterlowstraße heranrückt. Dadurch kann der südliche Teil des Baufeldes insgesamt um 1,3 bis 3,0 m weiter nach Westen verlegt werden, so dass sich der Abstand zum östlich angrenzenden Nachbarflurstück 27/4 auf 4,3 bis 5,7 m erhöht. Überdies wird der Abstand des Baufeldes zur Otto-Voge-Straße von 4,0 m auf 2,8 m verringert.  
Zudem wird die hier vorgesehene Ausbildung des dritten Vollgeschosses als Staffelgeschoss durch eine um 1,9 m zurücktretende Baugrenze festgesetzt.
- Im rückwärtigen Bereich wird die Baugrenze um 7,7 m bzw. 12 m nach Osten verschoben, so dass sich die Tiefe des Baufeldes von 15,0 m auf 23,7 m bzw. 27,0 m erhöht.
- Die nördliche Baugrenze bleibt in ihrer ursprünglichen Lage unverändert, sie wird jedoch durch die Verbreiterung des Baufeldes um 1,0 m nach Westen und 7,7 m nach Osten verlängert. Bei einem Heranbauen an die Baugrenze mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 15,7 m ü. NHN (ca. 10,7 m über Gelände) fallen die bauordnungsrechtliche Abstandsflächen geringfügig auf das nördlich liegende Nachbarflurstück 203. Dies ist gemäß § 6 Abs. 2 LBauO M-V nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist (z.B. Baulast), dass die Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück nicht überbaut werden
- Die südliche Grenze des nach Osten erweiterten Baufeldes wird um 2,8 m näher an das Flurstück 27/4 herangeführt, so dass an der engsten Stelle ein Abstand von mindestens 3,5 m verbleibt. Sofern mit der zulässigen Gebäudehöhe von 15,7 m ü. NHN (ca. 10,7 m über Gelände) an die Baugrenze herangebaut wird, fallen die bauordnungsrechtliche Abstandsflächen teilweise auf das Nachbarflurstück 27/4. Auch hier ist ggf. eine öffentlich-rechtliche Sicherung gemäß § 6 Abs. 2 LBauO M-V erforderlich.

#### **4.5 Bauweise**

Die ursprünglich festgesetzte abweichende Bauweise wird gestrichen. Sie enthielt die Bindung, dass die Länge der Gebäude mindestens 24,0 m und maximal 30 m betragen muss und ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist (frühere textliche Festsetzung 3.1). Ziel der Festsetzung war es, Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden zu sichern.

Die Errichtung einzelner Gebäude würde jedoch einem optimalen Organisationsablauf der Pflegeeinrichtung entgegenstehen. Vielmehr soll ein zusammenhängendes Gebäudeensemble geschaffen werden, dass sich über die gesamte Länge des Baufeldes erstreckt. Von der Festsetzung einer Bauweise kann daher abgesehen werden.

## **4.6 Verkehrlich Erschließung / ruhender Verkehr**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird unverändert über die Otto-Voge-Straße und die Smiterlowstraße gesichert. Allerdings wird die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Straßenbreite der Smiterlowstraße um 1,0 m von 13,5 m auf 12,5 m verringert. Ziel ist es, das Baugrundstück des Pflege- und Bürgerzentrums zu erweitern, um einen größeren Abstand des geplanten Gebäudes zu den östlich liegenden Nachbargrundstücken zu gewinnen.

Für die Gestaltung der Smiterlowstraße bedeutet dies:

- Wegfall der ursprünglich vorgesehenen Baumreihe zwischen Fahrbahn und Gehweg,
- im südlichen Abschnitt Herstellung eines 3,0 m breiten Gehwegs bis unmittelbar an die Fassade des Gebäudes,
- ab dem Rücksprung nach Norden Reduzierung der Gehwegbreite auf 2,0 m, begleitet durch eine hohe Heckenpflanzung.

### **Ruhender Verkehr**

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Errichtung einer Tiefgarage mit ca. 75 Stellplätzen unterhalb des Gebäudes sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorgesehen. Hierfür ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Fläche für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage (TGa) festgesetzt. Diese wird an die nun vorliegende konkrete Planung angepasst:

- Unterhalb der rückwärtigen Hoffläche wird die Tiefe der TGa-Fläche um bis zu 10,0 m verringert.
- Östlich des südlichen Gebäudeteils wird die Tiefgarage nach Osten erweitert, so dass sie bis auf 0,6 m an das Nachbargrundstück (Flurstück 27/4) heranrückt. Hier ist seitens des Vorhabenträgers die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage mit Anschluss an die Otto-Voge-Straße vorgesehen. Die ursprünglich an der Smiterlowstraße festgesetzte Ein- und Ausfahrt wird aufgehoben, da sie aufgrund ihrer mittigen Lage in Konflikt mit dem zentralen Eingangsbereich des Pflege- und Bürgerzentrums stehen würde. Die Verlagerung der Zufahrt bewirkt auch eine Verringerung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens in der Smiterlowstraße.

Gemäß der im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen textlichen Festsetzung 4.2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig, so dass sämtliche Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen wären. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass Behinderten- und Kurzzeitstellplätze von dieser Maßgabe ausgenommen werden und somit auch oberirdisch errichtet werden können.

## **4.7 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet können Geräuschimmissionen einwirken, die zum einen durch den Straßenverkehr auf der Otto-Voge-Straße und der Smiterlowstraße und zum anderen durch den Betrieb des nördlich bestehenden Lebensmittelmarktes hervorgerufen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden<sup>1</sup>, um etwaige Immissionskonflikte abschätzen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen ableiten zu können. Auf dieser Grundlage sind Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen worden.

Mit der nun vorgesehenen Verschiebung von Baugrenzen rücken die überbaubaren Grundstücksflächen z.T. näher an die maßgeblichen Immissionsquellen heran. Dadurch werden immissionsschutzrechtliche Belange berührt, die bei der Änderung des Bebauungsplanes in die Abwägung einzustellen sind. Dazu wurde ein neues schalltechnisches Gutachten erstellt<sup>2</sup>. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an den Immissionsschutz werden nachfolgend dargelegt.

### **Gewerbelärm**

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht in einer Entfernung von ca. 10 m bis 20 m das Grundstück eines Verbrauchermarktes. Mit dessen Betrieb sind folgende Schallquellen verbunden:

- Parkbewegungen auf dem Kundenparkplatz und zugehörige Ein-/Ausfahrten
- Lieferverkehr
- Be- und Entladen
- Rückkühler und Lüfter des Lebensmittelmarktes

Durch die Erweiterung des nördlichen Teils des Baufeldes um 7,7 m nach Osten, verringert sich auch dessen Abstand zur Lieferzone und den technischen Anlagen des Marktes. Im Ergebnis des neuen schalltechnischen Gutachtens kommt es am östlichsten Punkt des erweiterten Baufeldes zu Beurteilungspegeln von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts. Damit werden zwar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm<sup>3</sup> für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) jeweils um 3 dB(A) überschritten. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Gemengelage, die gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm zu beurteilen ist:

*„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.*

*Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde...“*

Hinsichtlich der angeführten Kriterien für die Höhe des Zwischenwertes ist festzustellen, dass die Gemengelage im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung bereits vor Inkraft-Treten des ursprünglichen Bebauungsplanes Bestand hatte. Diese war durch die Wohnbebauung westlich der Smiterlowstraße und gemischte Nutzungsstrukturen einschließlich des Lebensmittelmarktes zwischen Smiterlowstraße/Frankendamm gekennzeichnet. Für den Bereich des Plangebietes war daher die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes anzunehmen. Mit der erfolgten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist jedoch ein höherer

---

<sup>1</sup> Bebauungsplan Nr. 61 in Stralsund: Schalltechnisches Gutachten, Umweltplan GmbH Stralsund, Juni 2015

<sup>2</sup> 1. Änderung B-Plan Nr. 61 in Stralsund: Schalltechnisches Gutachten, Umweltplan GmbH Stralsund, März 2021

<sup>3</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

Schutzanspruch zu Grunde zu legen, der auch bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist. Die an dem erweiterten Baufeld ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die IRW der TA Lärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags / von 45 dB(A) nachts) um mindestens 2 dB(A), so dass dem erhöhten Schutzanspruch Rechnung getragen wird. Im Sinne eines Zwischenwertes kann daher die Überschreitung der IRW für allgemeine Wohngebiete hingenommen werden.

### **Straßenverkehrslärm**

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden die bestehenden sowie die künftig zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt. Maßgeblich für die Lärmentwicklung war die planungsbedingte Verkehrszunahme durch die Errichtung der Tiefgarage mit 75 Stellplätzen. Es zeigte sich, dass insbesondere in der Otto-Voge-Straße an der geplanten Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete<sup>4</sup> um 1 – 2 dB(A) am Tage und 3 – 4 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Dabei war bereits die geplante Asphaltierung der gegenwärtig noch mit Pflaster gedeckten Otto-Voge-Straße in die Schallprognose eingestellt worden.

Zum Schutz vor Lärm wurden daher bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der zur Otto-Voge-Straße orientierten Fassadenseiten gemäß der DIN 4109 festgesetzt (textliche Festsetzung 6.1).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes rückt die geplante Bebauung um 1,0 m näher an die Otto-Voge-Straße und um 3,0 an den südlichen Abschnitt bzw. 1,0 m an den nördlichen Abschnitt der Smiterlowstraße heran. Auf Grundlage des geänderten Planentwurfs wurde das schalltechnische Gutachten aktualisiert. Da die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage unverändert bleibt, konnten die Eingangsdaten zum Verkehrsaufkommen aus dem früheren Gutachten verwendet werden. Auch wurde die geplante Asphaltierung der Otto-Voge-Straße berücksichtigt.

Das neue Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich an der herangerückten Bebauung in der Otto-Voge-Straße die Beurteilungspegel geringfügig auf ca. 58 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht erhöhen. Dem Schutz vor Lärm wird hier durch die bereits festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109 hinreichend Rechnung getragen. Zwar kommt es zu einer weitergehenden Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht werden jedoch eingehalten. Diese finden zwar nur beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen Anwendung - die hier nicht Gegenstand der Planung sind - sie dienen aber als Indiz dafür, dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Daher wird von der Festsetzung zusätzlicher Lärmschutzmaßnahmen für die zur Otto-Voge-Straße orientierten Gebäudeteile abgesehen.

In der Smiterlowstraße ergeben sich an den geänderten Baugrenzen Pegelerhöhungen um bis zu ca. 2 dB(A) auf 56 – 58 dB(A) am Tage und 48 – 49 dB(A) in der Nacht. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass durch die Verlagerung der geplanten Tiefgargenzufahrt in die Otto-Voge-Straße, die Smiterlowstraße von den planungsbedingten Ziel- und Quellverkehren entlastet wird. Es wird daher durch die Verschiebung der Baugrenzen nur zu einer geringfügigen Pegelerhöhung an der geplanten Bebauung kommen, so dass hier auch von geringeren Verkehrslärmimmissionen auszugehen ist. Zudem werden auch hier die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten, so dass keine unverträglichen Lärmbelastungen zu erwarten sind, die Festlegung von Immissionsschutzmaßnahmen erfordern würden.

---

<sup>4</sup> 45 dB(A) in der Nacht / 55 dB(A) in der Nacht

## **Tiefgarage**

Die konkrete Vorhabenplanung für das Pflege- und Bürgerzentrum sieht eine Verlagerung der ursprünglich in der Smiterlowstraße festgesetzten Tiefgaragenein- und Ausfahrt an die Otto-Voge-Straße vor. Die Schallimmissionen, die durch den Zu- und Abfahrtverkehr an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets zu erwartenden sind, wurden durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt<sup>5</sup>. Da im Zusammenhang mit der beabsichtigten Funktion als Quartiersgarage eine gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann, erfolgte die Beurteilung der Schallimmissionen gemäß der TA Lärm<sup>6</sup>. Die Schutzwürdigkeit der benachbarten Bebauung wurde entsprechend der Gebietscharakteristik im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets eingeschätzt, für das nach der TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht gelten. Da die Richtwerte nachts um 15 dB(A) geringer sind als tags, stellt die lauteste Nachtstunde die maßgebliche Beurteilungszeit dar.

Im Ergebnis der Untersuchung ergeben sich an dem der Einfahrt unmittelbar gegenüberliegenden Gebäude Otto-Voge-Straße 8 Beurteilungspegel von bis zu 38,1 dB(A) nachts. Auch an dem östlich der Ein- und Ausfahrt nächstliegendem Immissionsort – dem Gebäude Otto-Voge-Straße 1 wird der nächtliche Immissionsrichtwert deutlich unterschritten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass durch den Betrieb der Tiefgarage keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebiets verursacht werden.

## **4.8 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen werden geringfügig modifiziert, um nördlich des geplanten Gebäudes die Errichtung einer Feuerwehraufstellfläche sowie einer Abstellfläche für Abfallbehälter zu ermöglichen. Dafür wird die Fläche für die Pflanzung einer Laubgehölzhecke auf einer Länge von ca. 15,5 m aufgehoben. Der Verlust der Pflanzfläche wird durch die Festsetzung einer ca. 30 m langen Heckenpflanzung zu den östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken kompensiert.

Durch die Verringerung der Straßenbreite der Smiterlowstraße ist die ursprünglich festgesetzte Pflanzung von 8 Straßenbäumen nicht mehr möglich, so dass die textliche Festsetzung 5.1 gestrichen wird. Als Ersatz sind die Bäume auf dem Baugrundstück des Pflege- und Bürgerzentrums zu pflanzen. Dafür wird die textliche Festsetzung 5.2 angepasst (Pflanzung von 10 statt ursprünglich 2 Bäumen).

Zudem wurden die zwei auf dem Baugrundstück festgesetzten Baumstandorte gestrichen, da durch die Verkleinerung der Tiefgarage mehr Spielraum für die Pflanzungen besteht und eine genaue Verortung nicht mehr erforderlich ist.

## **4.9 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtliche Bauvorschrift (textliche Festsetzung 7.1), nach der die Dächer als Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35° bis 50° auszubilden sind, wird gestrichen, da diese Dachform mit der besonderen Nutzung des Gebäudes als Pflegeeinrichtung nicht kompatibel

---

<sup>5</sup> Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Tiefgarage in der Smiterlowstraße in der Hansestadt Stralsund, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 04.12.2019.

<sup>6</sup> TA LÄRM (1998): Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 erlassen aufgrund von § 48 BImSchG, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017

ist. Durch die Streichung der örtlichen Bauvorschrift ist die Zulässigkeit des geplanten Flachdachs gegeben.

#### 4.10 Städtebauliche Vergleichswerte

Art der Nutzung	Fläche im Änderungsbereich in m <sup>2</sup>	
	Ursprungsbebauungsplan	1. Änderung
Allgemeines Wohngebiet	4.224	4.972
Mischgebiet	643	0
Verkehrsfläche	1.445	1.338
<b>Summe</b>	<b>6.312</b>	<b>6.310*</b>

\* Die Differenz zwischen der ursprünglichen und der neuen Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von ca. 2 m<sup>2</sup> ergibt sich aus der zwischenzeitlich erfolgten Aktualisierung der Katastergrenzen.

Anzahl Einwohner:

73 EW

## 5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 5.1 Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg –Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 –4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v –4 BN 39.12).

Es werden insbesondere folgende Belange in die Abwägung eingestellt:

- Die Belange der Eigentümer des Nachbargrundstücks Otto-Voge-Straße 1, die durch die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von II auf III berührt werden. Sie finden durch eine Verschiebung der Baugrenzen sowie die Reduzierung der Höhe der baulichen Anlagen Berücksichtigung (siehe Kapitel 4.3).
- Immissionsschutzrechtliche Belange sind insofern von Bedeutung, als das geplante Pflege- und Bürgerzentrum z.T. näher an die benachbarten Schallimmissionsquellen – den nördlich befindlichen Lebensmittelmarkt sowie die Smiterlowstraße und die Otto-Voge-Straße - heranrücken. Im Ergebnis eines schalltechnischen Gutachtens zeigte sich, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen kommt bzw. die bereits festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ausreichend sind.

Weiterhin wurden die schalltechnischen Auswirkungen der vorgesehenen Verlagerung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt von der Smiterlowstraße zur Otto-Voge-Straße geprüft. Es wurde festgestellt, dass an der benachbarten Wohnbebauung keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Tiefgarage verursacht werden. (siehe Kapitel 4.7)

- Naturschutzfachliche Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Die Erhöhung der GRZ für das geplante Gebäude des Pflege- und Bürgerzentrums wird durch die Reduzierung der Fläche für die Tiefgarage kompensiert, so dass sich im Saldo die zulässige Grundfläche und damit der Eingriff in das Schutzgut Boden reduziert.

## 5.2 Private Belange

Im südlichen Teil des Plangebietes sollen nunmehr drei statt zwei Vollgeschosse zulässig sein, so dass die nachbarschaftlichen Belange des unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücks Otto-Voge-Straße 1 (Flurstück 27/4) in die Abwägung eingestellt werden. Zu berücksichtigen ist dabei die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen. Diese wird zum einen dadurch gesichert, dass der Abstand der Baugrenze zum Nachbargrundstück von ursprünglich 3,0 m auf ca. 4,3 m bis 5,7 vergrößert wird. Zum anderen ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, das um 1,9 m von der Baugrenze zurückzusetzen ist.

Weiterhin wird einer etwaigen zusätzlichen Einschränkung der Besonnung des Nachbargrundstücks durch die Ausbildung eines Flachdachs anstelle des vormals zwingend zu errichtenden Satteldachs begegnet. Damit verbundenen ist eine Reduzierung der Gebäudehöhe. Während nach dem ursprünglichen Bebauungsplan, bei einem zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach und einer zulässigen Dachneigung von maximal 50°, eine Firsthöhe von ca. 12 m möglich gewesen wäre, wird nun die Oberkante des dreigeschossigen Gebäudes auf eine Höhe von ca. 10,9 m begrenzt. Den privaten Belangen des Eigentümers des Nachbargrundstücks wird damit hinreichend Rechnung getragen.

## 5.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Immissionsschutzrechtliche Belange sind zum einen dahingehend zu berücksichtigen, dass auf die geplanten Nutzungen keine unverträglichen Geräuschimmissionen einwirken. Zum anderen darf die Planung aber auch keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung verursachen bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter Nutzungen einschränken.

In Bezug auf den Schutz des geplanten Pflege- und Bürgerzentrums waren im ursprünglichen Bebauungsplan für die zur Otto-Voge-Straße orientierte Fassade Anforderungen an die Luftschalldämmmaße der Außenbauteile gemäß der DIN 4109 festgesetzt. Nunmehr wurde geprüft, in welchem Maße sich höhere Verkehrslärmimmissionen dadurch ergeben, dass die Baugrenzen um ca. ein bis drei Meter näher an die Otto-Voge-Straße bzw. Smiterlowstraße verschoben werden. Es wurde eine geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel auf ca. 58 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht festgestellt. Somit kommt es zwar zu einer weitergehenden Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht, die sich als Indiz für die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse heranziehen lassen, eingehalten werden, kann von zusätzlichen Immissionsschutzmaßnahmen abgesehen werden.

Neben dem Verkehrslärm kann auch der Gewerbelärm des nördlich liegenden Lebensmittelmarktes auf die geplante Bebauung einwirken. Durch die Erweiterung des nördlichen Teils des Baufelds um 7,7 m nach Osten, verringert sich auch dessen Abstand zu den emittierenden Anlagen des Marktes. So kommt es am östlichsten Punkt des erweiterten Baufeldes zu Beurteilungspegeln von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts. Damit werden zwar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) jeweils um 3 dB(A) überschritten. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Gemengelage, gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm handelt, in der unterschiedliche Gebiete aneinandergrenzen, wird zulässiger Weise die Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete hingenommen.

Nachteilige Auswirkungen auf die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Lebensmittelmarktes ergeben sich daraus nicht, da eine etwaige Ausweitung der Emissionen bereits

durch die Schutzbedürftigkeit der zulässigen Nutzungen gemäß dem Ursprungsplan beschränkt ist.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung wurde die vorgesehene Verlagerung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt von der Smiterlowstraße zur Otto-Vogelstraße untersucht. Danach ergeben sich an dem der Einfahrt unmittelbar gegenüberliegenden Gebäude Otto-Vogelstraße 8 Beurteilungspegel von bis zu 38,1 dB(A) nachts. Auch an dem östlich der Ein- und Ausfahrt nächstliegendem Immissionsort – dem Gebäude Otto-Vogelstraße 1 wird der nächtliche Immissionsrichtwert deutlich unterschritten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass durch den Betrieb der Tiefgarage keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebietes verursacht werden.

#### 5.4 Naturschutzfachliche Belange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, so dass von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird. Zudem gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist daher nicht erforderlich.

Unabhängig davon werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Unterbauung unterhalb der Geländefläche (Tiefgarage) vermindert. Zwar wird die zulässige GRZ von ursprünglich 0,3 auf 0,4 erhöht, so dass sich auch die Grundfläche des zukünftigen Gebäudes vergrößert. Gleichzeitig wird die ursprüngliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8 auf eine GRZ von 0,7 gesenkt. Im Saldo verringert sich die zulässige Grundfläche wie folgt:

Zulässige Grundfläche 1. Änderung:	ca. 3.480 m <sup>2</sup>
<u>Zulässige Grundfläche Ursprungsbebauungsplan:</u>	<u>ca. - 3.894 m<sup>2</sup></u>
Saldo:	- 414 m <sup>2</sup>

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für die Pflanzung einer Laubgehölzhecke auf einer Länge von ca. 15,5 m aufgehoben. Der Verlust der Pflanzfläche wird durch die Festsetzung einer ca. 30 m langen Heckenpflanzung an der östlichen Grenze des Plangebietes kompensiert.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren für den Verlust von geschützten Bäumen Ersatzpflanzungen von 10 Bäumen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Davon waren 2 Bäume im allgemeinen Wohngebiet und 8 Bäume als Baumreihe in der Smiterlowstraße zu pflanzen. Da aufgrund der Verschmälerung der Smiterlowstraße Baumpflanzungen dort nicht mehr möglich sind, wird die textliche Festsetzung 5.2 dahingehend geändert, dass sämtliche 10 Ersatzbäume innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu pflanzen sind.

## 6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Das Gelände des ehemaligen Autohauses ist bereits 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 Hansestadt Stralsund ist und bleibt Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet. Sie räumt den Wohlfahrtseinrichtungen der Hansestadt Stralsund gGmbH mittels Erbbaurecht das Recht zur Nutzung der Grundstücke sowie zur Errichtung von Gebäuden ein. Der Erbbaurechtsvertrag wurde bereits notariell beurkundet.

## 7 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss 01.10.2020
- frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit 27.11. – 14.12.2020
- Öffentliche Auslegung .....
- Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange Schreiben vom .....
- Satzungsbeschluss, Rechtskraft .....

## 8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

Hansestadt Stralsund, den.....

Amt für Planung und Bau  
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert  
Abteilungsleiterin

## Anlage 1 – Lageplan des Pflege- und Bürgerzentrums

(Auszug aus der Projektpräsentation vom März 2019)



## Anlage 2 – Ansichten des Pflege- und Bürgerzentrums

(Auszug aus der Projektpräsentation vom März 2019)



Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Süd



Schnitt

