Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Bekanntmachung

Die 07. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 05.08.2021 statt.
Beginn: 17:00 Uhr
Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

Hinweis:
Die Vorgaben der aktuellen Landesverordnungen in Bezug auf die Corona-Pandemie schränken die Teilnahme der Öffentlichkeit an der Sitzung ein. Um dem Informations- und Kontrollrecht der Öffentlichkeit nach Kommunalverfassung M-V zu entsprechen, besteht die Möglichkeit der Teilhabe am öffentlichen Teil der Sitzung für Pressevertreter.
Sofern die Teilhabe für weitere Gäste zulässig ist, gilt diese unter folgenden Bedingungen:

- das Tragen von medizinischen bzw. FFP2 Masken im Rathaus ist auch während der Sitzung vorgeschrieben
- die Angabe der Kontaktdaten (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer) ist verpflichtend und unterliegen einer Plausibilitätsprüfung
- die Sitzplätze sind im Abstand von mindestens 1,5 Metern zueinander angeordnet
- die Teilnehmerzahl ist aufgrund der Abstandsregelung begrenzt

Weitere Einschränkungen / Änderungen bleiben vorbehalten.
Ausdrücklich erfolgt der Hinweis, dass Personen, die erkrankt sind oder Symptome einer Erkrankung (insb. Fieber, Husten) aufweisen, nicht zur Sitzung erscheinen.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1	Bestätigung der Tagesordnung
2	Bestätigung der Niederschrift der 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 10.06.2021
3	Beratung zu Beschlussvorlagen
3.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 der Hansestadt Stralsund „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: B 0074/2021
3.2	Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ Vorlage: B 0100/2021
3.3	Bebauungsplan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund "Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof", Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: B 0057/2021

3.4 Satzung der Hansestadt Stralsund über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadtinsel"
Vorlage: B 0024/2021

3.5 Masterplan Zoo Stralsund
Vorlage: B 0058/2021

4 Beratung zu aktuellen Themen

4.1 Richtigstellung zum Protokoll vom 11.03.2021

4.2 Landschaftsschutzgebiet Nr. 126 „Stralsunder Stadtteiche und Grünanlagen“, Aktualisierung und Ausweitung der Gebietsabgrenzung

4.3 Stralsund - Die grüne Stadt am Wasser 2045

5 Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil

6 Beratung zu Beschlussvorlagen

6.1 Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 der Hansestadt Stralsund "Gebiet westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof"
Vorlage: B 0066/2021

7 Unterrichtung nach § 38 Absatz 5 Satz 4 KV M-V

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 2

Hansestadt Stralsund
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Niederschrift
der 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum:	Donnerstag, den 10.06.2021
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:50 Uhr
Raum:	Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

Anwesend:

Vorsitzende/r
Herr Stefan Bauschke

stellv. Vorsitzende/r
Herr Thomas Haack

Mitglieder
Herr Christian Binder
Herr Volker Borbe
Herr Jan Gottschling
Herr Ulrich Grösser
Herr Stefan Nachtwey

Vertreter

Herr Bernd Röll	Vertretung für Frau Ute Bartel
Herr Dipl.-Ing. Rainer Starke	Vertretung für Herrn Jürgen Suhr

Protokollführer
Frau Gaby Ely

von der Verwaltung
Herr Stephan Bogusch
Frau Kirstin Gessert
Herr Dr. Frank-Bertolt Raith
Frau Sabine Uhlig
Frau Antje Wunderlich

Gäste
Herr Peter Mühle

Tagesordnung:

1 Bestätigung der Tagesordnung

2 Bestätigung der Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 06.05.2021

3 Beratung zu Beschlussvorlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 43 der Hansestadt Stralsund -Am Flotthafen-, Einleitbeschluss für die 1. Änderung
Vorlage: B 0022/2021

3.2 Kostenloser ÖPNV
Vorlage: B 0066/2020

Änderungsantrag zur Vorlage B 0066/2020 Kostenloser ÖPNV
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0112/2021

4 Beratung zu aktuellen Themen

4.1 Projekt: Richtungsknoten

Ergänzungsantrag zum TOP 4.1 Projekt Richtungsknoten
Einreicher: Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0109/2021

4.2 Photovoltaikanlagen in der Innenstadt

5 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 Ausschussvorsitzenden geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Zu Beginn der Sitzung verpflichtet Herr Bauschke Herrn Starke seine Pflichten als stellvertretendes Mitglied des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gewissenhaft zu erfüllen (§ 28 Abs. 2 KV-MV).

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen/Ergänzungen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 06.05.2021

Die Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 06.05.2021 wird ohne Änderungen/Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 43 der Hansestadt Stralsund -Am Flotthafen-, Einleitbeschluss für die 1. Änderung
Vorlage: B 0022/2021

Frau Wunderlich erläutert die Vorlage.
Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der die erste Änderung erfahren soll. Der nördliche Bereich soll für eine geänderte Nutzung überplant werden. Ursprünglich waren auf der Fläche die Erweiterung der Pflegeeinrichtung des DRK, Stellplätze und eine Grünfläche geplant.
Durch die Erweiterung des Schulzentrums am Sund wurde es notwendig, einen Standort für eine Turnhalle und eine Aula zu eruieren. Es wurde ein Tausch verhandelt, wobei das Tauschgrundstück unmittelbar östlich an den B-Plan angrenzt (Behindertenwerkstätten, Anglerverein).

Herr Gottschling signalisiert für seine Fraktion grundsätzlich Zustimmung zur Vorlage. Auf Nachfrage erklärt Frau Wunderlich, dass die Stralsunder Werkstätten einen neuen Standort für die Außenstelle schaffen wollen und den vorhandenen aufgeben. Aufgrund von Corona waren die Gespräche mit dem Anglerverein schwieriger, konnten aber auch positiv abgeschlossen werden.

Herr Starke spricht die verkehrliche Situation an und fragt, ob im Bereich Frankenhof Veränderungen geplant sind, da ein Teil der Straße schon jetzt an ihrer Leistungsgrenze ist. Nach Kenntnis von Frau Wunderlich ist bisher noch keine Untersuchung vorgenommen

worden, auch weil es sich bisher lediglich um den Einleitbeschluss handelt. Sie sichert zu, dass es im Laufe des B-Planverfahrens Verkehrsnachweise und Untersuchungen geben wird. Frau Wunderlich ergänzt, dass der B-Plan um eine Fläche für einen Fahrradweg erweitert wurde, welcher die Frankenvorstadt direkt an die Innenstadt anbindet. So soll erreicht werden, dass viele Personen das Fahrrad nutzen.
Herr Starke appelliert, sofern keine bauliche Anpassung möglich sein sollte, eine verkehrliche Änderung herbeizuführen.
Frau Wunderlich nimmt die Anregung mit.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0022/2021 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 3.2 Kostenloser ÖPNV
Vorlage: B 0066/2020

Herr Bogusch geht auf die Vorlage ein. Er weist darauf hin, dass es auch im Landkreis Überlegungen gibt, einen kostenlosen ÖPNV einzurichten.
Die Hansestadt hat sich für einen Testlauf entschieden, um Erkenntnisse darüber sammeln zu können, wie das Angebot angenommen wird. Es soll sich vorerst auf die Teilnehmer 70+ konzentriert werden, da diese Altersgruppe häufig auf die Busse angewiesen ist.

Herr Röll bittet zu beachten, falls auch der Landkreis eine kostenlose Beförderung anbietet, vertraglich geregelt wird, dass auch die Hansestadt Stralsund miteinbezogen wird.
Da die Hansestadt zum Landkreis gehört, geht Herr Bogusch davon aus, dass bei einem entsprechenden Beschluss des Kreistages der kostenlose ÖPNV auch in Stralsund gelten wird.

Herr Haack erläutert, dass der Kreistag beschlossen hat, dass geprüft wird, ob zum 01.01.2023 kostenloser ÖPNV angeboten werden kann.

Herr Gottschling bezieht sich auf den vorliegenden Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI und fragt, ob die Personengruppe um die Inhaber des Strelapasses erweitert werden soll.

Herr Starke bestätigt dies.

Herr Haack ist der Ansicht, dass der Antrag während der Haushaltsdiskussion in die Bürgerschaft hätte eingebracht werden müssen. Er spricht sich dafür aus, den Antrag abzulehnen.

Herr Bauschke stellt den vorliegenden Änderungsantrag zur Abstimmung:

Abstimmung: 3 Zustimmungen 6 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

Der eingereichte Änderungsantrag wird der Bürgerschaft somit nicht zur Beschlussfassung empfohlen.

Anschließend stellt Herr Bauschke die Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0066/2020 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 1 Gegenstimme 1 Stimmenthaltung

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

zu 4.1 Projekt: Richtungsknoten

Herr Bogusch erklärt, dass das Projekt über ein EFRE-ÖPNV-Förderprogramm finanziert werden soll, da dieses 2023 ausläuft, benötigt die Verwaltung ein Votum, ob das Vorhaben weiterverfolgt werden soll.

Herr Bauschke weist auf den vorliegenden Ergänzungsantrag AN 0109/2021 hin. Grundsätzlich befürwortet die CDU/FDP-Fraktion das Projekt, möchte aber sicherstellen, dass die bevölkerungsreichen Stadtteile Grünhufe und Knieper West ebenfalls von einem Richtungsknoten profitieren.

Die Fraktion Bürger für Stralsund sieht das Vorhaben ebenfalls positiv, Bedenken bestehen allerdings in Bezug auf den Richtungsknoten in der Greifswalder Chaussee. Herr Haack bittet deshalb darum, die Umsetzung hier noch einmal zu prüfen.

Herr Bogusch erklärt, dass die zusätzlichen Busse nur einen geringen Teil des Verkehrsaufkommens darstellen. Voraussichtlich im Juli soll eine Fahrspuranpassung auf der Greifswalder Chaussee vorgenommen werden, um den Verkehrsfluss zu optimieren. Die Ergebnisse aus der Voruntersuchung zeigen deutlich, dass dieser Standort realisiert werden muss.

Herr Gottschling äußert für seine Fraktion Zustimmung, auch für den Ergänzungsantrag.

Herr Bauschke stellt zunächst den Ergänzungsantrag, zu prüfen, ob mindestens ein weiterer Knotenpunkt im Bereich Grünhufe oder An der Stadtkoppel eingerichtet werden kann, zur Abstimmung:

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

Anschließend bittet er um das erbetene Votum des Ausschusses für die Weiterführung des Projektes einschließlich der empfohlenen Ergänzung.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

Auf Nachfrage erklärt Herr Bogusch, dass die folgenden Vergaben, bei entsprechenden Summen in den zuständigen Ausschüssen beraten und beschlossen werden.

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 4.2 Photovoltaikanlagen in der Innenstadt

Frau Gessert schildert, was bisher zu dem Thema besprochen worden ist.
Sie erklärt, dass die Gestaltungssatzung 2015 einer Rechtsprüfung unterzogen worden ist, die ergeben hat, dass die Satzung rechtssicher, verhältnismäßig und angemessen ist.

In Bezug auf das Thema Sonnenkollektoren wird in verträglichen Einzelfällen von der Satzung abgewichen. Dies setzt eine sorgfältige Prüfung voraus, bei der vor allem zu beachten ist, dass die Denkmalschutzverordnung Vorrang hat.

Weiter geht Frau Gessert auf zwei Gestaltungssatzungen aus andern Städten (Wismar und Lüneburg) ein.

In Wismar sind Solaranlagen auf Dachflächen oder an Fassaden zulässig, wenn sie auf der rückseitigen Dachfläche oder an der rückwertigen Fassade errichtet werden und wenn sie weder von öffentlichen Straßen noch von den touristisch besuchten Kirchtürmen der Stadt aus sichtbar oder einsehbar sind. Auf Anbauten oder untergeordneten Nebengebäuden können Ausnahmen zugelassen werden. Das Kriterium der Einsehbarkeit ist ein wichtiges und kann nicht überwunden werden. Auch in Wismar ist die Genehmigung eine Einzelfallentscheidung. An Hand einer Karte veranschaulicht Frau Gessert, dass nur zwei sehr kleine Areale für die Errichtungen von Solaranlagen geeignet sind, da sie nicht einsehbar sind.

Die Gestaltungssatzung der Stadt Lüneburg aus dem Jahr 2013 enthält folgende Regelung:

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Windenergie können als Ausnahmen auf Nebengebäuden zugelassen werden, wenn sie von öffentlich zugänglichen Flächen nicht einsehbar sind und keine Beeinträchtigung für die Dachlandschaft von ihnen ausgeht.
Die Anlagen dürfen ebenfalls nicht von Kirchtürmen, dem Wasserturm oder dem Kalkberg einsehbar sein.

Im Gegensatz zu Wismar ist die Regelung in Stralsund nicht so restriktiv.

Frau Gessert macht noch einmal deutlich, dass die Belange des Denkmalschutzes überwiegen und erst, wenn aus Sicht des Denkmalschutzes eine Möglichkeit für die Installation einer Anlage gesehen wird, erfolgt die weitere Prüfung.

Nach Einschätzung der Verwaltung lassen die in der Gestaltungssatzung getroffenen Regelungen Ausnahmen zu und rechtfertigen keinen dreijährigen Änderungsprozess der Satzung wie in anderen Kommunen.

Herr Haack hält die aktuelle Gestaltungssatzung für gelungen, spricht sich aber dennoch für eine wohlwollende Prüfung aus, wenn die Dachflächen nicht einsehbar sind und es sich um wenige Panels handelt.

Herr Gottschling erfragt, ob es stimmt, dass es bei Neubauten eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen geben soll und welche Konsequenzen dies für die Gültigkeit der Gestaltungssatzung hätte.

Aus Sicht von Frau Gessert würde ein solcher Beschluss den Denkmalschutz ignorieren und dies ist nur schwer vorstellbar.

Da es keinen weiteren Redebedarf gibt, schließt Herr Bauschke den Tagesordnungspunkt.

zu 5 Verschiedenes

Die Ausschussmitglieder haben keinen Redebedarf.

Es erfolgt der Ausschluss der Öffentlichkeit.

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

Herr Bauschke stellt die Öffentlichkeit wieder her und schließt die Sitzung.

gez. Stefan Bauschke
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung

TOP Ö 3.1

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0074/2021
öffentlich

Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 der Hansestadt Stralsund „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße„, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	24.06.2021
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	19.07.2021 05.08.2021	

Sachverhalt:

- beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB ohne Umweltbericht
- neuer privater Eigentümer und Erschließungsträger
- Titel geändert von: „Wohn- und Pflegeheim nördlich der Werfstraße“ zu „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“
- Geltungsbereich etwas verkleinert (Gemarkung Stralsund Flur 37 Flurstücke 39/3,39/4 (westlich auskragendes Teilstück), 40/3 und eine Splitterfläche von 41/3 herausgenommen)

Anlass und Ziele der Planung:
Ziel der Planung ist die Errichtung einer Seniorenresidenz als Komplex mit verschiedenen Funktionen für Seniorenwohnen im Bereich nördlich der Werftstraße. Dazu gehören Servicewohnen für Senioren, Betreutes Wohnen, Pflegewohngruppen, Tagespflege sowie Dienstleister wie Physiotherapie und Friseur.
Vorhabenträger ist die Green Living Development GLD Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Möskenweg 24 in 17454 Zinnowitz. Mit dem Bau soll im Jahr 2022 begonnen werden.

Räumlicher Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 39/4 (teilw.); 40/3; 41/3 (teilw.), 48/9 der Flur 37, Gemarkung Stralsund und umfasst eine Fläche von insgesamt knapp 0,9 ha.

Inhalt des Flächennutzungsplanes
Der seit 12.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund weist den gesamten Bereich nördlich der Werftstraße einheitlich als gemischte Baufläche aus. Der

angrenzende „Alte Frankenfriedhof“ ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage berücksichtigt. Die mit der Planung verfolgten Nutzungen (betreutes Wohnen als Wohn- und Geschäftshäuser) sind in Mischgebieten regelmäßig zulässig, so dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Städtebauliches Konzept:
Auf dem brach liegenden Areal sollen straßenbegleitend an der Werftstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit vorwiegend Pflegewohngruppen sowie im rückwärtigen nördlichen Bereich eine aus mehreren Gebäuden bestehende Seniorenwohnanlage (Servicewohnen für Senioren/ betreutes Wohnen) errichtet werden (siehe Anlage 4). Das Angebot wird von betreutem Wohnen bis zur stationären Pflege reichen und soll um eine Tagespflegeeinrichtung ergänzt werden.

Das südliche dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus (Haus 1) wird die straßenbegleitende Bebauung an der Werftstraße komplettieren und die nördliche Seniorenwohnanlage gegenüber dem Verkehrslärm abschirmen. Im Erdgeschoss sind funktional ergänzende Gewerbeflächen vorgesehen (z.B. Tagespflege, Physiotherapie, Friseur, Podologe, Arztpraxis, Apothekenfiliale, Cafe o.ä.). Die beiden Obergeschosse werden jeweils eine Pflegewohngruppe mit 12 Plätzen aufnehmen. Das dritte Geschoss ist dabei gemäß textlicher Festsetzung I.6.2 farblich abgesetzt und in seiner Grundfläche umlaufend leicht zurückgesetzt, um den Baukörper optisch die Höhe zu nehmen. Im Untergeschoss ist eine große Tiefgarage mit rund 70 Stellplätzen vorgesehen, die sich nach Norden bis unter die Seniorenwohnanlage erstreckt und damit das Gros der erforderlichen Stellplätze der Anlage beinhaltet.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

Art und Maß der baulichen Nutzung:
Zulässig sind die Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das sind Wohngebäude (außer im EG an der Werftstraße) für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner, Dienstleistungsbetriebe, Apotheken und Läden für den medizinischen und orthopädischen Bedarf, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe.
Die Gebäudehöhe wird entlang der Werftstraße auf max. 13 m festgesetzt. Die großen rückwärtigen Gebäude dürfen bis zu 17 m hoch sein. Dem entsprechend darf das Gebäude an der Werftstraße 2-3 Vollgeschosse (VG) beinhalten, die rückwärtigen Gebäude 3 und 4 und das kleine Gebäude in der Mitte 1 VG.

Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise:
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen, entlang der Werftstraße als Baulinie ausgewiesen. Die Grundfläche wird auf 3.500 m² begrenzt.
Eine Tiefgarage darf die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten, wenn sie intensiv begrünt und mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mind. 30 cm versehen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung nach § 12 Abs. 3 BauGB:
Festgesetzt wird die Dachform (Flachdach oder flach geneigte Satteldächer) für die großen Gebäude (Häuser 1 bis 3), eine horizontale Gliederung der Fassade an der Werftstraße sowie ein Zurücktreten des 2. VGs um 0,3 bis 1,0 m sowie ein Zurücktreten des 3. VGs um

mind. 1,0 m an mind. 80 % der Fassadenlänge für die Häuser 2 und 3.

Alternativen:

Ohne Weiterführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens kann das Bauvorhaben nicht in der geplanten Größe stattfinden. Entlang der Werftstraße dürfte in erster Reihe nach § 34 BauGB eine sich der Mischnutzung der Umgebung anpassende Bebauung geplant werden. Diese jedoch ohne die hier vorgesehene, die Tiefe der benachbarten Bebauung überschreitende Tiefgarage.
Da für betreutes Wohnen, Seniorenwohnen und eine Pflegeeinrichtung ein Bedarf gesehen wird, kann die Alternative nicht empfohlen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ umfasst die Flurstücke 39/4 (teilw.), 40/4, 41/3 (teilw.), 48/9 der Flur 37 Gemarkung Stralsund. Er wird begrenzt im Süden von der Werftstraße, im Westen vom Grundstück Werftstraße 1 und von Bebauung am Frankendamm Nr. 86 (Netto-Markt), im Norden durch den Alten Frankenfriedhof und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Urbanes Gebiet Sackgasse“ sowie im Osten durch Gewerbeflächen an der Werfstraße Nr. 9 und 9a.

2. Der Entwurf zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ gelegen im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Franken Mitte, in der vorliegenden Fassung vom März 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) incl. Festsetzungen zur Gestaltung nach § 12 Abs. 3 BauGB, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Es wird zur Sicherung der Durchführung des Vorhabens und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen vor Abschluss des Planverfahrens (vor Satzungsbeschluss) zwischen dem Erschließungsträger GLD Projektentwicklungsgesellschaft mbH, der Stadt und der REWA mbH ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 4 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1-vB21_Entwurf
Anlage 2-vB21_Begründung
Anlage 3-Vorhaben- und Erschließungsplan

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.1

Planzeichenerklärung
gemäß Anlage zur PlanZV

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRmax. 3.500qm	Grundfläche
I	Anzahl zulässiger Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III	Anzahl zulässiger Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
GH 17,0 m	maximale Gebäudehöhe in Metern NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptwasserleitung unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, hier:

p — private Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: historische Friedhofsanlage "Alter Frankenfriedhof"

SONSTIGE PLANZEICHEN

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TGa. — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen, hier: Unterirdische Stellplätze / Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Isohypse 42 dB(A) gemäß Lärmkarte Nachtzeitraum

A — B — C — Bereich der Nordfassade Haus 2 mit Festsetzungen gemäß Text (Teil B) I.5 zum Schallschutz

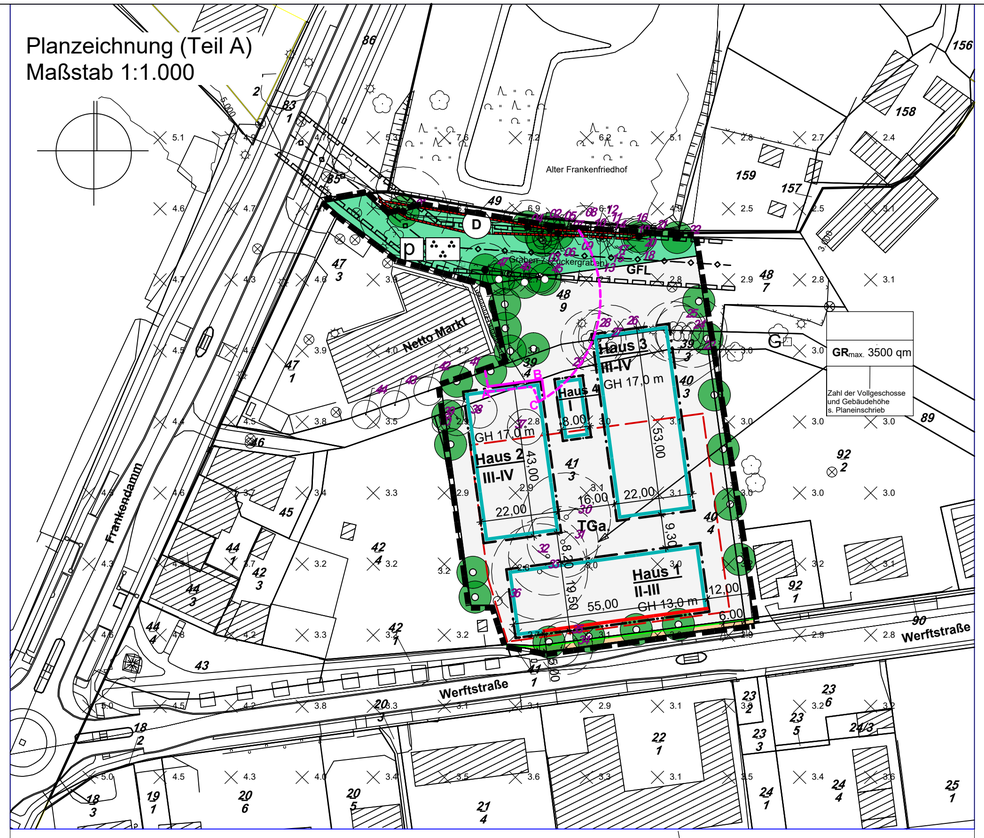
PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

41/3 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnungen

vorhandene Gebäude

2.8 — Geländehöhe in Metern NHN

Planzeichnung (Teil A)
Maßstab 1:1.000



Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

I.1.1) Zulässige bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB) i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

Haus 1 sind zulässig:
- Wohngebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (Servicewohnen oder betreutes Wohnen für Senioren)
- Dienstleistungsbetriebe,
- Apotheken und Läden für den medizinischen und orthopädischen Bedarf,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Räume für freie Berufe (§ 12 BauNVO)

Im Erdgeschoss sind Wohnungen unzulässig.

In **Haus 2 und 3** sind zulässig:
- Wohngebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (Servicewohnen oder betreutes Wohnen für Senioren).

In **Haus 4** sind zulässig:
- Gemeinschaftseinrichtungen für die Betreuung und Pflege der Bewohner

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zulässig. In unterirdischen Garagen (TGa.) sind zusätzlich auch sonstige Stellplätze zulässig.

I.1.2) Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Die zulässige Gebäudehöhe darf mit technisch bedingten Bauteilen (Kaminen, Antennen/Masten, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

I.1.3) Überschreitung zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit intensiv begrünten (durchwurzelbare Aufbaudicke mind. 30 cm) unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Rücksprünge von der Baulinie um bis zu 6,0 m werden für Gebäudeteile auf maximal der Hälfte der Länge des Baufensters zugelassen. Für das 2. Obergeschoss ist zudem ein Rücksprung gem. TF I.5.2 zugelassen.

I.3) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.3.1) Pflanzstandorte

Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

I.4) Geh,- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Für GFL gilt: Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche ist mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers REWA zu belasten. Innerhalb dieser Fläche ist das Grundstück auf einer 2,0 m breiten Fläche mit einen Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für die Anlage eines öffentlich nutzbaren Fußwegs zu belasten.

I.5) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

In dem durch die Verbindungslinie A-B-C gekennzeichneten Bereich der Nordfassade von Haus 2 muss mittels Grundrissgestaltung sichergestellt werden, dass dort keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne DIN 4109 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen) angeordnet sind. Ausnahmsweise können abweichend Öffnungen vorgesehen werden, wenn diese durch Vorbauten (Prallscheibe) oder baulich schließbare Außenwohnbereiche (vergaste Loggien oder Balkone, welche nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind) geschützt werden. Durch die Vorbauten ist auch bei einer Teilöffnung eine bewertete Standard-Schallpegel-differenz $D_{nT,w}$ zwischen dem Freifeld-Außenpegel und dem Innenpegel sicherzustellen, so dass der Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht innen vor dem eigentlichen Fenster nicht überschritten wird. Die Einschränkung entfällt, wenn der Emissionsort (Lüfter Netto-Markt) stillgelegt wird oder an der Schallquelle eine Lärmminderung um mind. 6 dB(A) erfährt (z.B. durch Tausch des Lüfters, bauliche Maßnahmen wie Einkapselung o.ä.).

I.6) Festsetzungen zur Gestaltung (§ 12 (3) BauGB)

I.6.1) Haus 1, 2 und 3 sind mit Flachdach oder flach geneigten Satteldächern mit max. 7 Grad Dachneigung zu versehen.

I.6.2) Bei Haus 1 muss die straßenseitige Fassade eine horizontale Gliederung erhalten, indem die Außenwand des 2. Obergeschosses farblich abgesetzt und dessen Fassade selber um 0,3 m bis 1,0 m hinter die Flucht der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgenommen wird.

I.6.3) Sofern bei Haus 2 und 3 ein 3. Obergeschoss vorgesehen wird, muss dieses als Staffelgeschoss mit flachem / flach geneigtem Dach ausgeführt werden, das max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfassen darf und auf mind. 80% der Fassadenlänge um mind. 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringt.

II) HINWEISE

II.1) Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

II.2) Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

II.3) Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage des Plans ist ein Auszug der Digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund mit dem Stand April 2017. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 9 am 21.10.2016 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom ..... bis ..... durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... und vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten (... Tage, je Tag acht Dienststunden) nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den ..... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den..... Der Oberbürgermeister

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

11. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Stralsund

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Auf der Grundlage der §§ 10, § 12 und 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 BGBl. I S. 1802), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom …….. folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße"

Entwurf

Stand Juni 2021

Übersichtsplan ohne Maßstab
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur · Historische Altstädte Stralsund und Wismar · Welterbe seit 2002

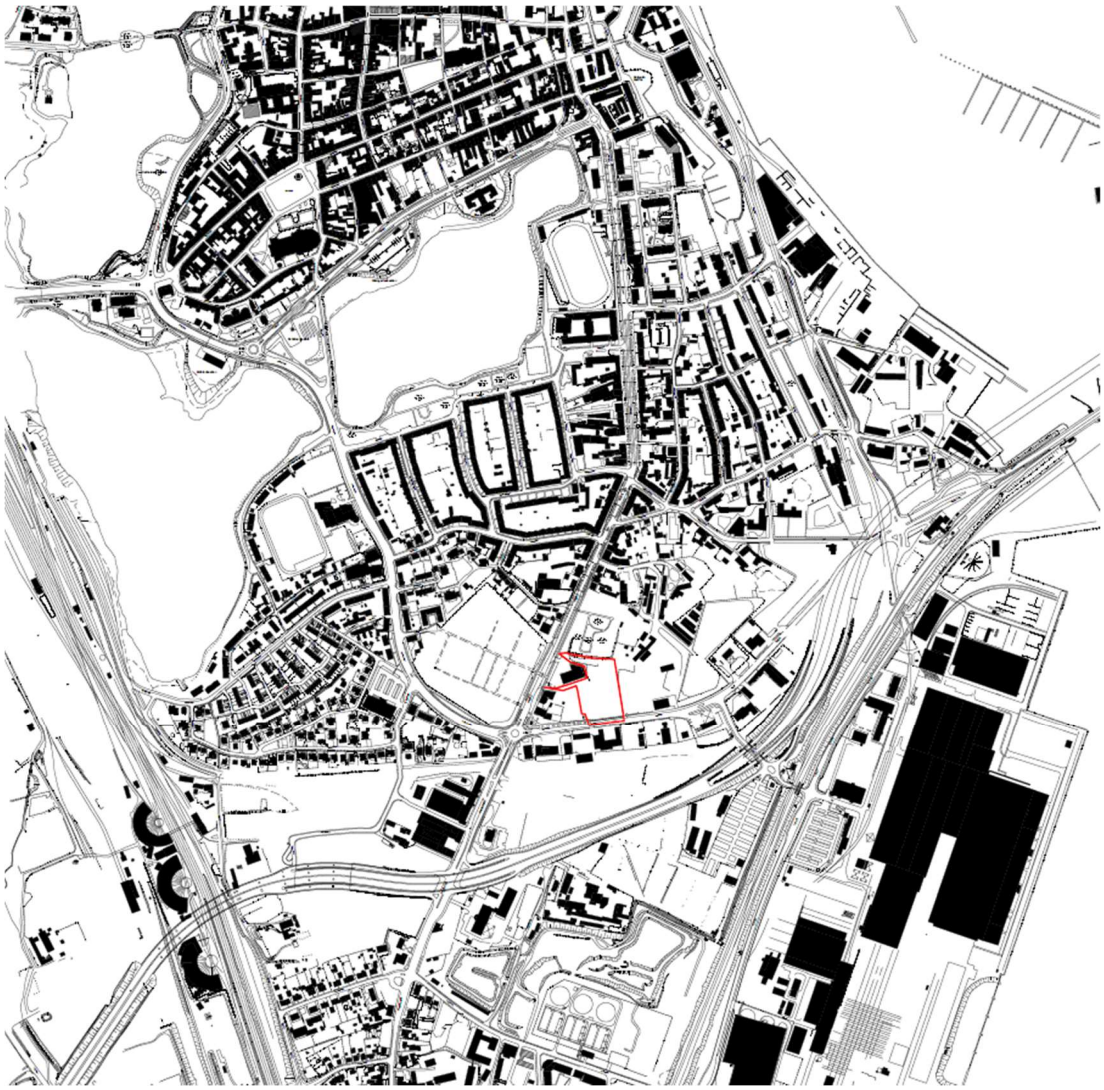
Hansestadt Stralsund

TOP Ö 3.1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“

Begründung zum Entwurf

Stand Juni 2021



Übersichtsplan ohne Maßstab
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

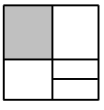
Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Erarbeitet von:

USEDOM Projektentwicklungsgesellschaft mbH Trassenheide
Dipl. Ing. Architekt Andreas Langhoff
17449 Ostseebad Trassenheide, Strandstraße 1a
info@upeg-trassenheide.de

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin



Dipl. Ing. Kirsten Fuß, Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith, Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53 Tel: 0721 37 85 64
18439 Stralsund, Frankendamm 5 Tel: 03831 203 496

www.stadt-landschaft-region.de / stralsund@stadt-landschaft-region.de

Begründung

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung 4
2. Geltungsbereich 4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich 4
2.2 Verfahren 5
2.3 Plangrundlage 5
3. Übergeordnete Planungen 5
3.1 Vorgaben der Raumordnung 5
3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes 6
3.3 Inhalt des Landschaftsplans 6
3.4 Klimaschutz 6
4. Städtebauliche Ausgangssituation 6
4.1 Umgebung des Plangebietes 6
4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes 8
4.3 Erschließung 8
4.4 Natur und Landschaft 9
5. Inhalt des Planes 10
5.1 Nutzungskonzept 10
5.2 Festsetzungen 11
5.3 Grünordnung 13
5.4 Flächenbilanz 15
5.5 Erschließung 15
6. Auswirkungen auf Natur und Umwelt 17
6.1 Allgemeines 17
6.2 Schutzgüter 18
6.3 Kompensation / Einzelbaumschutz 30
7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 31
8. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung 31
9. Verfahrensablauf 32
10. Rechtsgrundlagen 32

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ sollen die Flurstücke 39/4 (teilw.); 40/4; 41/3 (teilw.), 48/9 der Flur 37 Gemarkung Stralsund, gelegen zwischen Werftstraße im Süden, dem Frankendamm im Westen und dem Alten Frankenfriedhof im Norden, einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich

Die ursprüngliche Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebaungsplans („Wohn- und Pflegeheim mit Tagespflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“) wurde im Verfahren aufgegeben, da das Wort „Heim“ nicht mehr geschäftsfähig ist.

Ziel der Planung ist die Errichtung einer Seniorenresidenz als Komplex mit verschiedenen Funktionen für Seniorenwohnen. Dazu gehören Servicewohnen für Senioren, Betreutes Wohnen, Pflegewohngruppen, Tagespflege sowie Dienstleister wie Physiotherapie und Friseur.

Vorhabenträger ist die GLD Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Möskenweg 24 in 17454 Zinnowitz. Mit dem Bau soll im Jahr 2022 begonnen werden.

Abbildung 2: Ansicht Gesamtanlage mit Blick nach Norden (Architektur Visuell, Leipzig, Stand 06/2020)

2. Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 39/4 (teilw.); 40/3; 41/3 (teilw.), 48/9 der Flur 37, Gemarkung Stralsund und umfasst eine Fläche von insgesamt knapp 0,9 ha. Die nach

Westen ausgreifenden Teilflächen der Flurstücke 39/4 und 41/3 sowie die Splitterflächen 39/3 und 40/3 wurden von der Überplanung ausgenommen, um eine spätere Grundstücksneuordnung nicht durch planungsrechtliche Festlegungen zu erschweren.

2.2 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um eine durch die Umgebungsbebauung vorgeprägte Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Fläche war bis in die 90er Jahre gewerblich genutzt (vgl. Abbildung 3); die letzten baulichen Reste wurden 2014 in Vorbereitung einer Wiederbebauung weitgehend beräumt. Die Entwicklung beseitigt einen städtebaulichen Missstand (Brachfläche im Siedlungsbereich) und stärkt den bestehenden Stadtteil Frankenvorstadt.

Abbildung 3: Luftbild 1990

Der Grenzwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche) wird mit einer zulässigen Grundfläche von 3.500 qm bei weitem nicht erreicht. Für die zugelassene Nutzung besteht gemäß Anlage 1 zum UVPG kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder –vorprüfung.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Überplant werden 7.385 qm Bruttobauland (ohne private Grünfläche und zukünftig öffentlichem Gehweg) mit einer zulässigen Grundfläche von 3.500 qm bei einer zulässigen Gesamtversiegelung von 5.250 qm.

2.3 Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einem Auszug der Digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund mit dem Stand April 2017. Die Flurstücke wurden hinsichtlich der Aktualität geprüft und sofern erforderlich fortgeschrieben.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben der Raumordnung

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald bilden gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) von 2010 das gemeinsame Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Das Oberzentrum Stralsund - Greifswald versorgt die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Das Oberzentrum soll Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen.

Nach 4.1(3) RREP sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Grundsätzlich ist nach 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Im Mai 2016 wurde das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) neu festgesetzt. Grundsätzlich wurde die regionalplanerische Ausrichtung des Wohnungsbaus auf die zentralen Orte bestätigt (vgl. 4.1(2) und 4.2(1) LEP). In 4.1(5) LEP wurde als Ziel der Landesplanung bekräftigt, dass die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind.

Mit der Entwicklung baut die Hansestadt Stralsund das innerstädtische Wohnangebot aus und entspricht der raumordnerischen Verpflichtung, vorrangig Innenentwicklungspotenziale zu nutzen.

3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der seit 12.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund (vgl. Abbildung 4) weist den gesamten Bereich nördlich der Werftstraße einheitlich als gemischte Baufläche / Mischgebiet aus. Der angrenzende „Alte Frankenfriedhof“ ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage berücksichtigt.

Die mit der Planung verfolgten Nutzungen (betreutes Wohnen als Wohn- und Geschäftshäuser) sind in Mischgebieten regelmäßig zulässig, so dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab mit Darstellung der Lage des Plangebiets

3.3 Inhalt des Landschaftsplans

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet konform mit den Aussagen des Flächennutzungsplans als bestehende Baufläche übernommen. Der unmittelbar nördlich an das Pangebiet angrenzende „Alte Frankenfriedhof“, sowie der westlich des Plangebiets liegende „Neue Frankenfriedhof“ sind als Parkanlage/ Gartendenkmal dargestellt.

3.4 Klimaschutz

Die Hansestadt Stralsund verfügt über ein Klimaschutzkonzept, das sowohl der Stadt als auch allen weiteren Akteuren und Beteiligten Entscheidungsgrundlagen anbieten soll, ihre klimaschutzrelevanten Aktivitäten und Kapazitäten im Sinne einer Klimaallianz sinnvoll zu bündeln und aufeinander abzustimmen. Im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen verfolgt die Hansestadt Stralsund u.a. folgende wesentliche Ziele (vgl. Klimaschutzkonzept 2010, S. 97):

- kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung einschließlich aktiver und passiver Solarnutzung,
- Vermeidung ungünstiger Pflanzfestsetzungen,
- Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen können.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Frankenvorstadt zwischen der Werftstraße und dem Frankendamm. Der Stadtteil Frankenvorstadt ist ein vergleichsweise innenstadtnahes Wohngebiet südlich der Stralsunder Altstadt. Der Nahversorgungsstandort Frankendamm (Lebensmittelmärkte, Fachgeschäfte und Dienstleistungen) ist fußläufig in kurzer Zeit erreichbar. Ein weiterer Lebensmittelmarkt befindet sich an der Karl-Marx-Straße in westlicher Richtung, fußläufig erreichbar in rund sieben Minuten.

Die Umgebungsbebauung ist heterogen. Die Werftstraße ist straßenbegleitend von neueren ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten geprägt. Die rückwärtigen Bereiche werden als Freiflächen genutzt (östlich angrenzend Wohnmobilplatz) oder liegen brach. Der im Westen anschließende Frankendamm weist eine Mischung aus mehrgeschossigen Gründerzeitgebäuden mit kleineren, zum Teil noch vorstädtisch bzw. dörflich erscheinenden Gebäuden auf. In Richtung des Stadtzentrums wird die Bebauung dichter und homogener.

Die beidseitig des Frankendamms liegenden historischen Grünanlagen (Alter Frankenfriedhof und Neuer Frankenfriedhof) sind für das Umfeld des Plangebiets ortsbildprägend, tragen aber als die Bebauung unterbrechende Freiflächen zu dem heterogenen Erscheinungsbild bei.

Der nördlich unmittelbar angrenzende denkmalgeschützte Alte Frankenfriedhof entstand Anfang des 18. Jahrhundert auf einer früheren Befestigungsanlage; die markante Böschung ragt um bis zu 5 m in das Plangebiet hinein. Der Alte Frankenfriedhof ist in seiner ab 1820 nachweisbaren räumlichen Ausdehnung als Gesamtanlage erhalten. Die Gesamtanlage des Alten Frankenfriedhofes auf dem leicht erhöhten Gelände eines ursprünglichen Festungswerkes widerspiegelt in ihrer städtebaulichen Lage einen wichtigen Abschnitt der Friedhofs- und Stadtbaugeschichte Stralsunds und steht unter Denkmalschutz.
Gemäß Denkmalpflegerischer Zielsetzung ist der Alte Frankenfriedhof in seiner Gesamtanlage zu erhalten. Der Feldsteinmauersockel ist baulich zu sichern und von Bewuchs frei zu halten. Entlang des Frankendammes ist der historische Friedhof vorzugsweise durch einen schlichten Metallzaun mit einem Torzugang am ursprünglichen Friedhofseingang einzufrieden.

Wegen der prägenden gärtnerischen Gestaltung handelt es sich bei den auf dem Frankenfriedhof bestehenden Gehölzflächen nicht um Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V. Unter den Bäumen sind eindeutig Individuen mit solitärem Charakter auszumachen. Die Bodenvegetation unterliegt durch Mähen einer ständigen Pflege, sodass sich keine für einen Wald typische Bodenvegetation einstellen kann. Im Ergebnis sind eindeutig garten- und parkgestalterische Elemente auszumachen, die die Waldeigenschaft ausschließen (vgl. Schreiben Forstamt Schuenhagen vom 06.03.2020).

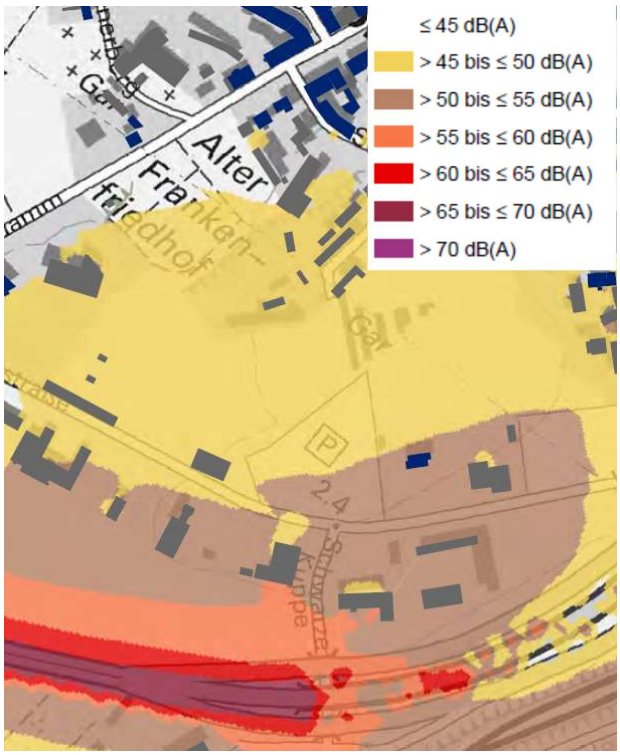


Abbildung 5: Lärmsituation für den Nachtzeitraum (L_{night}), LUNG M-V, 06/2012

Der Alte Frankenfriedhof ist zugleich Bodendenkmal.

Das Plangebiet ist durch die anliegende Werftstraße sowie den Rügenzubringer verkehrlich belastet. Die Aussagen des Schallimmissionsplanes (gemäß „Aktualisierung des Schallimmissionsplanes für die Hansestadt Stralsund“, HAMANN CONSULT AG, Dresden 2005) sind zeitbedingt nicht mehr aktuell, da in der Aufnahme des Ist-Zustands die neue Rügen-Brücke noch nicht berücksichtigt werden konnte. Die südlich am Plangebiet anliegende Werftstraße wurde durch den Bau des neuen Rügenzubringers verkehrlich stark entlastet.

Gemäß der Strategischen Lärmkarte für die amtsfreie Gemeinde Hansestadt Stralsund (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Güstrow 06/2012) ist für das Plangebiet

nachts von einer Belastung von 45 dB(A) bis 50 dB(A) auszugehen (Abbildung 5). Die Orientierungswerte eines Mischgebiets von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) (für Verkehrslärm) werden damit durch den Rügenzubringer nicht überschritten.

4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet war bis in die 90er Jahre herein vollständig bebaut (vgl. Abbildung 3). Nach Abriss der oberirdischen Altbebauung noch in den 90er Jahren sowie einer Beräumung auch der unterirdischen Bauteile 2014 stellt sich die Fläche derzeit als Brache dar. Rest der früheren Bebauung sind in Form größerer befestigter Flächen im Gelände noch erkennbar. Die Fläche wird von einem teilversiegelten Wirtschaftsweg gequert, der jedoch auf den Nachbargrundstücken keine Fortsetzung findet und daher funktionslos geworden ist.

Nach der Beräumung breitete sich im Norden des Plangebietes ein Gehölzbestand aus, der als private Parkanlage ausgewiesen wird und optisch dem nördlich angrenzenden Kleinen Frankenfriedhof zugeordnet werden kann. Im Zusammenhang mit der Prüfung eines Bauvorhabens auf dem östlich angrenzenden Flurstück 47/3 hat die zuständige Forstbehörde festgestellt, dass auf dem nördlich des Plangebietes angrenzenden Kleinen Frankenfriedhof eine gärtneriche Nutzung vorherrscht und dieser als Gartendenkmal ausgewiesen ist. Forstliche Belange werden daher durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 nicht berührt.

Angesichts der gewerblichen Vornutzung liegen großflächig anthropogen veränderte Bodenbildungen vor. Unter einer 2,1 m bis 2,9 m mächtigen Aufschüttung (die untere Schichtgrenze liegt zwischen +0,8 m HN und +0,2 m HN) stehen nahezu im gesamten Untersuchungsbereich Sande an. Die Aufschüttungen sind sandig ausgebildet. Es handelt sich um Fein- und Mittelsande mit wechselnden Beimengungen an Schluff, Grobsand und Kies. Häufig sind die Aufschüttungen organisch durchsetzt sowie inhomogen und mit Fremdstoffen wie Ziegelbruch durchsetzt. Bezug nehmend auf die Zuordnungswerte der LAGA-Richtlinie ergeben sich in allen untersuchten Proben Überschreitungen von diversen Zuordnungswerten insbesondere für Zink (max. 4.200 mg/kg) aber auch für TOC (max. 12,9 %) und Sulfat (856 mg/kg), so dass die Proben der Einbauklasse > Z 2 zuzuordnen sind. Bei den Schadstoffgehalten in der Aufschüttung handelt es sich vermutlich um die Grundbelastung der Aufschüttungen, die in der Herkunft der Aufschüttungsmaterialien zu suchen ist. Sie können aber auch möglicherweise auf die ehemalige Nutzung zurückgeführt werden.

Zusammenfassend stellen die vorliegenden Gutachten (Z06/4011, Baugrund Stralsund, 11/2017 und Erdbaulabor Hinrichs 10/2019) fest, dass die geplante Umnutzung aus umwelttechnischer Sicht erfolgen kann. Im Rahmen der Planung von Erdbauarbeiten ist jedoch zu berücksichtigen, dass der anfallende Bodenaushub gesondert zu lagern und erneut zu beproben ist. Sollten sich die Werte der Gutachten bestätigen, so ist der Bodenaushub über eine Deponie sachgerecht zu entsorgen.

Das Plangebiet ist als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB anzusprechen; eine hochbauliche Prägung besteht jedoch nur straßenbegleitend entlang der Werftstraße für eine Tiefe von ca. 20 m.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden auf ganzer Breite an die Werftstraße.

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Sämtliche Medien liegen in der Werftstraße an.

Mit den unmittelbar in der Nähe des Plangebiets vorhandenen Haltestellen „Frankendamm“ und „Schwarze Kuppe“ besteht Anschluss an das Stadtbusliniennetz (Linien 1, 3, 7) und das überregionale Liniennetz (Linien 30, 41).

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen dar, durchquert von einem teilversiegelten Wirtschaftsweg. Das Gelände wurde 2014 weitgehend von oberirdischen Anlagen und umfangreichen Ablagerungen beräumt. Seitdem konnte sich eine typische ruderale Staudenflur entwickeln.

Als Bestandteil des Siedlungsbereichs liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten. Es befinden sich weiterhin keine geschützten Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V innerhalb des Plangebiets. Der Gehölzbestand besteht großteils aus älteren Pappeln, die nicht dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen.

Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf (Vorhaben- und Erschließungsplan)

5. Inhalt des Planes

5.1 Nutzungs- und Bebauungskonzept

Auf dem brach liegenden Areal sollen straßenbegleitend an der Werftstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit vorwiegend Pflegewohngruppen sowie im rückwärtigen nördlichen Bereich eine aus mehreren Gebäuden bestehende Seniorenwohnanlage (Servicewohnen für Senioren / betreutes Wohnen) errichtet werden. Das Angebot wird von betreutem Wohnen bis zur stationären Pflege reichen und soll um eine Tagespflegeeinrichtung ergänzt werden.

Das südliche dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus (Haus 1) wird die straßenbegleitende Bebauung an der Werftstraße komplettieren und die nördliche Seniorenwohnanlage gegenüber dem Verkehrslärm abschirmen. Im Erdgeschoss sind funktional ergänzende Gewerbeflächen vorgesehen (z.B. Tagespflege, Physiotherapie, Friseur, Podologe, Arztpraxis, Apothekenfiliale, Cafe o.ä.). Die beiden Obergeschosse werden jeweils eine Pflegewohngruppe mit 12 Plätzen aufnehmen. Das dritte Geschoss ist dabei gemäß textlicher Festsetzung I.6.2 farblich abgesetzt und in seiner Grundfläche umlaufend leicht zurückgesetzt, um den Baukörper optisch die Höhe zu nehmen. Im Untergeschoss ist eine große Tiefgarage mit rund 70 Stellplätzen vorgesehen, die sich nach Norden bis unter die Seniorenwohnanlage erstreckt und damit das Gros der erforderlichen Stellplätze der Anlage beinhaltet.

Abbildung 7: Ansicht entlang der Werftstraße (Architektur Visuell, Leipzig, Stand 06/2020)

Die Seniorenwohn- und pflegeanlage, die über eine seitlich gelegene Zufahrt von der Werftstraße erreicht wird, wird in zwei nord-süd-orientierte Baukörper aufgeteilt (Haus 2 und 3), die über einen zentralen eingeschossigen Baukörper (Haus 4 mit Gemeinschaftsräumen, Seniorencafé) verbunden werden können. Die Seniorenwohnanlage wird auf knapp 6.000 qm Geschossfläche Raum für voraussichtlich 70 Wohneinheiten bieten, die v.a. aus barrierefreien kleinen 2 Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 65 qm Wohnfläche bestehen.

Bei Gebäuden, in denen Personen betreut und auch bei Bedarf ambulant gepflegt werden, handelt es sich generell um Sonderbauten. Daraus ergibt sich hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes die Notwendigkeit eines zweiten Fluchtweges sowie angemessen großer Fahrstuhlanlagen für den Transport von Betten.

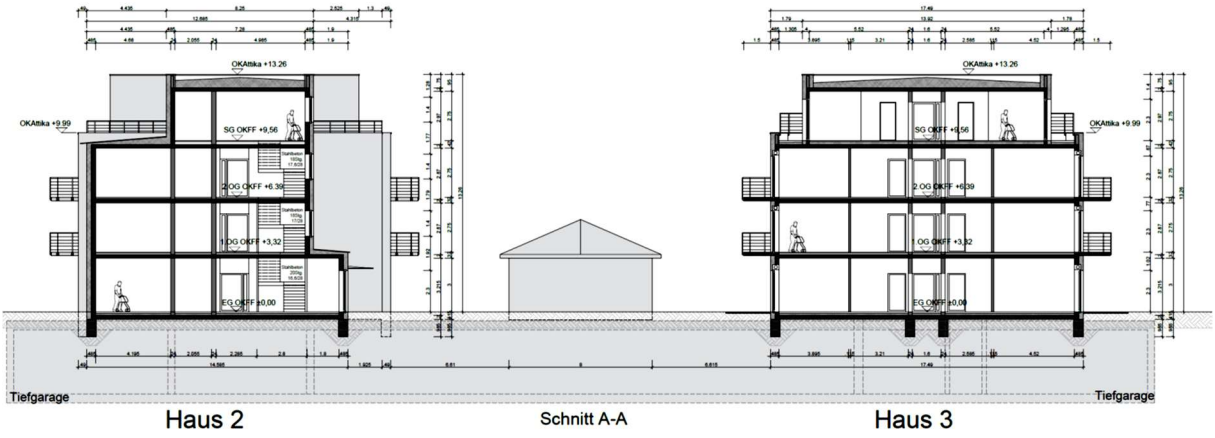


Abbildung 8: Schnitt Seniorenwohnanlage (FORM NORD, Schwerin, Stand 04/2020)

Die Ausdehnung der Bebauung in nördlicher Richtung bleibt auf die durch die Nachbarbebauung vorgegebene Flucht begrenzt, so dass ein Streifen von mindestens 20 m Tiefe entlang der Grenze zum Alten Frankenfriedhof dauerhaft frei bleibt und die markante Böschung des Friedhofs (ehem. Bastion, ausgewiesenes Bodendenkmal) erlebbar wird.

Das grüne Umfeld im rückwärtigen Bereich des Baukörpers, die relative Innenstadtnähe sowie die gute Versorgungssituation (Nahversorgung, ÖPNV-Anschluss) werden trotz des gewerblich geprägten Umfelds an der Werftstraße eine gute Wohnqualität bieten.

5.2 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Angesichts des Vorhabenbezugs wird die Art der baulichen Nutzung nicht allgemein auf Grundlage der Baunutzungsverordnung, sondern vorhabenspezifisch gebäudeweise festgesetzt. Damit wird auch die wohnungswirtschaftliche Ausrichtung auf Seniorenwohnen (mit entsprechenden baulichen Anforderungen an Grundrissgestaltung und Schwellen- / Barrierefreiheit) planungsrechtlich berücksichtigt. Nach § 3 BauNVO gehören zu den Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Da dennoch ein gewisser Spielraum für die zukünftige Entwicklung insbesondere hinsichtlich der gewerblichen Angebote nicht ausgeschlossen werden soll, gilt grundsätzlich die Einschränkung nach § 9 (2) BauGB, dass nur solche Vorhaben aus dem Katalog der aufgeführten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Für Haus 1 wird eine Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus bei Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss festgesetzt.
Für die gewerbliche Erdgeschossnutzung wird, um auf wechselnde Anforderungen reagieren zu können, eine gewisse Variationsmöglichkeit berücksichtigt. Neben klassischen Dienstleistungsbetrieben (Tagespflege, ambulanter Dienst, Friseur) umfasst der berücksichtigte Nutzungskatalog Räume für freie Berufe (Arztpraxis, Physiotherapie, Podologe), Apotheken und sonstige Läden für medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätshaus) sowie Schank- und Speisewirtschaften (Tagescafé).
Für die Obergeschosse wird eine Wohnnutzung als Pflegewohnen oder alternativ Servicewohnen für Senioren zugelassen, was die erforderlichen Funktionsräume der Pflege wie Schwesternzimmer, Pflegebad und einen Gemeinschaftsraum einschließt. Ergänzend werden im gesamten Gebäude Anlagen für soziale Zwecke zugelassen, um über das Wohnen hinaus auch eine Heimunterbringung zu ermöglichen. Eine Heimnutzung kann vor allem in Kombination mit betreuten, altersgerechten Wohnungen entstehen wird (z.B. als heimartige Wohngemeinschaft für Demenzkranke innerhalb eines betreuten Wohnens).

Die nach gesetzlichen Vorgaben geregelte Heimunterbringung ist angesichts der fehlenden Freiwilligkeit und Selbstbestimmtheit des Aufenthalts planungsrechtlich als Anlage für soziale Zwecke zu fassen, auch wenn es sich bei dem Träger nicht zwangsweise um eine gemeinnützige Einrichtung handeln muss.

Haus 2 und 3 bleiben Wohnnutzung als Servicewohnen für Senioren oder betreutes Wohnen (Wohngebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner) vorbehalten. Solange eine eigenständige (freiwillige) Haushaltsführung erfolgt, handelt es sich planungsrechtlich um eine Teilmenge der Wohngebäude. Bauordnungsrechtlich handelt es sich jedoch voraussichtlich um Sonderbauten, da in den Gebäuden Personen betreut und auch bei Bedarf ambulant gepflegt werden. Der besondere Wohnbedarf älterer Menschen schlägt sich zum Einen in der baulichen Qualität der Wohnungen nieder (Barrierefreiheit), zum Anderen in der funktionalen Ausstattung der Anlage (Betreuungs- und Pflegeangebote als Hilfe zur Haushaltsführung). Die Einschränkung der zulässigen Wohngebäude auf altersgerechtes Wohnen entspricht dem Antrag des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan). Für Seniorenwohnanlagen ist nach Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund nur ein reduzierter Stellplatzschlüssel anzuwenden.

Wie in regulären Baugebieten nach BauNVO werden im gesamten Plangebiet Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zugelassen. In unterirdischen Garagen (TGa.) sollen zusätzlich auch sonstige Stellplätze, d.h. Stellplätze ohne Bezug auf die Nutzungen im Plangebiet, zugelassen werden, um die Rentabilität unterirdischer Parkierungsanlagen zu verbessern. Diese zusätzlichen Stellplätze können etwa bei entsprechender Zuordnung für den Stellplatznachweis angrenzender Bauvorhaben herangezogen werden.

Grundsätzlich entspricht die zugelassene Nutzungsmischung aus (Senioren-)Wohnen und (funktional unterstützendem) Gewerbe der Umgebungscharakteristik, die insgesamt als faktisches Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO anzusprechen ist, auch wenn grundstücksbezogen im Plangebiet die für das Mischgebiet erforderliche Gleichwertigkeit von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen nicht gegeben ist.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird als zulässige Grundfläche von 3.500 qm festgesetzt. Bezogen auf den Anteil des Baugrundstücks von 7.385 qm entspricht dies einer GRZ von 0,47, so dass die Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete deutlich unterschritten bleibt. Nach § 19 (4) BauNVO ist damit unter Einrechnung aller Nebenflächen eine Versiegelung von 5.250 m zulässig, was bezogen auf das Vorhabengebiet insgesamt einem Versiegelungsgrad von knapp 60 % entspricht. Die vergleichsweise geringe bauliche Dichte sichert ein grünes Wohnumfeld und damit eine hohe Wohnqualität.

Zusätzlich wird für die geplante Tiefgarage eine weitere Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 berücksichtigt, die an eine intensive Dachbegrünung gebunden wird. Durch eine intensive Dachbegrünung können die negativen Folgen der Versiegelung in ihren Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt deutlich gemindert werden. Bei einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 30 cm ist sichergestellt, dass die unterbauten Flächen geeignet für hohe Stauden und Sträucher bleiben. Zudem wird eine deutliche Wasserrückhaltung im Jahresmittel gewährleistet, so dass erhebliche Auswirkungen auf die belebte Bodenzone und die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten sind. Die unterirdische Anordnung der Stellplätze vermeidet ebenerdige Versiegelungen und erspart den Anwohnern die ansonsten hinzunehmenden Geräuschemissionen (Fahrbewegungen, Türenschlagen).

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe haus-/baufensterweise festgelegt.

Für Haus 1 wird das maximale Gebäudevolumen auf zwei bis drei Vollgeschosse festgelegt, wobei für das oberste Geschoss besondere gestalterische Vorgaben zur Volumen- und Fassadengliederung berücksichtigt werden. Mit der Mindestgeschossigkeit soll eine angemessene Raumkante entlang der Werftstraße gesichert werden.

Die Wohngebäude der Seniorenwohnanlage (Haus 2 und 3) werden in zwei drei- bis viergeschossige Baukörper gegliedert, die ein mittiges eingeschossiges Gemeinschaftsgebäude rahmen. Ergänzend wird hinsichtlich der Gestaltung festgelegt, dass das 4. Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss mit maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses auszubilden ist und mind. 1,0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss eingezogen ist. Hinsichtlich des zusätzlichen Volumens entspricht das Staffelgeschoss damit dem „klassischen“ Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss im Sinne § 2 (6) LBauO M-V mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m auf maximal zwei Drittel der Grundfläche). Die zulässige maximale Gebäudehöhe von 14,0 m über Gelände (entspricht bei einer Geländehöhe von 3,0 m einer Gebäudehöhe von 17,0 m NHN) schließt die Errichtung eines weiteren Dachgeschosses aus.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als gebäudeweise Baufenster durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Die Baufenster orientieren sich eng an den geplanten Gebäuden, lassen aber für die Umsetzung gewisse Spielräume, die z.B. für die Anordnung von auskragenden Balkonen oder vortretenden Gemeinschaftsbereichen genutzt werden können.

Für das straßenbegleitende Wohn- und Geschäftshaus (Haus 1) wird eine einheitliche Raumkante entlang der Werftstraße durch Baulinie vorgegeben, dabei wird eine Vorgartentiefe von mindestens 4,5 m berücksichtigt. Um für die Gebäudegliederung Spielraum zu lassen, werden Rücksprünge bis zu 6,0 m von der Baulinie für Gebäudeteile auf maximal der Hälfte der Länge des Gebäudes zugelassen.

Von der Festsetzung einer Bauweise wird abgesehen, da die Stellung der Gebäude bereits eindeutig durch die überbaubare Grundstücksfläche vorgegeben ist.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Prüfung zum Vorentwurf von 04-2017 wurde eine Auseinandersetzung mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen gefordert. Als Hauptlärmquelle wurden die Lüfter des Kühlaggregats am nordwestlich angrenzenden Discountermarkt ausgemacht. Die weiteren Nutzungen nördlich der geplanten Bebauung sind emissionsarm. Der ehemalige Friedhof (Alter Frankenfriedhof) wird als Parkanlage genutzt. Entlang dem Frankendamm schließt sich Wohnnutzung an. Auf der westlichen Seite des Frankendamms dominiert kleinteiliger Einzelhandel, der aber ebenfalls im Zeitraum nachts geräuscharm ist und zudem durch den Netto-Markt baulich abgeschirmt wird. Der weiter nördlich an der Sackgasse vorhandene Gewerbehof ist angesichts der Entfernung und Abschirmwirkung der Bebauung/Parkanlage als Emissionsquelle nicht mehr relevant. Südlich der Werftstraße sowie beidseitig entlang der Werftstraße herrschen geräuscharme Gewerbe- und weitere Mischnutzungen vor, die immer auch Wohnen beinhalten. Diese Lärmemissionen sind für sich betrachtet nutzungsverträglich. Möglicher von Süden bzw. Osten einwirkender Gewerbelärm der o.g. Nutzungen ist am betroffenen Immissionsort (Nordfassade Haus 2) hinsichtlich einer möglichen Addition mit dem Kühlaggregat am Netto-Markt jedoch nicht relevant, da der durch den Lüfter betroffene Immissionsort durch die Bebauung im Plangebiet selbst abgeschirmt ist.

Nördlich von Haus 2 sind somit keine weiteren relevanten Lärmquellen vorhanden bzw. zu erwarten. Die Lärmquellen südlich des Plangebietes befinden sich weiter entfernt, sind mischgebietsverträglich und werden so durch die geplante Bebauung vom relevanten Immissionsort abgeschirmt.

Es wurde daher ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, welches sich auf die Auseinandersetzung mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, verursacht durch die Lüfter des Kühlaggregats am nordwestlich angrenzenden Discountermarkt, beschränkt. Aufgrund der städtebaulichen Situation können weitere Lärmquellen vernachlässigt werden, da diese sich kumulativ nur geringfügig auswirken würden.

Das Schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Beurteilungspegel aus den Lüftern des Kühlaggregats die Orientierungs-(DIN 18005) und Immissionsrichtwerte (TA Lärm) des Tages- und Nachtbeurteilungszeitraums im gesamten Plangebiet einhalten. Im Nachtbeurteilungszeitraum werden die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte aber an der NO-Ecke der Nordfassade von Haus 2 nur sehr knapp eingehalten. Daher erfolgte eine Prüfung des Erfordernisses von Maßnahmen zur Minderung möglicher Lärmkonflikte. Hierbei kommt der TA- Lärm eine besonders starke Bindewirkung zu. Da im Vollzug die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet werden muss, sind diese bereits im verbindlichen Bauleitplanverfahren bei der Bewertung des Gewerbelärms zugrunde zu legen. Konkret bedeutet dies, dass vor jedem öffenbaren Fenster aller schutzbedürftigen Räume prinzipiell ein Immissionsort zu berücksichtigen ist, an dem die Immissionsrichtwerte aller Lärmarten kumulativ eingehalten werden müssen.

Auf Grundlage der im Schalltechnischen Gutachten für den Nachtzeitraum erstellten Lärmkarte wurde, unter Berücksichtigung eines Toleranzbereiches von 3 dB(A), der Verlauf der Isophone bei 42 dB(A) in die Planzeichnung (Teil A) übertragen. Der Toleranzbereich wurde auf 3 dBA festgelegt, da auch bei kumulativer Betrachtung aller Lärmarten aufgrund der Lage des relevanten Emissionsortes keine höhere Überschreitung zu erwarten ist.

Die Isophone bei 42 dB(A) tangiert die Nordfassaden der Häuser 2 und 4. Die Nordfassade von Haus 4 kann vernachlässigt werden, da in diesem Gebäude gemäß vorhabenkonkreter Festsetzung keine Wohnräume, sondern nur Gemeinschaftseinrichtungen zulässig sind und diese nur im Tageszeitraum genutzt werden. Der betroffene Fassadenabschnitt des Hauses 2 ist in der Planzeichnung (Teil A) mit einer Verbindungslinie A-B-C gekennzeichnet. Im Text (Teil B) ist unter I.5 auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass an dem durch die Verbindungslinie A-B-C gekennzeichneten Fassadenabschnitt des Hauses 2 zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne DIN 4109 ausgeschlossen sind.
Ausnahmsweise können abweichend Öffnungen vorgesehen werden, wenn diese durch Vorbauten (Prallscheibe) oder baulich schließbare Außenwohnbereiche (verglaste Loggien oder Balkone, welche nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind) geschützt werden. Durch die Vorbauten ist auch bei einer Teilöffnung eine bewertete Standard-Schallpegeldifferenz $D_{nT,w}$ zwischen dem Freifeld-Außenpegel und dem Innenpegel sicherzustellen, so dass der Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht innen vor dem eigentlichen Fenster nicht überschritten wird.

Am wirkungsvollsten sind Schutzmaßnahmen, die direkt an der Lärmquelle ansetzen. Da ein bestehender Betrieb aber nicht zur nachträglichen Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet werden kann, sofern seine Anlagen dem Stand der Technik entsprechen, sind Schutzmaßnahmen an der Lärmquelle nur mit Zustimmung des Anlagenbetreibers durchführbar. Auf Initiative der Stadt hat sich der Anlagenbetreiber zum Einbau neuer Lüfter bereiterklärt. Die technischen Parameter der neuen Lüfter stellen sicher, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet an allen Immissionsorten unter Berücksichtigung des Toleranzbereiches in jedem Fall unterschritten werden.
Unter Berücksichtigung des anstehenden Einbaus neuer Lüfter wurde in den textlichen Festsetzungen vermerkt, dass die immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen an der Nordfassade des Hauses 2 entfallen können, wenn der Emissionsort (Lüfter Netto-Markt) stillgelegt wird oder an der Schallquelle eine Lärmminderung um mind. 6 dB(A) erfährt (z.B. durch Tausch des Lüfters, bauliche Maßnahmen wie Einkapselung o.ä.).

5.3 Grünordnung

Die Festlegungen zur Grünordnung bestehen in der Sicherung einer vergleichsweise geringen baulichen Dichte, die unterhalb der zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete bleibt, in der Ausweisung einer privaten Grünfläche sowie in der Berücksichtigung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten.

Im Norden des Plangebiets wird im Anschluss an den Alten Frankenfriedhof eine 1.245 qm große Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die einen Puffer zur denkmalgeschützten Parkanlage herstellt. Die markante Böschung (ehemalige Bastion) wird durch die Anlage einer gestalteten Parkanlage dauerhaft erlebbar. Die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen nutzungsbezogenen Nebenanlagen ist damit ausgeschlossen. Die Anlage von Wegen mit Aufenthaltsbereichen (Bänke) entspricht der Zweckbestimmung als Parkanlage.

Erhaltenswerte Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Dies betrifft vor allem die Bäume im Bereich der festgesetzten Grünfläche sowie die Baumreihe südlich des Lebensmittelmarkts.

Zur Strukturierung des Plangebiets werden in der Planzeichnung Standorte für 22 Baumpflanzungen vorgesehen. Das Erfordernis für Pflanzungen entsteht aus der Fällung von gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen, die zur Realisierung der Planung im Plangebiet gefällt werden müssen. Zu empfehlen sind für Neupflanzungen z.B. folgende Sorten: Acer campestre (Feld-Ahorn), Crataegus "Carrierei" (Apfeldorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Robinia pseudoacacia (Robinie), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aucuparia ssp. Moravica (Mährische Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde) in Sorten, Tilia platyphyllos (Sommerlinde) in Sorten, Ulmus Resista-Ulme.

Nach § 8 (1) LBauO M-V sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen.

5.4 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Überplant werden 8.630 qm Bruttobauland (einschließlich privater Grünfläche) mit einer zulässigen Grundfläche von 3.500 qm bei einer zulässigen Gesamtversiegelung von 5.250 qm (ohne öffentliche Verkehrsfläche).

Nutzung	***Planung***	***GRZ***	***Zul. Grundfläche***	***Zul. Versiegelung***
Baugrundstück	7.385 qm		3.500 qm	5.250 qm
Private Grünflächen	1.245 qm			
Öffentliche Verkehrsflächen	118 qm		-	120 qm
Gesamtgebiet	**8.789 qm**		**3.500 qm**	**5370qm**

5.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich ausschließlich über die Werftstraße erschlossen. Zum Frankendamm soll ein fußläufiger Anschluss hergestellt werden, damit die dort vorhandenen Versorgungseinrichtingen sowie die öffentlichen Grünflächen für die Bewohner schnell und einfach erreicht werden können.

Im Zuge des Ausbaus der Werftstraße wurde die Werftstraße im östlich anschließenden Bereich um knapp 2,0 m nach Norden hin verbreitert. Entlang der Grenze des Plangebiets konnte der Gehweg jedoch wegen der beengten Platzverhältnissen nur in reduzierter Form angelegt werden. Da mit der Neubebauung eine deutliche Zunahme der Passandenfrequenz

zu erwarten ist, soll der Gehweg analog des östlichen Abschnitt verbreitert werden; die erforderlichen Flächen (ca, 2,0 tiefer streifen mit insgesamt 118 qm) werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und sind an die Stadt zu übertragen.

Die rückwärtige Seniorenwohnanlage wird über eine private Stichstraße erreicht, die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft und eine damit Trennung zu dem angrenzenden Wohnmobilstellplatz herstellt.

Nach der Stellplatzsatzung der Hansestadt vom 19.01.2017 ist für Altenpflegeheime 1 Stellplatz je 8 bis 15 Betten (Mittelwert 8) vorzusehen. Für die beiden Pflegewohngruppen mit 24 Betten sind demnach nur 3 Stellplätze (Mindestumfang) erforderlich. Für die Seniorenwohnanlage als Gebäude mit Altenwohnungen sind 0,2 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen, was bei geplanten 70 Wohneinheiten insgesamt einen Stellplatzbedarf von 14 Parkplätzen ergibt, davon 3 Besucherparkplätze. Die oberirdisch geplanten 25 Stellplätze decken damit den Stellplatzbedarf bereits ab.

Der konkrete Nachweis der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Zufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 LBauO M-V, sowie unter Beachtung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom August 2006 zu schaffen bzw. vorzuhalten.

Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage im Siedlungsgebiet an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung sowie, Schmutz- und Regenwasserentsorgung werden durch die REWA, Regionale Wasser- und Abwasser-mbH übernommen. Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung entfällt nach § 6 Abs. 3 Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt vom 12. Dezember 2011 der Benutzungszwang, sofern der Stadt eine Verwertung und/oder eine Versickerung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird. Das Ableiten des gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund bedarf der Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

Die Erschließungsplanung Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser ist der REWA zur Bestätigung vorzulegen. Für Planung und bauliche Erschließung erfolgt keine Finanzierungsbeteiligung durch die REWA.

Die ausreichende Versorgung mit ***Löschwasser*** ist gesichert. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. ist für Gebiete mit niedriger, in der Regel freistehender Bebauung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich, der aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden kann. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA besteht seit dem 16.10.2013 ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Dabei darf der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen vom Gebäude 120 m nicht überschreiten. Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegstrecke, keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über Grundstücke.

Die Erschließung des Gebietes mit Elektroenergie sowie Anschluss an das Gasnetz wird durch die SWS Netze GmbH abgesichert. Bei der Verlegung von Leitungen auf privaten Grundstücken ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der SWS Netze GmbH durch den Eigentümer zu bewilligen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der SWS Netze GmbH abgeschlossen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des ***Restmülls*** gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Stralsund und erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallwirtschaft (Abfallsatzung) durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür

beauftragte private Entsorger. Der Müll ist an den Abholtagen auf der Werftstraße zur Abholung bereit zu stellen.

Für die *telekommunikationstechnische Erschließung* wird im Zusammenhang mit dem o. g. Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden. Bei nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

6. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

6.1 Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 4 und 5 der Begründung dargestellt sind.

Alternativen:

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs, eine Bebauung im nördlichen Bereich scheitert derzeit aber an der fehlenden hochbaulichen Prägung. Bei Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde die Fläche mit Ausnahme eines straßennahen Bereichs bis auf weiteres unbebaut bleiben, könnte jedoch analog zu dem östlich anschließenden Wohnmobilplatz flächig genutzt werden. Ohne Planung würden damit

- innerörtliche Baulandpotenziale durch Innenentwicklung nicht genutzt werden, wodurch bestehende Bedarfe auf bislang nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommene Flächen ausweichen müssten.

Methoden:

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die der Planung kausal zuzuschreibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- *Anlagebedingt* wird der Umfang der möglichen Bebauung im Plangebiet zunehmen. Überplant werden ca. 8.630 qm Bruttobauland (einschließlich 1.245 qm privater Grünfläche) mit einer zulässigen Grundfläche von 3.500 qm. Die maximal zulässige Versiegelung im Bereich des Baugrundstücks bleibt auf 5.250 qm begrenzt. Durch die Bebauung geht die derzeitige Biotopausstattung sowie ein Teil der Gehölze verloren, darunter befinden sich 8 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (vorw. Weide). Angesichts einer Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs sind die Flächen, die früher selber bereits intensiv bebaut und genutzt waren, durch die umliegende Bebauung vorgeprägt.
- Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht absehbar. Die beabsichtigte Nutzung (nicht störendes Gewerbe, Wohngebäude) entspricht der in der Umgebung vorhandenen Nutzung, so dass keine Nutzungskonflikte absehbar sind.
- *Baubedingte* Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen und Gebäudeabrisse, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

6.2 Schutzgüter

Boden

Bestand / Bewertung:

Der Untersuchungsstandort befindet sich im Bereich der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel – Kaltzeit.

Geotope gem. § 20 NatSchAG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß Karte der Bodenfunktionsbereiche des Kartenportals Umwelt Mecklenburg – Vorpommern herrschen im Bereich grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme sowie Tiefenlehme vor, die mehr als 40% hydromorph sind. Dieser Boden wird den Bodenklassen (gem. DIN 18300) 3 und 4 zugeordnet. Seine Nährstoffversorgung ist mit ‚gut‘ angegeben. Die Pufferfunktion gilt ebenfalls als ‚gut‘, wobei die Filterleistung ‚mäßig‘ ist. Die Gefahr der Anreicherung von Schadstoffen ist demnach ‚hoch – sehr hoch‘. Das ökologische Standortpotential gilt hingegen als ‚mittel – hoch‘. (Quelle: LUNG 2014).

Für den nördlichen Bereich wurde in der Reichsbodenschätzung lehmiger Sand (lS) mit einer Ackerzahl von 39 angegeben. Angesichts der gewerblichen Vornutzung (vgl. Abbildung 3) liegen jedoch großflächig anthropogen veränderte Bodenbildungen vor.

Gemäß *Umwelttechnischem Bericht* (Z06/4011, Baugrund Stralsund, 11/2017 und Erdbaulabor Hinrichs 10/2019) stehen unter einer 2,1 m bis 2,9 m mächtigen Aufschüttung (die untere Schichtgrenze liegt zwischen +0,8 m HN und +0,2 m HN) nahezu im gesamten Untersuchungsbereich Sande an. Die Aufschüttungen sind sandig ausgebildet. Es handelt sich um Fein- und Mittelsande mit wechselnden Beimengungen an Schluff, Grobsand und Kies. Häufig sind die Aufschüttungen organisch durchsetzt sowie inhomogen und mit Fremdstoffen wie Ziegelbruch durchsetzt. Bezug nehmend auf die Zuordnungswerte der LAGA-Richtlinie ergeben sich in allen untersuchten Proben Überschreitungen von diversen Zuordnungswerten insbesondere für Zink (max. 4.200 mg/kg) aber auch für TOC (max. 12,9 %) und Sulfat (856 mg/kg), so dass die Proben der Einbauklasse > Z 2 zuzuordnen sind. Bei den Schadstoffgehalten in der Aufschüttung handelt es sich vermutlich um die Grundbelastung der Aufschüttungen, die in der Herkunft der Aufschüttungsmaterialien zu suchen ist. Sie können aber auch möglicherweise auf die ehemalige Nutzung zurückgeführt werden.

- Erhöhte TOC-Gehalte (gesamter organisch gebundener Kohlenstoff) sind auf die in den Aufschüttungen enthaltenen Humusanteile zurückzuführen und stellen damit aus Sicht der Gutachter kein Ausschlusskriterium für die geplante Nutzung dar. Lediglich im Rahmen der ggf. erforderlichen Entsorgung von Aushubböden sind die TOC-Werte von Bedeutung. Ggf. sind in Abstimmung mit dem Entsorgungsfachbetrieb weitere Untersuchungen (AT4-Test, Brennwert) erforderlich.
- Sulfat ist als Bestandteil verschiedener Mineralien weitverbreitet. Anthropogene Einträge stammen meist aus Bauschutt oder Düngung. Erhöhte Sulfatkonzentrationen finden sich auch in huminstoffhaltigen Grundwässern bei Kontakt mit Torfen und Mooren. Sulfate gelten als nicht toxisch, sie können lediglich durch orale Aufnahme bei hohen Konzentrationen (> 1.200 mg/l) bei Erwachsenen Durchfall auslösen. Für die geplante Nutzung sind die bereichsweisen erhöhten Sulfatgehalte aus unserer Sicht als unkritisch zu betrachten. Eine orale Aufnahme ist aus unserer Sicht nicht zu besorgen.
- Zink ist ein natürlicher Bodenbestandteil. Quellen für hohe Zinkbelastungen im Boden sind zum Beispiel Stäube aus Kraftwerken und der metallverarbeitenden Industrie sowie Klärschlämme. Obwohl Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen Zink für viele Stoffwechselvorgänge benötigen, kann eine erhöhte Bodenbelastung durch Zink zu Problemen führen. In hohen Konzentrationen wird Zink zum Bodenschadstoff und vermindert bei Pflanzen die Aufnahme von wichtigem Eisen. Pflanzen reagieren auf hohe Zinkkonzentrationen im Boden unter anderem mit Wachstumsstörungen der Wurzeln

und einer gestörten Photosynthese (Eisenmangel). Bei Tieren vermindert eine hohe Zufuhr von Zink die Aufnahme der wichtigen Spurenelemente Calcium und Kupfer. Als Folge kann das Knochenwachstum gestört sein. Teilweise treten bei einer stark erhöhten Zinkzufuhr auch Anämien (Blutarmut) auf. Die orale Aufnahme von Zink ist bei der geplanten Nutzung als sehr unwahrscheinlich zu bewerten. Aufgrund der geringen Löslichkeit (im Eluat liegen die Zink Gehalte deutlich unter dem Z 0 Wert der LAGA Richtlinie) ist auch eine Auswaschung ins Grundwasser nicht zu besorgen. Somit sind aus Sicht der Gutachter auch die Zinkkonzentrationen als unbedenklich für die geplante Nutzung zu bewerten.

Zusammenfassend stellt das vorliegende Gutachten fest, dass die geplante Umnutzung aus umwelttechnischer Sicht erfolgen kann.

Angesichts der Vorprägung durch die siedlungsnahe Nutzung sowie die ehemals vorhandene und die umliegende Bebauung sind keine der Planung zuzurechnenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden absehbar.

Im Rahmen der Planung von Erdbauarbeiten ist jedoch zu berücksichtigen, dass der anfallende Bodenaushub gesondert zu lagern und erneut zu beproben ist. Sollten sich die Werte der Gutachten bestätigen, so ist der Bodenaushub über eine Deponie sachgerecht zu entsorgen. Für die Beseitigung des Bodenaushubs sind daher zusätzliche Kosten einzuplanen.

Minimierung und Vermeidung:

Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Planung dazu bei, die Bautätigkeit in den Bestand zu lenken (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und so die erstmalige Inanspruchnahme ungestörter Außenbereichsflächen für eine Siedlungsnutzung zu reduzieren.

Der nördliche Abschnitt des Plangebiets wird im Sinne eines Puffers zum Alten Frankenfriedhof (Bodendenkmal) als Grünfläche normiert und von baulicher Nutzung freigehalten. Hinsichtlich der zulässigen baulichen Dichte werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete insgesamt nicht ausgeschöpft.

Für einen Teil der zugelassenen Versiegelung wird eine intensive Dachbegrünung vorgeschrieben, die evtl. negative Folgen der Versiegelung in ihren Auswirkungen auf Boden mindert. Bei einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 30 cm ist sichergestellt, dass die unterbauten Flächen geeignet für hohe Stauden und Sträucher bleiben.

Zustand nach Durchführung:

Das Vorhaben verursacht lokal unvermeidbare Eingriffe in bereits vorbeeinträchtigte Bodenbildungen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Klima

Bestand/ Bewertung:

Das Stadtgebiet von Stralsund liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung aus.

Das spät einsetzende Frühjahr ist zumeist recht kühl und führt zu einer späten Entfaltung der Vegetation. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8,2°C und 8,4°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 560-570 mm. Es überwiegen Winde aus westlicher Richtung, aber auch Ostwinde sind noch relativ häufig. Meistens treten Windgeschwindigkeiten von 4-6m/s auf (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Hinterhofsituation mit Brachecharakter. Das Klima des Plangebietes kann als weitgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden.

Minimierung und Vermeidung:

Es wird ein innerstädtisches, im Siedlungszusammenhang gelegenes Grundstück bebaut. Es werden keine Frischluftschneisen oder Frischluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Begünstigt durch die Nähe zum Strelasund ist das Vorhaben nicht geeignet, das allgemeine Lokalklima spürbar zu verändern.

Zustand nach Durchführung:

Der Anteil versiegelter und teilversiegelter Flächen wird erhöht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind aufgrund der allgemein günstigen klimatischen Voraussetzungen nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung:

Der Strelasund ist ca. 770 m in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet wird im Norden gequert durch den verrohrten Graben 7 (Zuckergraben), dessen Lage nur ungefähr bekannt ist.

Gemäß *Umwelttechnischem Bericht* (Z06/4011, Baugrund Stralsund, 11/2017) bilden die Auffüllungen und vorhandene Decksande am Standort den ersten Grundwasserleiter. Der obere Geschiebemergel ist als ersten Grundwassergeringleiter anzusprechen und ist laut vorliegendem Kartenmaterial flächenhaft verbreitet. Sandige Einlagerungen im Geschiebemergel können gering Wasser führen. Den zweiten Grundwasserleiter bilden die Nachschüttbildungen des Brandenburger Stadiums (W1n) bzw. die Vorschüttbildungen des Pommerschen Stadiums der Weichsel – Vereisung (W2v), sofern sie ausgebildet sind und es sich dabei um sandige Ablagerungen handelt. Stehen Schluffe an, sind diese aufgrund der geringen Durchlässigkeit als Wassergeringleiter zu betrachten. Der darunter anstehende Geschiebemergel (gW1) stellt den zweiten Grundwassergeringleiter dar.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone oder innerhalb eines anderen Schutzgebietes. Im Umweltkartenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist im Plangebiet kein nutzbares Grundwasser verzeichnet. Die mittlere Grundwasserneubildung liegt bei 254,2 mm/a.

Angesichts der gewerblichen Vornutzung sind die Böden schadstoffbelastet. Bezugnehmend auf die Zuordnungswerte der LAGA-Richtlinie sind Auffälligkeiten insbesondere für Zink (max. 4.200 mg/kg), aber auch für TOC (max. 12,9 %) und Sulfat (856 mg/kg) festzustellen, so dass die Proben der Einbauklasse > Z 2 zuzuordnen sind. Aufgrund der geringen Löslichkeit (im Eluat liegen die Zink Gehalte deutlich unter dem Z 0 Wert der LAGA Richtlinie) ist eine Auswaschung ins Grundwasser nicht zu besorgen.

Minimierung und Vermeidung: D

as Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten.

Die zukünftigen Abwässer werden dem öffentlichen Kanalnetz der Hansestadt Stralsund zugeführt. Das unverschmutzte Regenwasser des geplanten Gebäudes wird, soweit möglich, auf dem Grundstück versickert. Stoffeinträge in den Naturhaushalt werden ausgeschlossen.

Für einen Teil der zugelassenen Versiegelung wird eine intensive Dachbegrünung vorgeschrieben, die evtl. negative Folgen der Versiegelung in ihren Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt mindert. Bei einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 30 cm ist

sichergestellt, eine deutliche Wasserrückhaltung im Jahresmittel gewährleistet wird, so dass erhebliche Auswirkungen auf die belebte Bodenzone und die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten sind.

Zustand nach Durchführung:

Die Voll- bzw. Teilversiegelung wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigen. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Naturraum. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Die allgemein zulässige Flächennutzung birgt keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

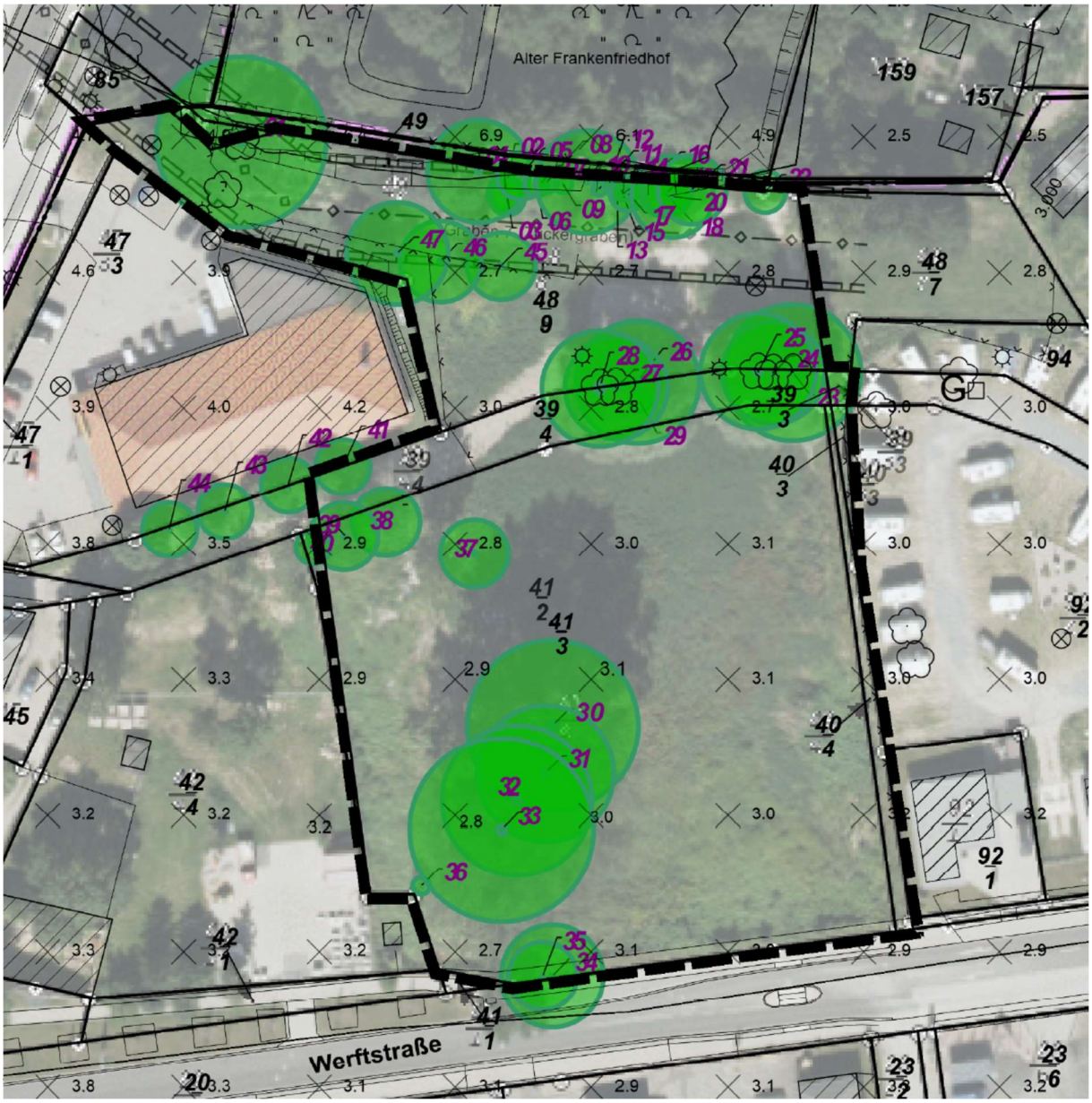
Pflanzen und Tiere

Pflanzen - Bestand/Bewertung:

Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet, wie für das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund, keine potenzielle natürliche Vegetation aus. Der nördlich sowie südlich an das Stadtgebiet angrenzende Küstenstreifen wird überwiegend als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald oder als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald charakterisiert. In sehr feuchten Senken wird ein Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten angegeben.

Im Plangebiet befinden sich keine gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Das nächstgelegene geschützte Biotop ist ein etwa 185 m entferntes temporäres Kleingewässer (HST00111, Phragmites-Röhricht, verbuscht, Gehölz, Esche, Birke, sonstiger Laubbaum – Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen dar, durchquert von einem teilversiegelten Wirtschaftsweg. Das inzwischen weitgehend beräumte Gelände war bis in die 90er Jahre hinein intensiv bebaut (vgl. Abbildung 3), nach dem Gebäudeabriss konnten sich Sträucher und Gehölze auf den brach liegenden Flächen ausbreiten.



Auf dem Grundstück wurde mehrfach Sonder- und Hausmüll abgeladen und ist über die gesamte Fläche verteilt.

Auch nach der Beräumung der Fläche ist ein markanter Baumbestand erhalten geblieben (vgl. Abbildung 9). Die ältesten und größten Bäume befinden sich im mittleren Bereich der Fläche (*Populus x canadensis* (Bastard-Schwarz-Pappel) und Salix (Weide)). An der Grenze zum nördlich gelegenen Alten Frankenfriedhof sind ebenfalls zahlreiche Bäume (hauptsächlich *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn) und *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)) erhalten. Jedoch sind die Eschen ausnahmslos schwer vom Eschentriebsterben geschädigt, einige sind bereits gänzlich abgestorben.

Die Bäume sind zum Teil nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt; dies bezieht sich auf Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden. Ausgenommen bleiben dabei Obstbäume (mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie) sowie Pappeln (wg. Lage im Innenbereich).

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkungen	Status	gepl. Umgang
1	Populus alba	180, 250*	25	zweistämmig		Grünfl.
2	Acer pseudoplatanus	66	5			Grünfl.
3	Acer pseudoplatanus	45	5			Grünfl.
4	Acer pseudoplatanus	180, 150*, 100*	15	Drillinge ab 50cm	§	Grünfl.
5	Acer pseudoplatanus	95	7			Grünfl.
6	Fraxinus excelsior	22	3,5			Grünfl.
7	Fraxinus excelsior	27	2	abgestorben		Grünfl.
8	Fraxinus excelsior	17	3			Grünfl.
9	Fraxinus excelsior	29	2,5	abgestorben		Grünfl.
10	Fraxinus excelsior	100, 90*	15	Zwiesel ab 40cm, abgestorben	§	Grünfl.
11-16	Fraxinus excelsior	5*-30*	1-5	viel Totholz, z.T. abgestorben		Grünfl.
17	Fraxinus excelsior	70*	5	abgestorben		Grünfl.
18	Fraxinus excelsior	70*	7	abgestorben		Grünfl.
19	Fraxinus excelsior	60*	7	abgestorben		Grünfl.
20	Fraxinus excelsior	150*	12	abgestorben	§	Grünfl.
21	Quercus robur	90	10			Grünfl.
22	Sambucus nigra	52, 48	6	zweistämmig	außerhalb	Grünfl.
23	Salix spec.	300*	20	Zwiesel ab 150cm	§	R
24	Salix spec.	150*, 200*	15	Zwiesel ab 70cm	§	R
25	Salix spec.	300*	17	Zwiesel ab 150cm	§	R
26	Salix spec.	440	18	mehrstämmig verwachsen	§	R
27	Salix spec.	304	15		§	R
28	Salix spec.	450	17		§	R
29	Acer pseudoplatanus	29	3			R
30	Populus x canadensis	377	25			R
31	Populus x canadensis	355	20			R
32	Populus x canadensis	340	22	Baumhöhle		R
33	Populus x canadensis	372	27			R
34	Populus alba	130, 90, 80, 100*	15	vierstämmig	im Straßenbereich	R
35	Populus alba	60, 80*	10	Zwiesel ab 40cm	im Straßenbereich	R
36	Acer pseudoplatanus	29	2,5			
37	Populus x canscens	145	10			R
38	Acer pseudoplatanus	85,81	10	zweistämmig	§	R
39	Acer pseudoplatanus	137	10		§	R
40	Acer pseudoplatanus	82	5			R
41	Acer platanoides	85	8			E
42	Acer platanoides	85*	8		außerhalb	E
43	Acer platanoides	85*	8		außerhalb	E
44	Acer platanoides	85*	8		außerhalb	E
45	Acer pseudoplatanus	134	10		§	Grünfl.
46	Salix spec.	169, 75	12	dreistämmig verwachsen	§	Grünfl.
47	Populus alba	172	15			Grünfl.

Tabelle 1 Baumkartierung vom 22.04.2016

* Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit geschätzt
§ Geschützt nach §§ 18 / 19 NatSchAG M-V E Erhalt; R Rodung

Minimierung und Vermeidung:

Das Vorhaben ist innerhalb einer bestehenden städtischen Struktur auf einer langjährig genutzten Fläche geplant. Es beansprucht somit keinen unberührten Naturraum. Vor allem die im Umfeld des alten Frankenfriedhofs stehenden Bäume werden erhalten und in die Freiflächengestaltung integriert.

Fällungen gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Bäume sind durch Ersatzpflanzungen gemäß Auflagen der jeweiligen Fällgenehmigung auf dem Grundstück auszugleichen. In der Planzeichnung werden 22 Standorte für Einzelbaumpflanzungen ausgewiesen.

Zustand nach Durchführung:

Das bereits beräumte Grundstück wird mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden bebaut. Hinzu kommen Nebenanlagen wie Fahrradabstellraum und PKW-Stellplätze. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird gärtnerisch angelegt. Die erforderlichen Rodungen von Bäumen betreffen vor allem Pappeln, Weiden und Ahorn.

Fauna /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Bestand/Bewertung:

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44(1) BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld aus-zuschließen		nein, nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf				
Castor fiber	Biber				
Lutra lutra	Fischotter				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				
Phocoena phocoena	Schweinswal				
Fledermäuse					
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Potenzielles Jagdgebiet, potenzielles Sommerquartier an Baum Nr. 32	Überbauung der Freifläche, Rodung des Baums Nr. 32	ja	nein, nicht notwendig
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis myotis	Großes Mausohr	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Nyctalus leisleri	Kleiner Abend-segler	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Nyctalus noctula	Abendsegler	Potenzielles Jagdgebiet, potenzielles Quartier an Baum Nr. 32	Überbauung der Freifläche, Rodung des Baums Nr. 32	ja	nein, nicht notwendig
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Potenzielles Jagdgebiet, potenzielles Quartier an Baum Nr. 32	Überbauung der Freifläche, Rodung des Baums Nr. 32	ja	nein, nicht notwendig
Plecotus austriacus	Graues Langohr	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör				
Reptilien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zauneidechse				
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
Amphibien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Bombina bombina	Rotbauchunke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Bufo viridis	Wechselkröte				
Hyla arborea	Laubfrosch				
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte				
Rana arvalis	Moorfrosch				
Rana dalmatina	Springfrosch				
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch				
Triturus cristatus	Kammmolch				
Weichtiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel				
Libellen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer				
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moos-jungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
Käfer		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus latissimus	Breitrand				
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Falter		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzen-schwärmer				
Gefäßpflanzen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz				
Apium repens	Kriechender -Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte				
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut				
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut				

Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Oktober 2014)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Stralsund. Umgebend sind intensive bauliche Nutzungen vorhanden, lediglich nördlich grenzt der Alte Frankenfriedhof mit einem alten Baumbestand an. Auf der westlichen Seite liegt getrennt durch eine einreihige Bebauung und eine Straße der Neue Frankenfriedhof, welcher ebenfalls über einen alten Baumbestand verfügt. Das Plangebiet selber weist nur wenige wertgebende Vegetationsstrukturen auf, welche auf das Vorhandensein streng geschützter Arten hindeuten könnten. Im Umfeld sind keine Gewässer vorhanden, so dass ein Vorkommen von Arten der Artengruppe Amphibien ausgeschlossen werden kann.

Auch das Vorkommen von Reptilien ist in der relativen Strukturarmut und Nutzungsintensität der Umgebung nicht anzunehmen. Es fehlt die Anbindung an größere zusammenhängende naturgeprägte Bereiche. Das Grundstück selbst ist frei von Gebäuden. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Baumgruppen und Einzelbäume, welche Brutvögeln und Fledermäusen ein potenzielles Lebensraumpotenzial bieten.

Vögel:

Da auf dem Grundstück keine Gebäude mehr vorhanden sind, können gebäudebrütende Arten von vornherein ausgeschlossen werden. Der Baumbestand im Plangebiet bietet ein gewisses Habitatpotenzial für Brutvögel. Im Zuge der Kartierung am 22.04.2016 konnten aktuell keine

Nester gesichtet werden. An Baum Nr. 32 (Bastard-Schwarz-Pappel) wurde eine mögliche Baumhöhle festgestellt, jedoch war aufgrund der Höhe keine Einsicht möglich, um sicherzustellen, dass es sich tatsächlich um eine Höhle handelt und ob diese ggf. bewohnt ist. Durch die großen Altbaumbestände der nahegelegenen Friedhöfe sind genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

Fledermäuse:

Die nahe gelegenen Frankenfriedhöfe gelten mit ihren alten Baumbeständen als beliebte Fledermausquartiere. Die umliegende Bebauung sowie vorhandene Gehölze bieten genügend Nischen und Unterschlüpfe als Tages-, sowie Sommer- aber auch Winterquartier. Die derzeit unbebaute Fläche stellt ein potenzielles Jagdrevier für einheimische Fledermausarten dar, so dass ein Konfliktpotenzial im derzeitigen Planungsstand nicht auszuschließen ist. Jedoch stehen in unmittelbarer Nachbarschaft weitere Brachflächen als potenzielle Jagdreviere zur Verfügung.

Minimierung und Vermeidung:

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Die randlich gelegenen Baumbestände werden zum Erhalt festgesetzt. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume oder wertgebende Habitatstrukturen.

Zustand nach Durchführung:

Die derzeit locker baumbestandene Fläche wird mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut und die Freiflächen gärtnerisch angelegt. So werden Strukturen geschaffen, die beispielsweise den Kulturfolgern Haussperling, Mehlschwalbe oder Hausrotschwanz einen möglichen Lebensraum bieten. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG bleiben unberührt.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung:

Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Stralsund in die Vorpommerschen Lehmplatten als Landschaftseinheit der Lehmplatte nördlich der Peene eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Aufgrund seiner urbanen Lage ist das Plangebiet hier nicht aufgeführt.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Frankenvorstadt an der Werftstraße. Der Stadtteil ist von Wohnbebauung aller Art sowie Gewerbegrundstücken geprägt. Wichtige Blickbeziehungen oder Sichtschneisen sind nicht vorhanden.

Minimierung und Vermeidung:

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die städtebaulichen Festsetzungen berücksichtigen Aspekte des Ortsbildes als Minimierungsmaßnahme. Die Brache der Verkehrs- und Industrieflächen wird mit ansprechenden Gebäuden neu bebaut.

Zustand nach Durchführung:

Die geplanten Gebäude fügen sich in die Bebauung entlang der umliegenden Straßenzüge ein. Auf dem Grundstück entsteht ein zwei-bis dreigeschossiges Seniorenwohnheim. In seiner Kubatur orientiert sich das Gebäude an der Umgebungsbebauung.

Kultur- und Sachgüter

Der Bereich des nördlich gelegenen Alten Frankenfriedhofs stellt sowohl ein Garten- wie ein Bodendenkmal dar. Zum Alten Frankenfriedhof hin wird eine private Grünfläche als Puffer festgesetzt und damit von hochbaulichen Anlagen freigehalten. Die markante Böschung (Rest der früheren Befestigungsanlage) kann dadurch angemessen von Bewuchs freigehalten und visuell herausgestellt werden. Die Gebäude halten einen Abstand zum Böschungsfuß von ≥20 m.

Weitere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Änderung positive Auswirkungen zu erwarten. Die beabsichtigte Nutzung (altengerechtes Wohnen und Gewerbe) entspricht der in der Umgebung vorhandenen Nutzung, so dass keine Nutzungskonflikte absehbar sind. Der Ausbau der Wohnnutzung stärkt den Stadtteil Frankenvorstadt. Mit dem zusätzlichen Wohnungsangebot speziell für Senioren können bestehende Wohnungsbedarfe zeitgemäß erfüllt werden.

Die vorgesehene Nutzung entspricht der bestehenden und im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Umgebungsnutzung als gemischte Baufläche, so dass sich das Vorhaben städtebaulich und immissionsschutzrechtlich einfügt. Immissionsschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen gemäß den Vorhaben der TA- Lärm wurden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen bestimmt.

7.3 Kompensation

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind gesetzlich nach §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Nach Baumschutzkompensationserlass M-V ist dabei für Bestandsverluste geschützter Bäume pauschal von folgendem Kompensationserfordernis auszugehen:

bis 150 cm StU	Verhältnis 1 : 1
> 150 cm bis 250 cm StU	Verhältnis 1 : 2
> 250 cm StU	Verhältnis 1 : 3

Bei Umsetzung der Planung kommt zu einem Verlust von 8 geschützten Gehölzen (v.a. Weiden, teilw. Ahorn). Die Bäume in den nördlichen Randbereichen des Plangebiets werden, soweit aus Gründen der Verkehrssicherung sinnvoll, zum Erhalt festgesetzt.

Im Zuge der Umsetzung der Planung sind folgende Fällungen erforderlich:

Stammumfang in cm	**Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung**		**vorr. Anzahl Bäume als Kompensation**
100-150	39	1	1
>150-250	38	1	2
>250	23, 24, 25, 26, 27, 28	6	18

Gesamt		**8**	21

Die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen für die voraussichtlich zu fällenden 8 geschützten Bäume ist abhängig vom jeweiligen Erhaltungszustand der Bäume. Das Kompensationserfordernis für Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume gründet auf § 29 (2) BNatSchG. Nach allgemeiner Kommentarlage (vgl. Lütkes/Ewer, Kommentar zum BNatSchG, S. 310) ist dabei nicht vorzusehen, dass in jedem Fall die Entfernung eines Baumes zwingend immer eine Ersatzpflanzung erfordert. „Die Entscheidung über die Anordnung einer Ersatzpflanzung erfordert vielmehr eine abwägende Einzelfallprüfung unter Würdigung der von der von dem betroffenen Baum u.a. nach seinem Zustand, Alter und Standort ausgehenden Wohlfahrtswirkung einerseits und den mit der Unterschutzstellung bzw. deren Fortführung in Form der Ersatzpflanzung zu verbindenden Belastungen für den privaten Eigentümer andererseits (OVG Münster, NuR 1999, 526 ff.).“ Diese Einzelfallprüfung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Die im Zuge der weiteren Entwicklung erforderlich werdenden Baumfällungen sind entsprechend naturschutzrechtlich zu beantragen. Der Eingriff entsteht erst mit der tatsächlichen Fällung. Das Maß eines erforderlichen Ausgleichs wird durch die zuständige Behörde festgesetzt; die Ersatzpflanzungen als Auflage in der Fällgenehmigung rechtlich abgesichert.

In der Planzeichnung werden 22 Standorte für Einzelbaumpflanzungen ausgewiesen. Pflanzverpflichtung, Pflanzqualität und Sorten sind in der Fällgenehmigung festzulegen.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodendenkmale

Der Bereich des nördlich gelegenen Alten Frankenfriedhofs stellt ein Bodendenkmal dar.

Weitere Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Dennoch ist die allgemeine Sorgfaltspflicht gegenüber auftretenden Funden zu beachten. Zur Information erfolgt ein entsprechender Hinweis im Textteil der Satzung.

Munitionsfunde

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern generell nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere ist auf die allgemeinen Pflichten des Bauherrn hinzuweisen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erlangt werden. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

9. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Mit dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem dieser sich unter Tragung aller Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgesetzten Frist das Vorhaben einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen.

Der Hansestadt entstehen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung keine Kosten. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden lastenfrei an die Stadt übertragen.

10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	15.09.2016
Erste Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	06-2017
Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	2021
Satzungsbeschluss/ Rechtkraft	

11. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Stralsund, den ……..

AMT FÜR PLANUNG UND BAU DER HANSESTADT STRALSUND,
Abt. Planung und Denkmalpflege
im Auftrag

TOP Ö 3.1

Verfahrensvermerke

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße" ist gemäß § 12 (3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße".
Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße" wurde durch die Bürgerschaft am ..... beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den .....

Der Oberbürgermeister

Perspektivansicht von der Werftstraße

Vorhaben- und Erschließungsplan Seniorenwohnanlage mit Pflege-einrichtung nördlich der Werftstraße

Maßstab 1:1.000
Stand: Juni 2021

TOP Ö 3.2

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0100/2021
öffentlich

Titel: Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande„

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	01.07.2021
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	19.07.2021 05.08.2021	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 39 trat Anfang 2021 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan sollen v.a. Grundstücke für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Durch die räumliche Zuordnung zum Stadtteil Grünhufe soll zudem die Sozialstruktur des Stadtteils gestärkt werden.
Mit dem Angebot an Bauplätzen soll die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt und einer weiteren Abwanderung ins nahe Umland vorgebeugt werden. Die Abwanderung aus der Kernstadt ist wirtschaftlich (Schwächung des städtischen Haushalts), sozial und ökologisch (längere Wege) für die Entwicklung der Hansestadt nachteilig. Voraussetzung hierfür ist die Erzielung auch regional wettbewerbsfähiger Grundstückspreise.
Zur Absicherung der Planungsziele wurden die ursprünglich im städtischen Eigentum stehenden Flächen an die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) als städtische Tochtergesellschaft zur Erschließung und Parzellierung veräußert. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass das Erreichen der Planungsziele durch die hohen Erschließungskosten gefährdet ist.
Um gemäß den ursprünglichen Planungszielen einen regional wettbewerbsfähigen Preis zu sichern, müssen die Erschließungskosten reduziert werden. Ziel der Planung ist es, den Erschließungsflächenanteil zu reduzieren und dadurch die Erschließung kostengünstiger zu gestalten.

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ca. 21,8 ha große Plangebiet des Ursprungsplans. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Grünhufe, im Stadtteil Freienlande, nördlich der Rostocker Chaussee.
Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch Ackerflächen,
- im Norden durch Grünland- und Waldflächen,

- im Osten durch den Wohngebietspark Grünhufe und durch das Wohngebiet westlich der Lübecker Allee,
- im Süden durch Acker- und Waldflächen.

Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht in Frage gestellt werden. Die Änderung ist vielmehr erforderlich, um die ursprünglichen Planungsziele umsetzen zu können. Durch die Änderung wird das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, das planerische Konzept bleibt erhalten.
Entstehen sollen weiterhin hauptsächlich Bauplätze für Einfamilienhäuser zur Deckung des städtischen Bedarfs. Die Art der baulichen Nutzung, die Gliederung der Baugebiete sowie die Führung der Erschließungsstraßen und das Konzept der Abstufung der baulichen Dichte innerhalb des Wohngebiets, die umgebenden Grünflächen und die geplante Erstaufforstung werden dabei grundsätzlich beibehalten.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Anlage 1 UVPG i.V.m. LUVPG M-V beginnt die Prüfpflicht für städtebauliche Vorhaben bei einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m2, was durch den Ursprungsplan erreicht wird. Da durch die Änderung die Größe der zu versiegelnden Flächen nicht vergrößert wird, wird keine Prüfpflicht ausgelöst.
Von der vergleichsweise geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht erheblich berührt, da die äußere Abgrenzung des Baugebiets sowie der Gebietscharakter unverändert übernommen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind schon aufgrund der Entfernungen nicht gegeben. Wie auch im Ursprungsplan bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Lösungsvorschlag:

Mit der Änderung soll unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets verbessert werden. Hierzu werden folgende Strategien zur Kostenreduktion verfolgt:

- Verringerung der Erschließungsflächen: Durch die Verringerung von Straßenbreiten, den Verzicht auf die externe Anbindung nach Freienlande sowie eine flächensparende Integration der Busschleife wird die festgesetzte Verkehrsfläche um 22% von gut 2,7 ha auf gut 2,1 ha reduziert. Mit der Verringerung der Fläche der Erschließungsanlagen reduzieren sich auch die Kosten der Oberflächenbefestigung.
- Verbesserung der Kompaktheit der Baugebiete und Verzicht auf nur einseitig zu bebauende Straßenabschnitte: Ausgehend von reduzierten Erschließungsflächen kann durch kompaktere Anordnung das Nettowohnbauland um gut 13% auf nunmehr 9,0 ha gesteigert werden, ohne dass die Außenabgrenzung in Richtung der freien Landschaft in Frage gestellt würde. Durch die Vergrößerung des Nettobaulands werden die Erschließungskosten je Bauplatz (d.h. je Flächeneinheit Wohnbauland) spürbar verringert.
- Vereinfachung und Überarbeitung der Trassierung der Erschließungsstraßen: Bei angestrebten Grundstücksgrößen von gut 620 qm (Mindestgrundstücksgröße) sollten Blocktiefen von gut 60 m erreicht werden, um die Straßenlänge in Bezug auf die zu erschließende Fläche zu optimieren (optimales Normgrundstück mit 20 m Breite / 31 m Tiefe). Durch eine abschnittsweise Begradigung der Straßen werden die Baukosten v.a. für den Tiefbau verringert (z.B. Anzahl der Leitungsschächte).

Durch die Planung ergibt sich in Bezug auf den Ursprungsplan folgende geänderte Flächenbilanz: Das Wohnbauland nimmt um rund 14% v.a. zulasten der Verkehrsflächen zu. Trotz einer abschnittsweise höheren GRZ bleibt die Versiegelung konstant (bzw. nimmt sogar geringfügig ab).

Alternativen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 bleibt unverändert. Das wird nicht empfohlen, weil die geschätzte Höhe der Erschließungskosten nicht marktfähige Baulandpreise befürchten lässt, so dass die Refinanzierung der Baukosten durch den Grundstücksverkauf gefährdet werden könnte.

Beschlussvorschlag:

die Belange des Naturschutzes nicht erheblich berührt, da die äußere Abgrenzung des Baugebiets, das Bebauungskonzept in seinen Grundzügen sowie der Gebietscharakter unverändert übernommen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. 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 vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen.

3. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ gelegen im Stadtgebiet Grünhufe, Stadtteil Freienlande, in der vorliegenden Fassung vom Juni 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:
Die Planung erfolgt durch die Hansestadt Stralsund, das Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege. Die Erschließung des Gebiets erfolgt entsprechend bestehendem Erschließungsvertrag durch die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG). Dieser ist ggf. vor Satzungsfassung anzupassen.

Termine/ Zuständigkeiten:

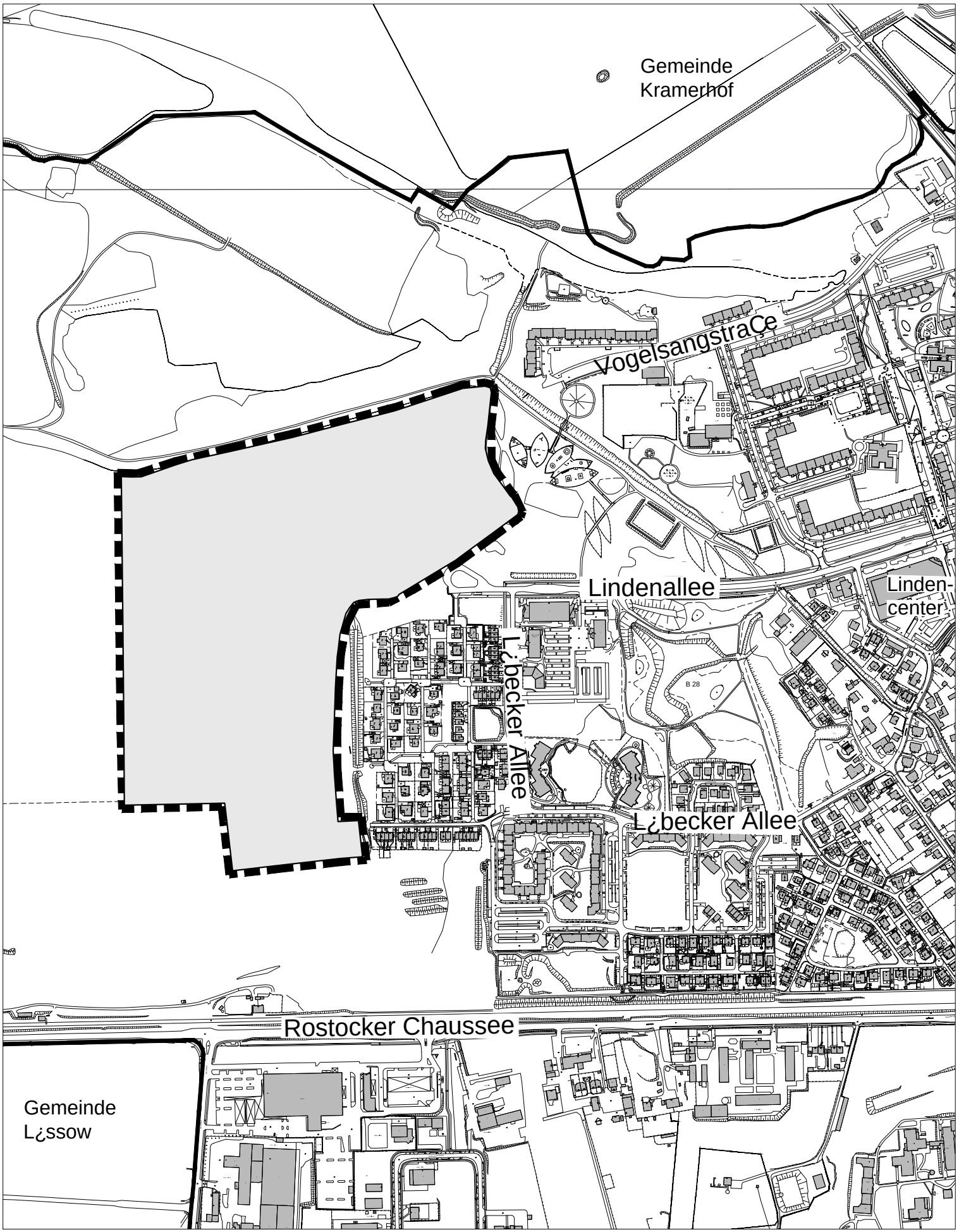
Öffentliche Bekanntmachung: ca. 6 - 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anhang 1-39.1_Geltungsbereich
Anhang 2-39.1_Entwurf
Anhang 3-39.1_Begründung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.2

Geltungsbereich der 1. nderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande"



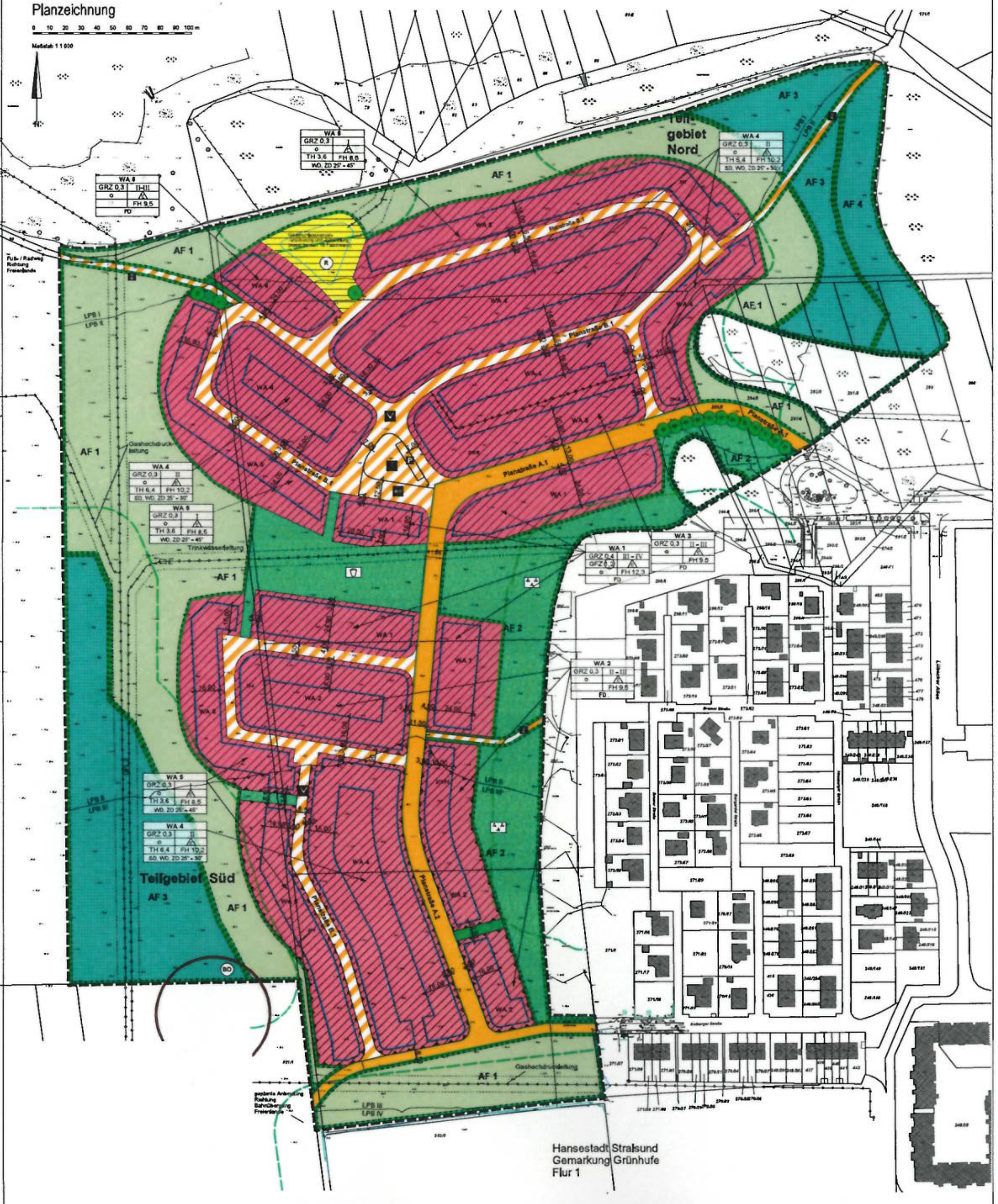
TOP Ö 3.2

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“

Teil B - Text

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:1 000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

II. Örtliche Bauvorschriften

III. Nachrichtliche Übernahmen

IV. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

V. Nutzungsschablone

VI. Plangrundlage

Satzung der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage der §§ 10, 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ____________ folgende Satzung über die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“, gelegen im Stadtteil Freienlande, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Eingeleitet aufgrund des Einleitbeschlusses der Bürgerschaft vom ________. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. __ am ________ erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom ________ beteiligt worden.

3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am ________ den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom ________ bis ________ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. __ vom ________ ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ________ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ________ geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ________ mitgeteilt worden.

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am ________ von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ________ gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den ________ Der Oberbürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 am ________ wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1: ____ vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den ________ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den ________ Der Oberbürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ________ im Amtsblatt Nr. __ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 ist mit Ablauf des ________ in Kraft getreten.

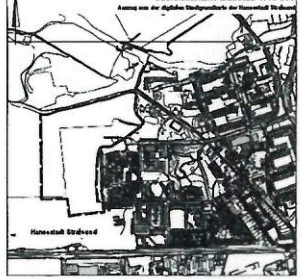
Hansestadt Stralsund, den ________ Der Oberbürgermeister

vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Hansestadt Stralsund

„Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“

Juni 2021

Übersichtskarte Maßstab 1:10 000



Hansestadt Stralsund

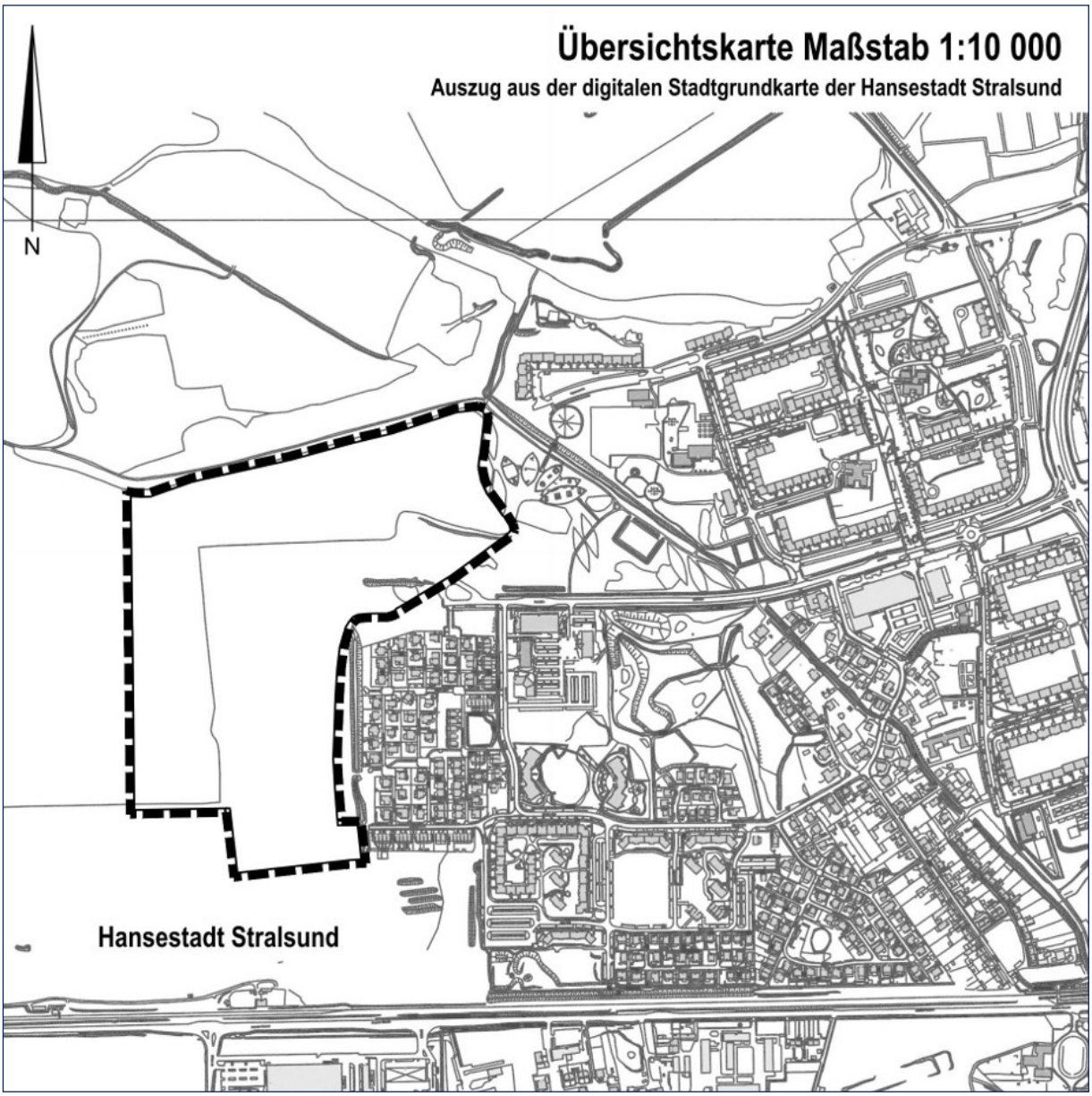
TOP Ö 3.2

Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39

Begründung

Entwurf

Stand Juni 2021



Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG 3
1 Anlass 3
1.1 Anlass und Ziele der Planung 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.3 Verfahren 3
1.4 Plangrundlage 4
2 Übergeordnete Planungen 4
3 Planungsrechtliche Situation 4
4 Inhalt des Planes 4
4.1 Städtebauliches Konzept 4
4.2 Änderungen im Einzelnen 5
4.3 Erschließung 7
4.3.1 Verkehrliche Erschließung 7
4.3.2 Ver- und Entsorgung 9
4.4 Städtebauliche Vergleichswerte 9
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 10
5.1 Zusammenfassung 10
5.2 Private Belange 10
5.3 Umweltrelevante Belange 10
6 Verfahrensablauf 13
7 Rechtsgrundlagen 13
Anlage 1 15

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 39 trat Anfang 2021 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan sollen v.a. Grundstücke für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Durch die räumliche Zuordnung zum Stadtteil Grünhufe soll zudem die Sozialstruktur des Stadtteils gestärkt werden.

Mit dem Angebot an Bauplätzen soll die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt und einer weiteren Abwanderung ins nahe Umland vorgebeugt werden. Die Abwanderung aus der Kernstadt ist wirtschaftlich (Schwächung des städtischen Haushalts), sozial und ökologisch (längere Wege) für die Entwicklung der Hansestadt nachteilig.

Voraussetzung hierfür ist die Erzielung auch regional wettbewerbsfähiger Grundstückspreise. Angebotspreise in der Region liegen aktuell (Anfang 2021) bei 100 bis 150 €/qm.[1]

Zur Absicherung der Planungsziele wurden die ursprünglich im städtischen Eigentum stehenden Flächen an die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) als städtische Tochtergesellschaft zur Erschließung und Parzellierung veräußert. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass das Erreichen der Planungsziele durch die hohen Erschließungskosten gefährdet ist.

Um gemäß den ursprünglichen Planungszielen einen regional wettbewerbsfähigen Preis zu sichern, müssen die Erschließungskosten reduziert werden. Ziel der Planung ist daher, die Erschließung kostengünstiger zu gestalten und den Erschließungsflächenanteil zu reduzieren.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ca. 21,8 ha große Plangebiet des Ursprungsplans. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Grünhufe, im Stadtteil Freienlande, nördlich der Rostocker Chaussee.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch Ackerflächen,
- im Norden durch Grünland- und Waldflächen,
- im Osten durch den Wohngebietspark Grünhufe und durch das Wohngebiet westlich der Lübecker Allee,
- im Süden durch Acker- und Waldflächen.

Im Osten grenzt das Plangebiet teilweise an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35.1 der Hansestadt Stralsund.

1.3 Verfahren

Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht in Frage gestellt werden. Die Änderung ist vielmehr erforderlich, um die ursprünglichen Planungsziele umsetzen zu können. Durch die Änderung wird das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, das planerische Konzept bleibt erhalten.

Nach Urteil des Bayr. VGH vom 2. Mai 2019 - AZ 1 16.2071 „muss angenommen werden können, die [mit der Änderung verfolgte] Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte." Angesichts der erklärten Ausrichtung des Bau-

[1] Altenpleen 550qm für 95€/qm, Klausdorf Wasserlage 624qm für 155€/qm, Garz 717qm für 130€/qm

gebiets (angestrebter Bodenpreis zur Ermöglichung einer Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten) hätte die Stadt schon früher Änderungen am Plan zum Zwecke der wirtschaftlichen Optimierung vorgenommen. Entstehen sollen weiterhin hauptsächlich Bauplätze für Einfamilienhäuser zur Deckung des städtischen Bedarfs. Die Art der baulichen Nutzung, die Gliederung der Baugebiete sowie die Führung der Erschließungsstraßen und das Konzept der Abstufung der baulichen Dichte innerhalb des Wohngebiets, die umgebenden Grünflächen und die geplante Erstaufforstung werden dabei grundsätzlich beibehalten.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Anlage 1 UVPG i.V.m. LUVPG M-V beginnt die Prüfpflicht für städtebauliche Vorhaben bei einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m^2, was durch den Ursprungsplan erreicht wird. Da durch die Änderung die Größe der zu versiegelnden Flächen nicht vergrößert wird, wird keine neue Prüfpflicht ausgelöst.

Von der vergleichsweise geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht erheblich berührt, da die äußere Abgrenzung des Baugebiets sowie der Gebietscharakter unverändert übernommen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind schon aufgrund der Entfernungen nicht gegeben. Wie auch im Ursprungsplan bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Planzeichnung des Ursprungsplans.

2 Übergeordnete Planungen

Angesichts der Beibehaltung der ursprünglichen Planungsziele bleiben die Aussagen zu übergeordneten Planungen unverändert gültig.

3 Planungsrechtliche Situation

Mit dem Ursprungsplan besteht Baurecht für rund 11 ha Baugebiet (Siedlungs- und Verkehrsflächen ohne Grün- und Ausgleichsflächen). Festgesetzt wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einer einheitlichen GRZ von 0,3 bei abgestuft ein- bis viergeschossiger Bebauung. Der Erschließungsflächenanteil des Baugebiets liegt dabei flächenmäßig bei gut 25% des Bruttobaulands.

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung soll unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets verbessert werden. Hierzu werden folgende Strategien zur Kostenreduktion verfolgt:

- Verringerung der Erschließungsflächen: Durch die Verringerung von Straßenbreiten, den Verzicht auf die externe Anbindung nach Freienlande sowie eine flächensparende Integration der Busschleife wird die festgesetzte Verkehrsfläche um 22% von gut 2,7 ha auf gut 2,1 ha reduziert. Mit der Verringerung der Fläche der Erschließungsanlagen reduzieren sich auch die Kosten der Oberflächenbefestigung.
- Verbesserung der Kompaktheit der Baugebiete und Verzicht auf nur einseitig zu bebauende Straßenabschnitte: Ausgehend von reduzierten Erschließungsflächen kann durch kompaktere Anordnung das Nettowohnbauland um gut 13% auf nunmehr 9,0 ha gesteigert werden, ohne dass die Außenabgrenzung in Richtung der freien

Landschaft in Frage gestellt würde. Durch die Vergrößerung des Nettobaulands werden die Erschließungskosten je Bauplatz (d.h. je Flächeneinheit Wohnbauland) spürbar verringert.

- Vereinfachung und Überarbeitung der Trassierung der Erschließungsstraßen: Bei angestrebten Grundstücksgrößen von gut 620 qm (Mindestgrundstücksgröße) sollten Blocktiefen von gut 60 m erreicht werden, um die Straßenlänge in Bezug auf die zu erschließende Fläche zu optimieren (optimales Normgrundstück mit 20 m Breite / 31 m Tiefe). Durch eine abschnittsweise Begradigung der Straßen werden die Baukosten v.a. für den Tiefbau verringert (z.B. Anzahl Schächte).

4.2 Änderungen im Einzelnen

Die o.g. Ansätze zur Verringerung der Erschließungskosten führen im Einzelnen zu folgenden Änderungen:

a) Verkehrliches Erschließungsnetz

Ausgehend von der im Ursprungsplan vorgegebenen Außenkontur im Norden, Westen und Süden wurde das Quartier auf der Basis einer wirtschaftlichen Grundstückstiefe überarbeitet. Die geplante Busschleife wird als Quartiersplatz in das Baugebiet integriert. Im südlichen Abschnitt konnte nach der Überprüfung der Waldabgrenzung die bislang fehlende Bebauung auf der Ostseite der Nord-Süd-verlaufenden Sammelstraße ergänzt werden.

b) Baugebiete

V.a. durch die Reduzierung der Verkehrsflächen, aber auch durch die verbesserte Kompaktheit kann die zur Verfügung stehende Wohngebietsfläche um gut 13% auf nunmehr gut 9,0 ha gesteigert werden. Die Abstufung der Baugebiete hinsichtlich der Höhenentwicklung wird dem Prinzip nach beibehalten. Abweichend wird jedoch der Bereich WA 1 (für drei- bis viergeschossige Geschosswohnungen) stärker im Zentrum (Umfeld Busschleife) konzentriert, um dem Quartiersplatz eine verbesserte räumliche Fassung zu geben.

Um zu unterstützen, wird für das WA 1 die zulässige Grundfläche angehoben. Die GRZ von 0,4 ist nicht zuletzt durch die erforderlichen Stellplätze begründet; eine Unterbringung in unterirdischen Parkierungsanlagen soll angesichts der sozialen Ausrichtung auf bezahlbaren Wohnraum nicht zwingend vorgegeben werden. Um die Baukörper dennoch auf die bisher mögliche Größe zu beschränken, wird ergänzend eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 eingeführt. Damit bleibt die Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO auch zukünftig gewährleistet.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird an die neue Straßenführung im Detail angepasst; wobei das Grundprinzip straßenbegleitender Baufelder mit einheitlicher Vorgartentiefe beibehalten wird. Die Tiefe des Baufeldes wird dabei in den Bereichen WA 2 bis WA 6 gering um 1,0 m auf 16 m (zwischen straßenseitiger und rückwärtiger Baugrenze) aufgeweitet, um der größeren Grundstückstiefe zu entsprechen.

c) Grünordnung

Grundsätzlich wird das grünordnerische Gesamtkonzept der Ursprungsplanung beibehalten. Dazu gehört die Beibehaltung des insgesamt grünen Charakters des neuen Baugebiets. Die zugelassene Gesamtversiegelung kann durch die Verringerung der Verkehrsflächen sogar leicht um 750 qm reduziert werden.

Durch die Integration der Buswendeschleife in das Baugebiet wird die zentrale gliedernde Grünachse gestärkt. Der zentrale Grünzug soll als Aufenthaltsbereich gestärkt werden und nur in dem erforderlichen Umfang durch die verbindende Sammelstraße unterbrochen werden.

v.a. die Maßnahmen AF 1 und AF 2 werden überarbeitet.

- AF 1 (Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen, 2.31 gem. HzE) beinhaltet die Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regional-typischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese. Eine reguläre Beweidung mit Großvieh (im Sinne einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung) ist für den vergleichsweise schmalen siedlungsnahen Streifen nicht vorgesehen, so dass die ursprünglich berücksichtigte Beweidungsoption entfällt.
- Der Ersatz der geforderten Mahd (höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre mit Abräumen des Schnittguts) durch eine kurzfristige Schafbeweidung als Umtriebswirtschaft stellt ökologisch keine Verringerung des Kompensationswerts dar.
- AF 2 wird als Anlage einer parkartigen Grünfläche (Maßnahme 6.11 gem. HzE) neu festgesetzt. Die Voraussetzungen (keine Gebäude, Kinderspielplätze, Bolz- oder Sportplätze, Lagerplätze, sonstige bauliche Anlagen auf der Maßnahmenfläche, Mindestbreite: 50 m bzw. Mindestflächengröße 5.000 qm) sind erfüllt. Die geplanten Spielplatzflächen bleiben von der Maßnahmefläche ausgenommen, der Wegeanteil ist auf maximal 10% der Gesamtfläche in wassergebundener Bauart zu beschränken. Die Nutzung als Parkanlage rechtfertigt eine überlagernde Ausweisung als Grünfläche.
  Angesetzt wird für AF 2 neu als Kompensationswert 2,0 für dauerhaft zu pflegende Wiesenflächen, Gehölzflächen sind bereits als Maßnahme aus dem angrenzenden B-Plan 35.1 festgesetzt und vorhanden (Grünfläche mit Pflanzgebot, durch Sukzession erweitert, teilw. heute bereits mit Waldstatus nach § 2 LWaldG M-V). Der Mindestanteil der Gehölzfläche von 30% wird bezogen auf die zukünftige Gesamtfläche überschritten.
  Durch die Einbeziehung der bisherigen Aufforstungsflächen im Geltungsbereich (2.184 qm) in die Parkanlage reduziert sich die Bilanz um 546 KFÄ. Mit Festsetzung als Parkanlage entfällt jedoch der entsprechende Ansatz für die Wege in der Bilanz (Flächenabzug und Versiegelungszuschlag).
- An der als Ausgleich geplanten Aufforstung (AF 3, AF 4 als Waldsukzession mit Initialpflanzung) wird festgehalten. Angesichts der für Wald erforderlichen Mindesttiefe von 20 m wird jedoch die Abgrenzung der Aufforstungsfläche geringfügig angepasst. Damit verringert sich die Flächengröße um 519 qm zugunsten der Maßnahme AF 1, was sich in der Bilanz angesichts des neu höheren Kompensationswerts positiv mit 220 KFÄ niederschlägt.
- Auf die geplante Feldhecke am westlichen Rand (einreihig mit 482 qm) kann verzichtet werden. Angesichts des Abstands des Baugebiets zum angrenzenden Intensivacker von mind. 25 m ist eine Abgrenzung als Schutz vor der Belastung durch Pestizideinsatz nicht erforderlich. Durch den Verzicht auf die Feldhecke wird die Lebensbedingung der Feldlerche auf der verbleibenden ca. 45 ha großen Ackerfläche verbessert, da der Meideabstand zu neuen Vertikalstrukturen von > 50 m entfällt. Damit entfällt der Abschlag in der Bilanz, der daraus resultiert, dass die Feldhecke nur als Kompensationsminderung mit 313 KFÄ berücksichtigt werden konnte, statt als Kompensationsmaßname nach HzE mit 819 KFÄ (Kompensationswert 2,0, Leistungsfaktor 0,85). Die Bilanz verbessert sich mit dem Wegfall der Feldhecke bei gleichzeitiger Kostenvermeidung um 506 KFÄ.

d) Wald

Bezüglich der festgesetzten Waldflächen werden nur geringfügige Änderungen vorgenommen. Die Abgrenzung der westlichen Waldfläche wird im Detail angepasst, so dass eine Mindesttiefe von 20 m nicht unterschritten wird. Auf eine ergänzende Aufforstung im Bereich der inneren Parkanlage wird verzichtet, da sich hier bereits ein nischenreicher und damit schöner Waldrand ausgebildet hat. Die geplanten Waldflächen reduzieren sich damit geringfügig um 2.785 qm. Die im Zuge der Planung beabsichtigte Waldmehrung am Standort beträgt damit aktuell 28.570 qm.

Da der Bebauungsplan selber keine Eingriffe in Waldflächen vorsieht, handelt es sich bei der Aufforstung waldrechtlich um eine freiwillige Maßnahme. Einer parallelen Anerkennung als Waldkonto stehen damit keine Hinderungsgründe entgegen. Die Waldpunkte können zum

Ausgleich für Eingriffe in Wald, die z.B. angrenzend beim Ausbau des Berufsschulcampus unausweichlich sein werden, herangezogen werden.

e) Redaktionelle Anpassungen

Im Zuge der Änderung werden inhaltsleere Festlegungen, für die kein Erfordernis besteht, beseitigt. Dies gilt für die Festlegungen zum passiven Schallschutz für die Lärmpegelbereiche I und II, da in diesen Bereichen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden und die Anforderungen mit jeder den erforderlichen Wärmenachweis einhaltenden, bauartzugelassenen Konstruktion erfüllt wird.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Erschließungsnetz wird grundsätzlich beibehalten, es gelten hierzu die Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans. Änderungen betreffen neben den Straßenbreiten vor allem die Anordnung der Buswendeschleife sowie die vorgehaltene Trasse nach Freienlande.

- Die bisher zwischen den beiden Baugebieten angeordnete eigenständige Buswendeschleife erfordert umfangreiche Verkehrsanlagen und unterbricht den Grünzug an zentraler Stelle. Im Zuge der Änderung soll die Buswendeschleife (mit Abstellplatz) im Sinne eines Quartiersplatzes in das Baugebiet integriert werden. Der stattdessen gestärkte Grünzug wird als verbindender Park mit Spielplatz auch funktional aufgewertet. Die im Quartier liegende Buswendeschleife nutzt die zur Erschließung erforderlichen Straßen, darüber hinaus steht der Quartiersplatz den zukünftigen BewohnerInnen auch für eigene Aktivitäten wie Straßenfeste zur Verfügung.
- Die als breite Straßentrasse vorgesehene Anbindung nach Freienlande würde den bisher unzerschnittenen Landschaftsraum zwischen den Stadtteilen zerschneiden und damit großflächig als Erholungslandschaft entwerten. Die direkte Verbindung wird im Zuge der Änderung auf einen Geh-/Radweg reduziert. Als potenzielle Anbindung an die Rostocker Chaussee für den Kfz-Verkehr wird stattdessen im Südwesten eine neue Trasse vorgesehen; nach 160 m westlich entlang des Waldes kann dieser Weg auf eine bereits vorhandene bahnparallele Straße treffen (Erschließung Rostocker Chaussee 65), so dass der Umfang der neu zu errichtenden Verkehrsanlage minimiert und eine großräumige Zerschneidung der Landschaft vermieden werden kann (Bündelung der trennenden Verkehrswege).

Im Zuge der Verringerung der Erschließungskosten wurden die Straßenquerschnitte überarbeitet.

Sammelstraße, nördlicher Abschnitt (Planstraße A.1)

Die nördliche Sammelstraße wird von bisher 16,0 m auf 13,0 m reduziert. Die einseitige Baumreihe gibt dem Straßenraum eine räumliche Fassung. Die Fahrbahnbreite von 6,0 m entspricht den Erfordernissen des Linienbusverkehrs.

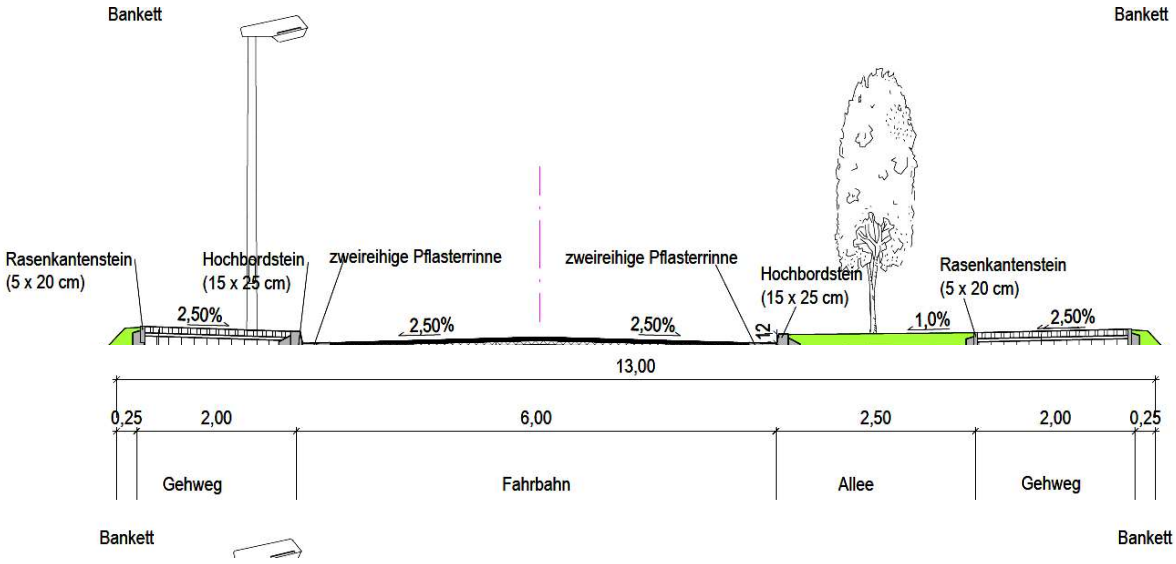


Abbildung 1: Querschnitt Planstraße A.1 (Sammelstraße mit Busverkehr)

Außerhalb der Bebauung wird auf den südlichen Gehweg verzichtet, so dass sich der Verkehrsraum auf 8,5 m reduziert. Die straßenbegleitende Baumreihe wird in der Parkanlage weitergeführt.

Sammelstraße, südlicher Abschnitt (Planstraße A.2)

Im südlichen Abschnitt wird der Querschnitt verringert, da die Verkehrsbelastung geringer bleibt und der Begegnungsfall Bus / Bus entfällt. Die Fahrbahnbreite bleibt im Regelfall auf 5,5 m begrenzt, wird aber durch einseitige Bauminseln und Parkstände zur Geschwindigkeitsreduzierung weiter eingeschränkt. Baumpflanzungen werden v.a. an den Einmündungen der Fußwege erfolgen und wirken als Orientierung gebende Elemente. Die genaue Anordnung der Parkbuchten ist abhängig von der Anordnung der Grundstückszufahrten.

Wohnstraßen (Planstraße B.1)

Alle Wohnstraßen werden einheitlich neu mit einem Verkehrsraum von 6,5 m ausgewiesen (statt bisher vorwiegend 7,5 m). Bei einer mindestens 4,10 m breiten Fahrbahn verbleiben damit ausreichend Flächen für Aufweitungen (Begegnungsbereich), Besucherstellplätze und Bauminseln. Die genaue Anordnung der Elemente ist abhängig von der Anordnung der Grundstückszufahrten.

Einzelne platzartige Aufweitungen in den Kreuzungsbereichen gliedern das Straßennetz und verhindern überlange Abschnitte.

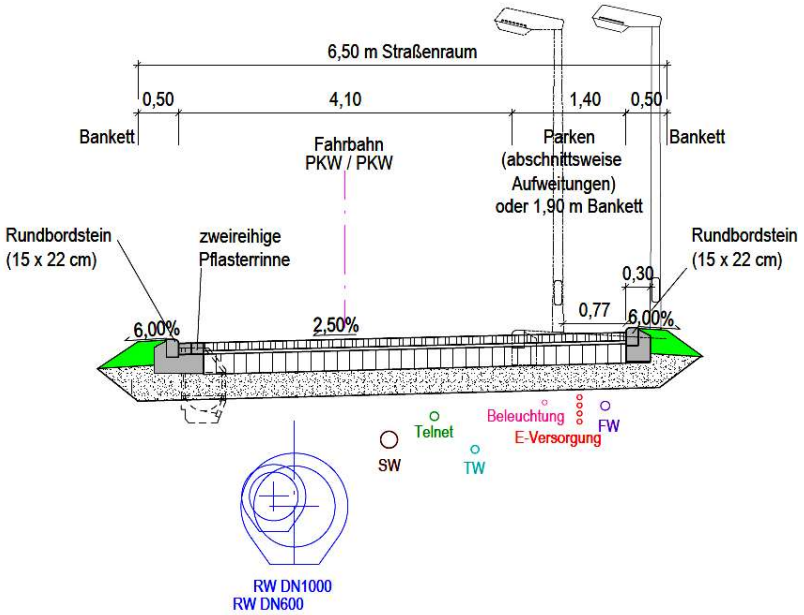


Abbildung 2: Querschnitt Planstraße B.1 (Wohnstraße)

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließungsplanung wurden die bisherigen Aussagen grundsätzlich bestätigt.

Die Regenwasserableitung konnte gegenüber der Ursprungsplanung deutlich vereinfacht werden. Dabei wird die grundsätzliche Lösung mit einem vorgeschalteten Sedimentationsbecken mit Ölsperre beibehalten. Das Sedimentationsbecken dient der Verringerung der Strömungsgeschwindigkeit zur Vermeidung des Sediment- und Schadstoffeintrags in das Grünhufer Bruch sowie aus Vorsorgegesichtspunkten dem Havarieschutz.

Technisch erforderlich ist für diese Funktion jedoch nur ein einfaches Erdbecken mit einer Tauchwand und Schwimmsperre vor dem Ablauf zur Abscheidung möglicher Verunreinigungen (Leichtflüssigkeiten). Auf den in der Ursprungsplanung vorgesehenen Ausbau als Folienbecken (d.h. als vollversiegelnde technische Anlage) kann verzichtet werden, da es nicht darum geht, eine Versickerung in den Untergrund zu verhindern. Versickerung und Verdunstung sind generell umweltfreundliche Wege der Niederschlagswasserentsorgung, am Standort jedoch aufgrund schwieriger Bodenverhältnisse nicht ausreichend, so dass ergänzend für größere Niederschlagsmengen der Ablauf mit den entsprechenden Vorkehrungen zu gewährleisten ist. Die Einleitgenehmigung über ein vorgeschaltetes Erdbecken wurde im Rahmen der Erschließungsplanung erteilt (WE8/13073/088/96556/120/21).

Angesichts des naturnahen Ausbaus als einfaches Erdbecken werden die Eingriffe für die Fläche im Zuge der Änderung neu bewertet. Als Versiegelung geplant ist lediglich ein Aufstellbereich an der Zufahrt (ca. 100 qm) sowie eine mit Schotterrasen befestigte Umfahrung (450 qm = 150 m * 3,0 m Breite als Teilversiegelung).

4.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Durch die Planung ergibt sich in Bezug auf den Ursprungsplan folgende geänderte Flächenbilanz: Das Wohnbauland nimmt um rund 14% v.a. zulasten der Verkehrsflächen zu. Trotz einer abschnittsweise höheren GRZ bleibt die Versiegelung konstant (bzw. nimmt sogar geringfügig ab).

BP 39		1. Änderung				Ursprungsplan gem. EA-Bilanz		
Nutzung		**Fläche**	**GRZ**	**Vollver-siegelung**	**Teilver-siegelung**	**Fläche**	**Vollver-siegelung**	**Teilver-siegelung**
allgemeine Wohngebiete		78.341	0,30	31.258		79.845	31.858	
allgemeine Wohngebiete		12.564	0,40	6.684				
Versorgungsflächen		2.179		100	450	1.850	1.850	
Straßenverkehrsflächen		7.943		7.823		13.856	13.088	
Verkehrsberuhigte Bereiche	V / P	12.231		12.267		10.228	10.180	
	Bus					1.749	1.749	
	RF	1.052		1.052		1.450	664	567
Grünflächen		5.924				2.258		
Maßnahmeflächen (Weide)	AF1	47.513				47.666		
Maßnahmeflächen (Park)	AF2	15.240				21.300		
Maßnahmeflächen (Wald)	AF3	23.558				26.343		
Maßnahmeflächen (Wald)	AF4	5.012				5.012		
Biotop		6.567				6.567		0
Summe		***218.124***		***59.184***	***450***	***218.124***	***59.389***	***567***

Bezogen auf das Bruttobauland (Plangebiet ohne Grün- / Kompensationsflächen) steigt der Anteil des Allgemeinen Wohngebiets von 73% auf rund 80%, der Anteil der Verkehrsflächen verringert sich von 25% auf 19%.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Durch die Änderung soll das Erreichen der ursprünglichen Planungsziele gewährleistet werden. Die Auswirkungen der geänderten Planung entsprechen daher im Wesentlichen denen der Ursprungsplanung.

5.2 Private Belange

Private Belange werden durch die Änderung nicht erkennbar erheblich betroffen. Ein Großteil der Plangebietsflächen befindet sich im Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) der Hansestadt Stralsund mbH. Ein kleinerer Teil befindet sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund und wird (bis auf wenige Ausnahmen, die nicht der Erschließung dieses B-Plans dienen) gegenwärtig an die LEG veräußert.

5.3 Umweltrelevante Belange

Umweltrelevante Belange werden durch die vereinfachte Änderung nicht erheblich betroffen. Da die Grundzüge der Planung beibehalten werden, bleiben die Aussagen zur Umweltverträglichkeit in der Begründung / Umweltbericht zum Ursprungsplan grundsätzlich gültig.

Bezogen auf die neue Flächenbilanz ergeben sich durch die Änderung für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz folgende Anpassungen:

Der Umfang der Eingriffe nimmt durch die Vergrößerung der Bruttosiedlungsfläche leicht zu.

Tabelle 13 stellt sich neu wie folgt dar:

Eingriffsintensität (Tab. 13)		Fläche (qm)	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ
neu					
Inanspruchnahme	ACL	14029	1	0,75	10.522
	ACL	99.890	1	1	99.890
	ACL	850	1	1	850
	RHK	189	3	0,75	425
Eingriffe außerhalb					187
Summe					**111.687**

Bezogen auf Tabelle 13 ergibt sich damit eine geringfügige Zunahme der Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ) von **3.233 EFÄ** (weniger als 3%).

Angesichts unveränderten Umfangs versiegelter- bzw. teilversiegelter Flächen ist der Versiegelungszuschlag nicht neu zu betrachten.

Die mittelbaren Eingriffsfolgen bleiben angesichts der unveränderten Außenkontur grundsätzlich unverändert. Allerdings sind Fehler in der Biotoptypenzuordnung zu korrigieren.

- Gemäß Kartieranleitung sind „Feldgehölze … kleinflächige, nichtlineare (vgl. Feldhecken) Baum- und Strauchbestände (bis zu einer Fläche von 2 ha) in der freien Landschaft. Sie sind in der Regel an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland, Brache) umgeben. Feldgehölze können Überreste eines früheren, längst gerodeten Waldkomplexes sein oder auf einer nicht mehr genutzten Fläche durch natürlichen Aufwuchs oder Pflanzung entstanden sein. Typische Feldgehölze sind im Inneren waldähnlich, sie besitzen einen ausgeprägten, stabilen Außenmantel aus kurzen, tief beasteten Randgehölzen. Geschützte Feldgehölze sind aber auch kleine Baum- und/oder Strauchgruppen in der freien Landschaft ohne diese idealtypische Ausprägung, soweit sie überwiegend aus standortheimischen Gehölzarten bestehen.“[2] Pflanzungen innerhalb von öffentlichen Parkanlagen können daher per Definition nicht als Feldgehölze angesprochen werden, sondern sind dem Biotopkomplex der Grünanlagen zuzuordnen und als Siedlungsgehölze zu erfassen.

  Um die Jahrtausendwende wurden im Zuge der Wohnumfeldverbesserung Grünhufe-Stralsund auf früheren Ackerflächen umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzungen angelegt und seitdem gezielt durch Pflege und Unterstützung weiterer Sukzession entwickelt. Eine Parkanlage umfasst alle Flächen östlich der Verlängerung der Lübecker Allee. Das Luftbild von 2005 lässt die ursprüngliche Anlage der lanzettförmigen Pflanzinseln deutlich erkennen. Als Bestandteil der Parkanlage entfallen damit die Gehölzbiotope Nr. 11 (teilw.), 12, 20, 25, 26, 29. Gehölzbiotop Nr. 10 entstand im Bereich des Parks zwischen der erschließenden Sammelstraße und den straßenbegleitenden Graben und ist daher ebenfalls kein gliederndes Element der freien Landschaft.

[2] Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand 2013, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

Abbildung 3: Luftbild 2005 mit den damals neuen Pflanzungen der Parkanlage (https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php)

- Ebenso ist die südliche Teilfläche Gehölzbiotope Nr. 18 als Randeingrünung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35.1 gepflanzt worden und damit nicht als Element der offenen Landschaft zu werten.

Gemäß Tabelle 14 reduziert sich damit der anzusetzende mittelbare Eingriff um **2.322 EFÄ**.

Durch den Wegfall der bisher als Kompensationsminderung berücksichtigten Heckenpflanzung reduziert sich zudem in Tabelle 14 der entsprechende Abschlag um **313 EFÄ**. Der Ansatz für den Spielplatz bleibt unverändert.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden grundsätzlich beibehalten, jedoch gemäß den Vorgaben der HzE präzisiert und räumlich neu zugeordnet. Dabei werden Maßnahmen mit Nutzung (naturnahe Parkanlage gem. Maßnahme 6.11 gem. HzE) für die kleineren Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs vorgesehen (AF 2). AF 1 (Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen, 2.31 gem. HzE) wird für die äußeren Bereiche mit direktem Anschluss an die offene Landschaft vorgesehen und hinsichtlich des Kompensationswerts auf 3,0 angehoben. Die Maßnahme beinhaltet die Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regional-typischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese. Die in der Ursprungsplanung vorgenommene Abwertung auf 2,0 wurde durch die beanspruchte Beweidungsoption begründet. Eine reguläre Beweidung mit Großvieh (im Sinne einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung) ist jedoch für den vergleichsweise schmalen siedlungsnahen Streifen nicht vorgesehen. Mit der Beweidungsoption sollte allenfalls der Ersatz der geforderten Mahd (höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre mit Abräumen des Schnittguts) durch eine gelegentliche temporäre Schafbeweidung als Umtriebswirtschaft ermöglicht werden, was ökologisch keine Verringerung des Kompensationswerts rechtfertigt.

Der Umfang der Straßenbaumpflanzungen wird gemäß überarbeiteter Erschließungsplanung angepasst.

In Tabelle 18 ergibt sich damit folgende neue Kompensationswirkung der Festsetzungen:

Kompensation (Tab. 18)		Fläche (qm)	Kompensations-wert	Leistungs-faktor	KFÄ
Maßnahmeflächen (Weide)	AF1	42.799	3	0,5	64.199
		5.083	3	0,85	12.962
Maßnahmeflächen (Park)	AF2	15.034	2	0,5	15.034
			2	0,85	0
Maßnahmeflächen (Wald)	AF3	7.525	3	0,5	9.406
		17.013	3	0,85	36.153
Maßnahmeflächen (Wald)	AF4				0
Alleebaumpflanzungen	22 Bäume	550	2	0,5	550
Baumpflanzungen	11 Bäume	275	1	0,5	138
öffentliche Grünfläche	5.924 qm ges.	3.552	2	0,5	3.552
		1.522	1	0,5	761
Summe		**93.353**			**142.753**

Bezogen auf Tabelle 18 ergibt sich damit für die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs eine Zunahme der Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) von **13.523 KFÄ**.

Insgesamt lässt sich damit folgende Änderungsbilanz für die Planänderung aufstellen:

Eingriffe für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	**+ 3.233 EFÄ**
+ mittelbare Eingriffe	**- 2.322 EFÄ**
- Kompensationsminderung	**- 313 EFÄ**
Kompensationsbedarf	**+ 1.224 EFÄ**
- Kompensationsleistung	**+ 13.523 KFÄ**
Gesamtbilanz	**+ 12.299 KFÄ**

Durch die Änderung verbessert sich die Bilanz des Bebauungsplans um **12.299 KFÄ.**

Die 1. Änderung wirkt sich damit positiv auf die Belange des Naturschutzes aus.

6 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss ##
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ##
- Öffentliche Auslegung ##
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ##
- Satzungsbeschluss, ….....

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) geändert worden ist.

Hansestadt Stralsund, den……

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin

Anlage 1

Bebauungsplan in der Ursprungsfassung