

Bekanntmachung

Die 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 16.06.2022 statt.

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 12.05.2022
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 3.1 Bebauungsplan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“, Abwägungs- und Satzungsbeschluss für die 1. Änderung
Vorlage: B 0192/2021
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
- 4.1 Konzept des Wochenmarktes überarbeiten
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0126/2021
- 4.2 zero waste city
- 4.3 Markierung Radverkehr Tribseer Damm
- 5 Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil

- 6 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 7 Unterrichtung nach § 38 Absatz 5 Satz 4 KV MV
- 8 Beratung zu aktuellen Themen
- 9 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

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

gez. Stefan Bauschke
Vorsitzender

TOP Ö 2

Hansestadt Stralsund

Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Niederschrift

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 12.05.2022
Beginn: 17:00 Uhr
Ende 18:10 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Stefan Bauschke

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Haack

Mitglieder

Frau Ute Bartel bis 17.57 Uhr
Herr Christian Binder bis 17:45 Uhr
Herr Volker Borbe
Herr Jan Gottschling
Herr Ulrich Grösser
Herr Stefan Nachtwey

Vertreter

Herr Dipl.-Ing. Rainer Starke Vertretung für Herrn Jürgen Suhr

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Frau Steffi Behrendt
Herr Stephan Bogusch
Frau Kirstin Gessert
Frau Antje Wunderlich

Gäste

Herr Peter Sobottka
Herr Dr. Klaus Henning
Herr Franke Hoffmann

Tagesordnung:

- 1** Bestätigung der Tagesordnung
- 2** Bestätigung der Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 21.04.2022
- 3** Beratung zu Beschlussvorlagen
- 3.1** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0030/2022
- 3.2** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0032/2022
- 4** Beratung zu aktuellen Themen
- 4.1** Bereichsschutz für die Sarnowstraße
Einreicher: SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0056/2022
- 4.2** Wiederaufbau eines Stadtores zur 800 Jahrfeier
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
Vorlage: AN 0022/2022
- 4.3** Carsharing
- 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

Die vorliegende Tagesordnung wird ohne Änderungen/Ergänzungen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 21.04.2022

Die Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 21.04.2022 wird ohne Änderungen/Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 4 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 5 Stimmenthaltungen

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

zu 3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: B 0030/2022

Frau Gessert geht auf den Inhalt der Vorlage ein. Das Ziel ist, Baurecht für 70 Wohnungen und Stellplätze in einer Tiefgarage zu schaffen. Es wird ein Durchführungsvertrag mit der Firma Behn & Langhoff Projektentwicklung UG Stralsund geschlossen.

Frau Wunderlich erläutert den Projektplan und erwähnt, dass 6 Einzelhäuser eine Einheit bilden. Das Ziel ist ein Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen. Die Einheit kann über eine Tiefgarage erschlossen werden. Weitere dienende Funktionen werden eine Feuerwehrrzufahrt, Müllstellplätze, Fahrradstellplätze und ein Spielplatz im Hof sein. Bei den Häusern werden in den unteren Etagen Wohnungen errichtet, die barrierearm sind. Die obersten Etagen werden großräumige Wohnungen mit einem Dachgarten und Dachbegrünung beinhalten.

Herr Sobottka fragt, wie eine barrierefreie Wohnung aussieht.

Frau Wunderlich erklärt, dass es 60 schwellenarme Wohnungen geben wird.

Am Tribseer Damm werden 3 weitere Häuser erbaut, diese werden barrierefreie Wohnungen mit betreutem Wohnen und entsprechenden Serviceeinrichtungen sein.

Herr Sobottka erkundigt sich über die Mietpreise.

Frau Wunderlich informiert, dass die 2 Raum Wohnungen 50-60 m² groß sein werden. Der Mietpreis lässt sich von der Verwaltung, nicht einschätzen

Es besteht kein weiterer Redebedarf unter den Ausschussmitgliedern.

Der Ausschussvorsitzende stellt den Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Triebseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0030/2022 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0032/2022**

Frau Gessert geht auf die bisherigen Schritte zur Umsetzung des Vorhabens ein.

Frau Wunderlich nennt Einzelheiten des Gebietes. Jedes Haus wird pro Etage 2 Pflegegruppen mit jeweils 12 Personen beinhalten. Haus 1 wird im Erdgeschoss Dienstleistungen wie Therapieräume, eine Apotheke und einen Friseur bieten.

Haus 2 und 3 werden reine Wohngebäude sein.

In Haus 4 wird ein Café eingerichtet.

Es wird eine Tiefgarage mit ca. 70 Stellplätzen gebaut.

Der Ausschussvorsitzende stellt den Bebauungsplan Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0032/2022 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

**zu 4.1 Bereichsschutz für die Sarnowstraße
Einreicher: SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0056/2022**

Frau Bartel geht auf den Antrag und dessen Entstehung ein.

Sie betont, dass der Antrag nicht auf Denkmalschutz, sondern auf das Wohnensemble abstellt.

Frau Gessert informiert anhand einer Präsentation, dass in der Kniepervorstadt viele Villen oder Einzelhausbebauungen anzutreffen sind. Sie erläutert die historische Entwicklung des Stadtteils.

Nach 1990 gab es viele Veränderungen im Stadtbild. Steuerungsinstrument ist u.a. § 34 BauGB. In dem Gebiet mit der historisch wertvollsten Bebauungsdichte sind 29 von 51 Gebäude denkmalgeschützt.

Der Ensembleschutz kann durch eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB gewahrt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, einen Denkmalbereich auszuweisen. Der Schutz umfasst das äußere Erscheinungsbild im räumlichen Zusammenspiel der Einzelbauten und in Beziehungen der Bauten untereinander. Jegliche Änderungen sind genehmigungspflichtig. Straßen wären mit geschützt. Frau Gessert erläutert die Schritte, die für eine Rechtsverordnung notwendig wären.

Der Abschnitt der Sarnowstraße zwischen Knieperwall und Scheelestraße ist wesentlich von Villen geprägt. Neue Gebäude fügen sich gut ein. Für 57 % der Gebäude gilt Erhalt und Umgebungsschutz. Eine eventuelle Gefährdung von einzelnen Gebäuden wegen schlechtem Bauzustand ist nicht offensichtlich. Die bisherigen Instrumente (Denkmalschutz, § 34 BauGB) haben sich bisher bewährt.

Frau Bartel fragt, wieso für die Sarnowstraße 12 eine Abriss- und Neubaugenehmigung vorliegt.

Frau Gessert erläutert, dass dieses Haus untergenutzt sei. In den 90er Jahren wurde geprüft, ob das Haus als Denkmal aufgenommen werden kann, dies wurde vom zuständigen Landesamt verneint. Bei erneuter Anfrage an das Landesamt wurde die Aufnahme als Denkmal erneut verneint. Der Eigentümer möchte das Grundstück besser nutzen und ein dreigeschossiges Gebäude errichten. Der Bauherr muss sich an strenge Vorgaben halten und beispielsweise eine Höhenlinie einhalten.

Die Denkmalbereichsverordnung kann den Abriss von Gebäuden nicht verhindern. Es ist davon auszugehen, dass ein Bereichsschutz den Abriss des Hauses ebenfalls nicht verhindert hätte.

Auf die Frage, ob so ein Abriss noch einmal genehmigt worden wäre antwortet Frau Gessert, dass bei den „alten Häusern“ in der Sarnowstraße keine schlechten Bauzustände bekannt sind.

Der Ausschussvorsitzende stellt zur Abstimmung, dass das Anliegen des Antrages 0056/2022 „Bereichsschutz für die Sarnowstraße“ nicht weiter verfolgt wird.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 4.2 Wiederaufbau eines Stadttores zur 800 Jahrfeier
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
Vorlage: AN 0022/2022

Frau Gessert informiert über den Erhalt der verbliebenen Tore anhand von Bildern. Der Erhalt des Welterbes ist eine große Herausforderung. Der Schutz des Bestandes und der Erhalt der originalen Bausubstanz hat oberste Priorität. Die Grenze der mittelalterlichen Stadt ist noch sehr gut ablesbar.

Die Welterbe-Konvention verlangt den Erhalt der Welterbestätte in Bestand und Wertigkeit. Das Schutzziel für die Altstadt ist es, ihre städtebaulichen Strukturen, die Gebäudesubstanz, ihre visuelle Integrität sowie das Bodendenkmal zu bewahren.

Für die Denkmalpflege ist die Charta von Venedig einschlägig. Unter anderem beinhaltet sie, dass Rekonstruktionen nur durch vorhandene Teile erfolgen kann. Neubauten sollen sich in ihrer äußerlichen Gestaltung als Bauten der Gegenwart zu erkennen geben und die stadtbauhistorische Entwicklung fortschreiben. Im Bereich des Tribseer- und Semlowertores erfolgten Neubauten. Ein Wiederaufbau der beiden Tore ist nicht möglich, da dies bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Eine Alternative ist es, nach Prüfung die Errichtung einer räumlichen Abgrenzung in zeitgemäßer Gestaltung vorzunehmen.

Herr Bauschke erfragt, was eine räumliche Abgrenzung sein könnte. Frau Gessert erklärt, dass es viele Möglichkeiten gibt, diese räumliche Abgrenzung darzustellen.

Herr Gottschling nimmt die Informationen zur Kenntnis.
Frau Bartel wünscht sich, dass der Eingang zur Stadt etwas repräsentativ gestaltet wird.

Der Ausschussvorsitzende stellt zur Abstimmung, dass das Anliegen des Antrages AN 0022/2022 nicht weiterverfolgt wird.

Der Präsident der Bürgerschaft wird über das Beratungsergebnis informiert.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 4.3 Carsharing

Herr Bogusch informiert, dass die Firma MIR Solutions GmbH (YourCar) einen Standort in Stralsund besitzt. Diese Firma würde sich erweitern, wenn der Standort repräsentativer ist. Die Firma Flinkster hat sich auf den Standort beim Bahnhof fokussiert. Es wurde schriftlich angefragt, ob Interesse besteht. Bisher gibt es keine Rückmeldung.

Es bestehen keine weiteren Nachfragen.

Der Ausschussvorsitzende schließt 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 gibt bekannt, dass den Vorlagen B 0030/2022 und B 0032/2022 der Bürgerschaft zur Beschlussfassung empfohlen wurden.

Der Ausschussvorsitzende schließt die Sitzung.

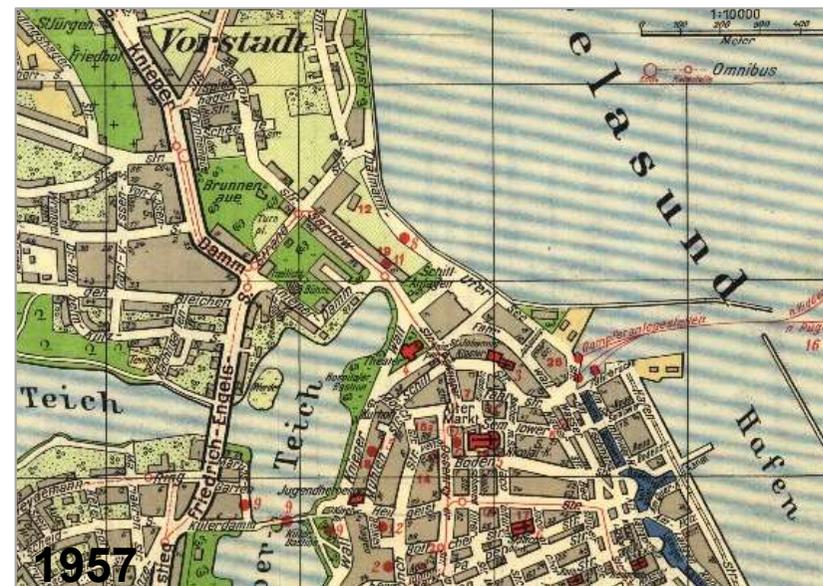
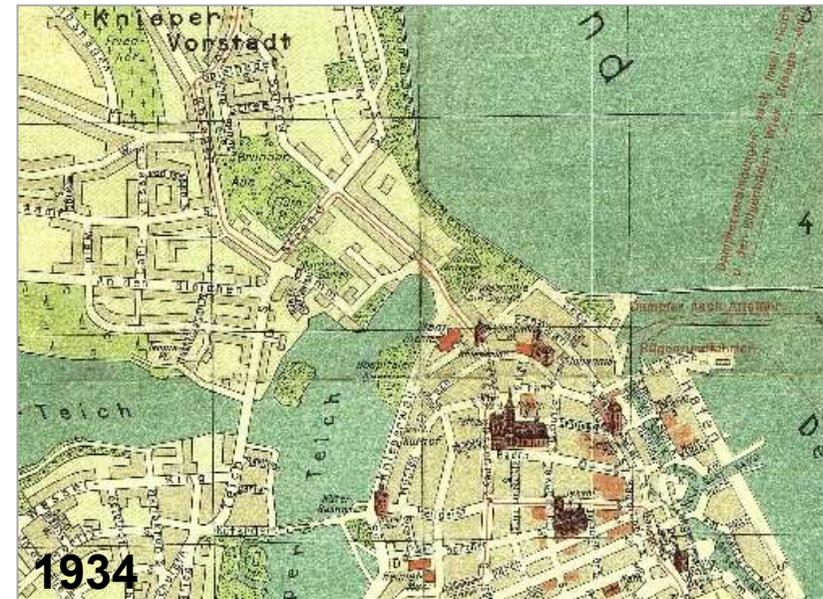
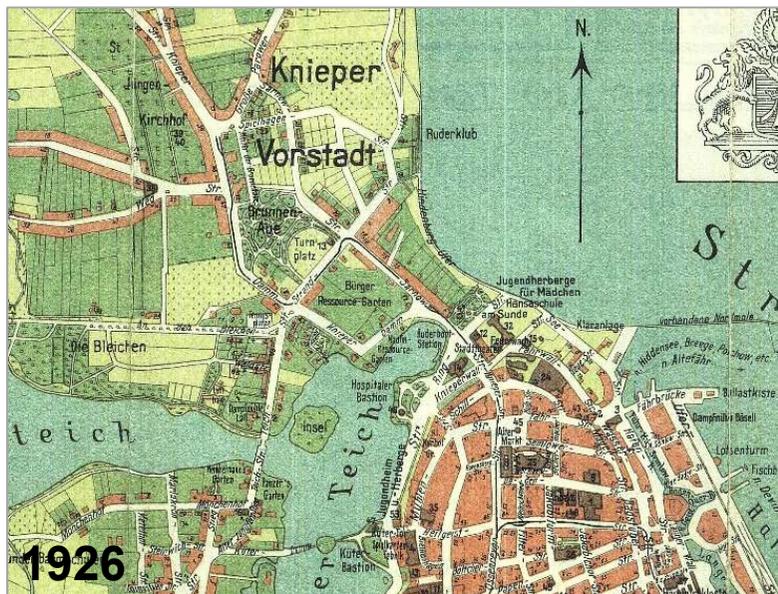
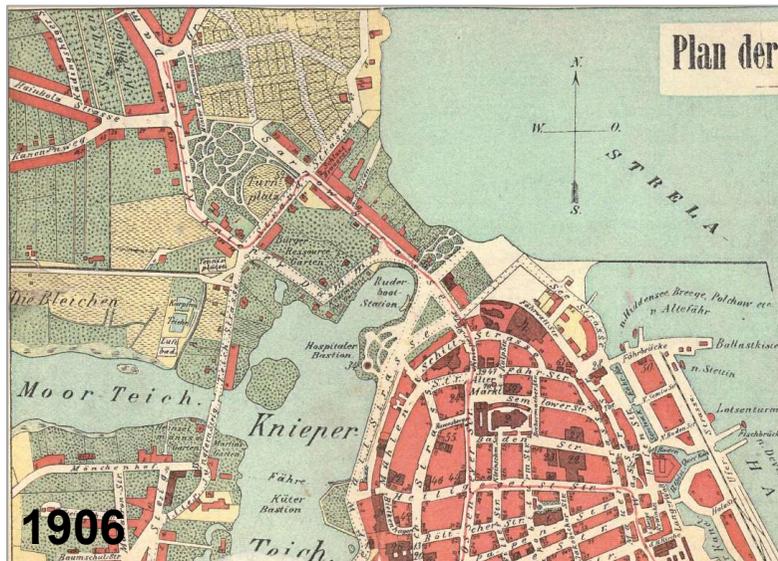
gez. Stefan Bauschke
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung



**BUKStA 12.05.2022 – Prüfauftrag
Satzung zum Ensembleschutz der Sarnowstraße**

Historische Entwicklung



Bürgerschaft vom 22.04.2022, TOP 9.3, AN 0056/2022, SPD-Fraktion Bereichsschutz für die Sarnowstraße

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund wird beauftragt, einen Bereichs- bzw. Ensembleschutz für die Sarnowstraße zu veranlassen. Eine entsprechende Satzung soll erarbeitet und der Bürgerschaft in der nächsten Sitzung vorgelegt werden.

Begründung:

Die Sarnowstraße bildet eine architektonische Besonderheit in Stralsund: In fast keiner anderen Straße gibt es solch eine Aneinanderreihung von Stadtvillen wie dort. Es gibt dort viele Denkmale (65 %) und auch Nicht-Denkmale, nicht zuletzt ist der Gesamteindruck des Straßenzuges von Stadtvillen ist eine Besonderheit in Stralsund und soll erhalten bleiben.

Im 20. Jahr des Welterbestatus der Hansestädte Stralsund und Wismar wäre dies eine Bekräftigung der Struktur der Stadt, auch außerhalb des Welterbe-Kerns.

Info:

Um die Erhaltung einer Gruppe von Gebäuden, die räumlich und architektonisch im Zusammenspiel historisch erhaltenswert erscheinen, geht es bei dem denkmalpflegerischen Begriff "Ensembleschutz"/"Bereichsschutz". Dies kann sich auf Straßenzüge, einen Platz oder ein Stadtviertel beziehen. Alle von außen sichtbaren Veränderungen an Fassade und Dach müssen daher von den Denkmalbehörden genehmigt werden. Dies betrifft auch Bauteile, die laut Bauordnung des jeweiligen Landes nicht genehmigungspflichtig wären.

Beispiele für die abzustimmenden Veränderungen sind:

- Erneuerung von Fenstern und Türen
- Erneuerung der Dachdeckung

.....

Derzeitige Situation

- Unbeplanter Innenbereich mit Baurecht gem. § 34 Baugesetzbuch (fordert Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung)
- im Betrachtungsgebiet sind von 51 Gebäuden 29 Gebäude Einzeldenkmale
- Umgebungsschutz gem. Denkmalschutzgesetz schützt ihr Erscheinungsbild vor Beeinträchtigungen

Für Ensembleschutz zwei Möglichkeiten

1. Erhaltungssatzung gem. Baugesetzbuch

- Besonderes Städtebaurecht § 172 BauGB
- Ziel: **Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt**
- Schutz der städtebaulichen Gestalt des Gebietes vor Beeinträchtigungen
- Rückbau, Änderung/ Nutzungsänderung, Errichtung von baulichen Anlagen werden unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt

Zweistufiges Verfahren:

- erste Stufe: "präventives Verbot mit Genehmigungsvorbehalt
 - zweite Stufe: Abwägung für einzelnes Vorhaben bei Entscheidung über Genehmigungsantrag
- Gemeinde erlässt Erhaltungssatzung

2. Denkmalbereich gem. Denkmalschutzgesetz M-V

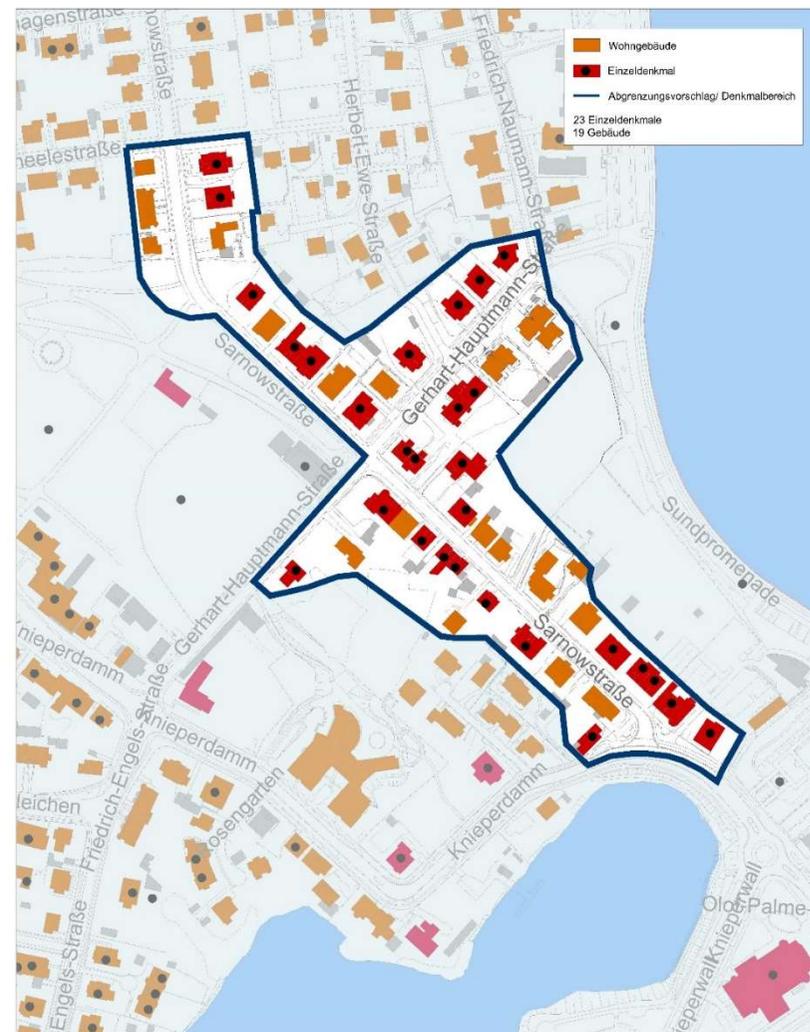
Denkmalbereiche sind Gruppen erhaltenswerter baulicher Anlagen

- Bedeutung für Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen
- künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe rechtfertigen ihren Erhalt und Nutzung
- deshalb besteht öffentliches Interesse an Erhaltung und Nutzung
- Beispiele: Stadtgrundrisse, Stadtteile und -viertel, Straßenzüge, Stadt-, Ortsbilder und -silhouetten
- **Denkmalbereich schützt das äußere Erscheinungsbild im räumlichen Zusammenspiel der Einzelbauten und in der Beziehung untereinander**
- Schutz umfasst Fassaden, Fenster/ Haustür, Dach, dazugehörige Außenanlagen und Straßenräume
- alle sichtbaren Veränderungen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung

Verfahren

- Erarbeitung der denkmalfachlichen Begründung, in der Regel durch externe Denkmalpflegeexperten
- Anhörung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Schwerin in seiner Funktion als Fachbehörde
- Untere Denkmalschutzbehörde erlässt im Einvernehmen mit der Belegenheitsgemeinde Stralsund Rechtsverordnung zum Denkmalbereich

Vorschlag einer möglichen Gebietskulisse für einen Bereichsschutz



Fazit

- Abschnitt der Sarnowstraße zwischen Knieperwall und Scheelestraße ist wesentlich von historischer Villen- und Wohnbebauung mit einer grünen, baulich gefasster Vorgartenzone geprägt
- zeitgemäße Lückenbebauung fügt sich nach den Kriterien des § 34 BauGB respektvoll in das Umfeld ein und dokumentiert so eine angemessene städtebauliche Fortentwicklung
- für den überdurchschnittlichen Bestand an Einzeldenkmalen (57% der Gebäude) gelten Erhalt und Umgebungsschutz
- das charakteristische und in Stralsund besondere Straßen- und Siedlungsbild von hoher städtebaulicher Qualität ist bis heute erhalten und erlebbar
- eine eventuelle Gefährdung von einzelnen Gebäuden wegen schlechtem Bauzustand ist nicht offensichtlich
- das Einfügegebot gem. § 34 BauGB und der Denkmalschutz (Einzeldenkmale, Umgebungsschutz) haben sich bisher als geeignete Steuerungsinstrumente zur Vermeidung von nachhaltigen Beeinträchtigungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bewährt



**BUKStA 12.05.2022 – Prüfauftrag
Wiederaufbau eines Stadtores zur 800 Jahrfeier**

Bürgerschaft vom 10.03.2022, TOP 9.4, AN 0022/2022, Fraktion DIE LINKE Wiederaufbau eines Stadttores zur 800 Jahrfeier

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Erstellung des Kulturkonzeptes zur 800 Jahrfeier der Hansestadt Stralsund im Jahre 2034, die Prüfung des Wiederaufbaus eines Stralsunder Stadttores mit aufzunehmen.

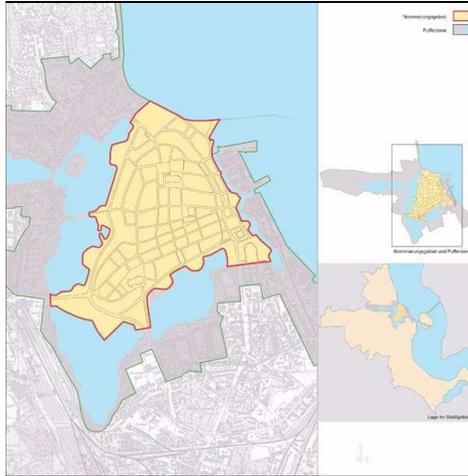
Dabei sind besonders die ehemaligen Standorte Semlower Tor und Tribseer Tor zu prüfen.

Begründung:

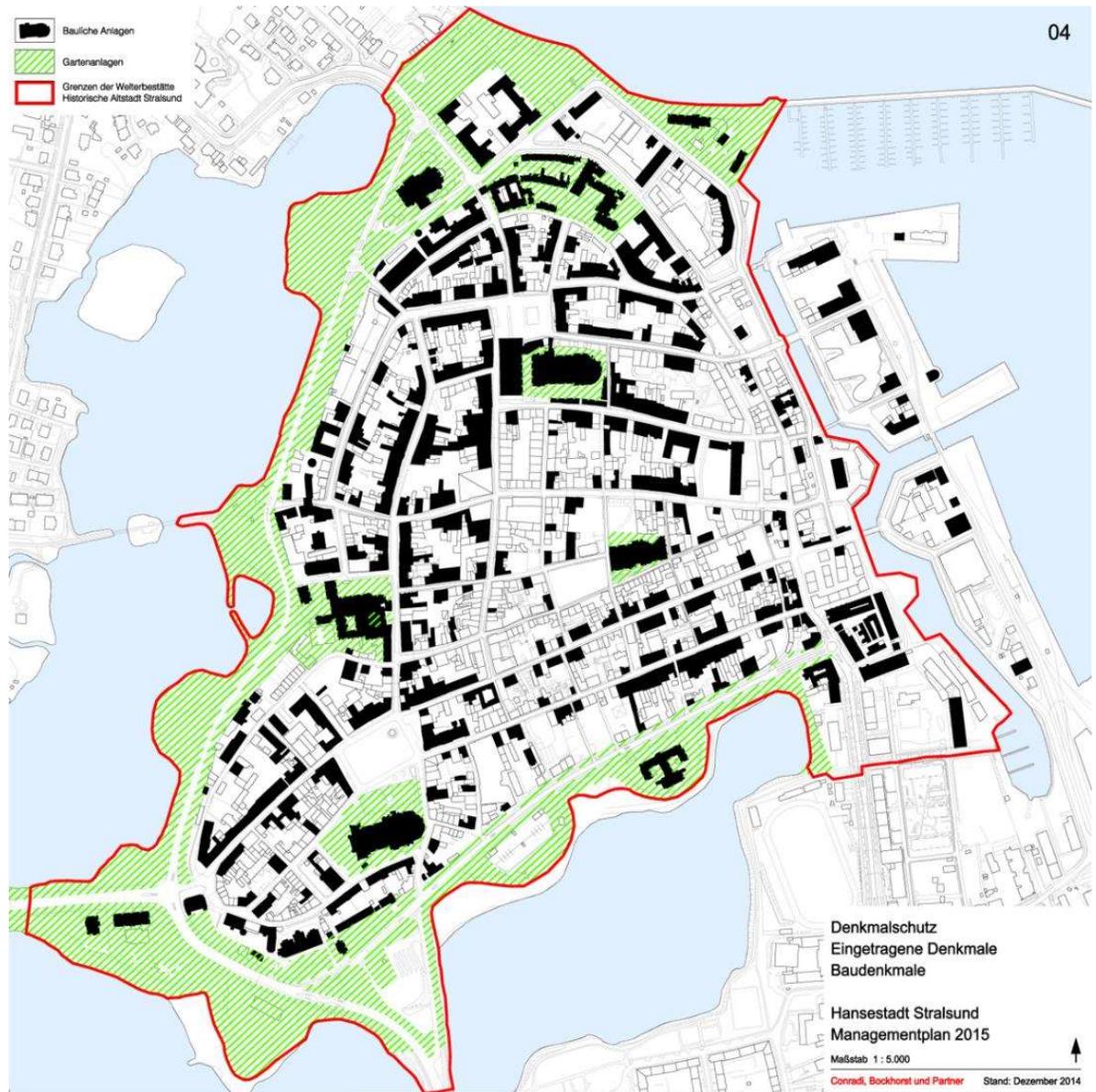
Im Jahre 2034 begeht unsere Hanse – und Weltkulturerbe - Stadt Stralsund ihre 800 Jahrfeier. Bürgerinnen und Bürger sind aufgerufen sich mit Vorschlägen zu einem Kulturkonzept zu beteiligen.

Der Wiederaufbau eines Stadttores wäre ein würdiger sichtbarer Beitrag zur 800 Jahrfeier. Bereits im Sommer 2012 wurde ein möglicher Wiederaufbau des Semlower Tores u. a. in einem Beitrag des Mitgliedermagazins „Giebel & Traufen“ vom „Bürgerkomitee Rettet die Altstadt Stralsund e. V.“ vorgeschlagen. Reste des Tores wurden in einem anliegenden, im Jahr 1998 sanierten Haus neben einem Treppenhaus sichtbar gemacht.

Es war 13,30 Meter breit, 17 Meter tief und 22,65 Meter hoch und war damit das höchste der Stralsunder Stadttore. Das Semlower Tor wurde erstmals im Jahr 1277, noch vor der erstmaligen Erwähnung der Stadtmauer, urkundlich erwähnt. Es wurde zu Wohnzwecken und als Speicher für Getreide genutzt; zu den Pächtern zählte auch Bertram Wulflam. Im Zweiten Weltkrieg wurde es beim Bombenangriff auf Stralsund am 6. Oktober 1944 stark beschädigt und dann 1960 gesprengt.



UNESCO-Welterbe



Retrospektive Erklärung zum außergewöhnlichen universellen Wert für die Welterbestätte „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“

Die Altstadt weist einen **großen Bestand originaler Bausubstanz** aus dem Mittelalter und folgender Epochen auf, dessen **Schutz oberste Priorität** genießt. Mehr als die Hälfte der Gebäude auf der Altstadtinsel sind Baudenkmale. Innerhalb des mittelalterlich geprägten Grundgerüsts zeigt das Stadtbild Fassaden unterschiedlicher Bauepochen, an denen sich die Entwicklung der Stadt ablesen lässt.

Integrität – Authentizität

Die Erhaltung ihrer **visuellen Integrität** verdanken beide Städte ihrer Lage. In beiden Fällen ist die Grenze der mittelalterlichen Stadt noch gut ablesbar.

Die Städte weisen eine große Anzahl authentischer historischer Strukturen auf, welche die Entwicklung von der Hansezeit bis zur schwedischen Zeit repräsentieren. Bei der Sanierung werden die heutigen hohen denkmalpflegerischen Maßstäbe angelegt, wobei **die Erhaltung des authentischen Materials oberste Priorität** genießt.

Die Welterbekonvention verlangt die **Erhaltung einer Welterbestätte in Bestand und Wertigkeit**. Das Schutzziel ist Grundlage für die Festlegung von Schutzansprüchen. Es leitet sich aus der Begründung des außergewöhnlich universellen Wertes ab.

Schutzziel für die Altstadt ist es, ihre städtebaulichen Strukturen, die Gebäudesubstanz, ihre visuelle Integrität sowie das Bodendenkmal zu bewahren.

Denkmalpflege

Die **Charta von Venedig** von 1964 gilt als zentrale und international anerkannte Richtlinie in der Denkmalpflege und als wichtigster denkmalpflegerischer Text des 20. Jahrhunderts.

Sie legt zentrale Werte und Vorgehensweisen bei der Konservierung und Restaurierung von Denkmalen fest.

- **Authentizität** der Denkmäler erhalten
- Rekonstruktionen sollen nur durch das Wieder-Zusammenfügen vorhandener Teile erfolgen

Denkmalkonzept

des Managementplanes Altstadt als integriertes Konzept der Altstadtentwicklung

- historischen Stadtgrundriss erhalten
- **Neubauten sollen sich in ihrer äußerlichen Gestaltung als Bauten der Gegenwart zu erkennen geben und die stadtbaugeschichtliche Entwicklung fortschreiben**



Kniepertor



Kütertor

Von den ursprünglich in Stralsund vorhandenen 10 Stadttoren sind noch das Küter- und das Kniepertor mit Originalsubstanz erhalten. Sie sind als Bestandteile der mittelalterlichen Festungsanlage deutlich erkennbar. Alle anderen Tore fielen kriegerischen Handlungen, Verwahrlosung und Verfall oder gezielter Sprengung der Reste zum Opfer.

HISTORIE UND GEGENWART



Bereich ehem. Tribseer Tor



Bereich ehem. Semlower Tor

Überlagerung der heutigen Situation mit den Standorten der ehemaligen Stadttore

- im Bereich Tribseer Tor erfolgte eine Neubebauung, die heute unter Denkmalschutz steht
- im Bereich Semlower Tor erfolgte Neubau eines privaten Wohnhauses mit Fensterfront (für Belichtung erforderliche Fenster) zur Semlower Straße

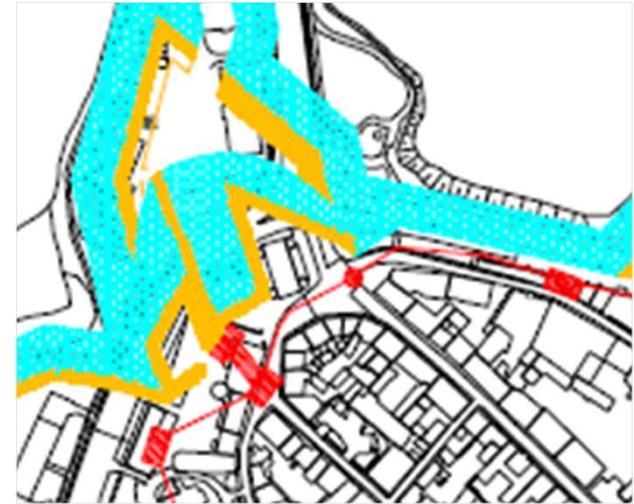
TRIBSEER TOR



Stadtseite



Wasserseite



TRIBSEER TOR - heute



SEMLOWER TOR



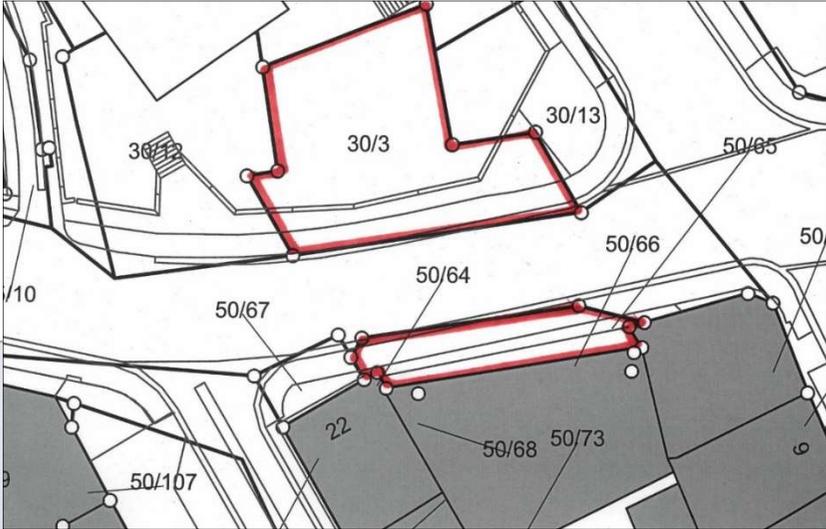
Stadtseite



Wasserseite

SEMLOWER TOR - heute

Wasserseite



Stadtseite



MANAGEMENTPLAN ALTSTADT

Aufwertung der Stadteingänge

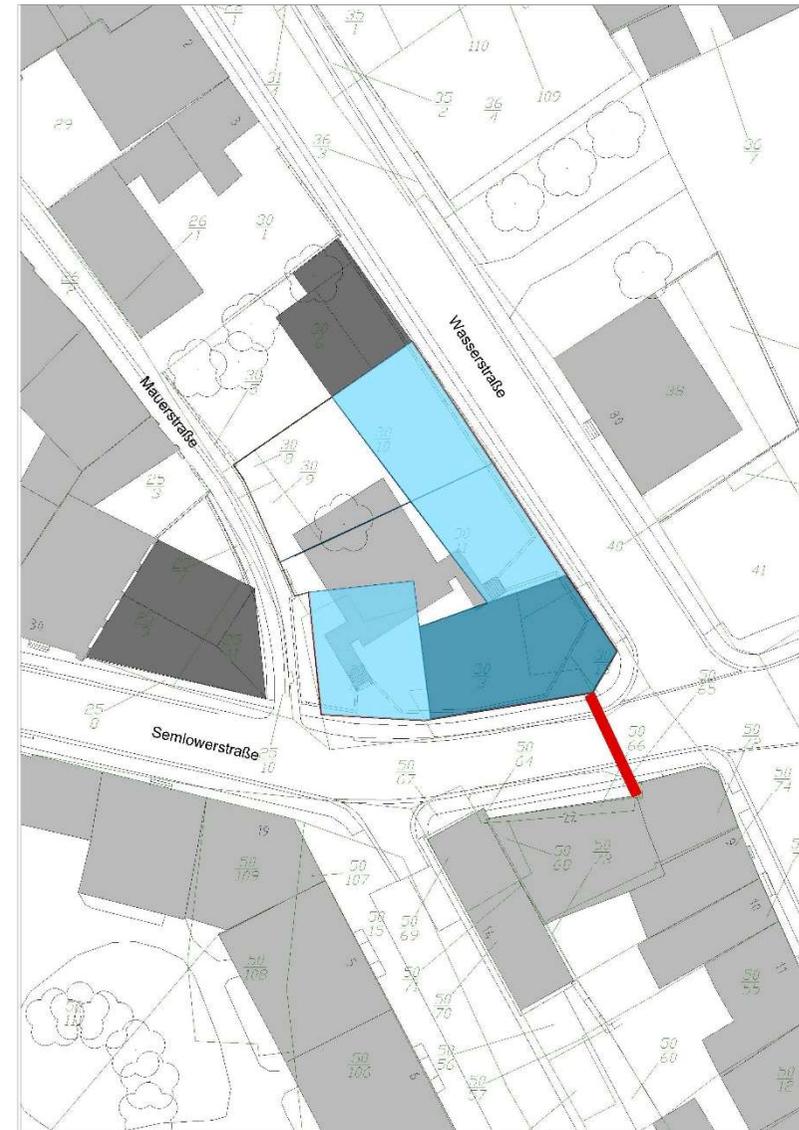


SEMLOWER TOR – Fazit

- Rekonstruktion im Sinne von Wiederaufbau ist nicht denkmalpflegerisches Ziel
- der Unteren Denkmalschutzbehörde liegen Bauunterlagen zum Tor nicht vor
- Wiederaufbau baurechtlich nicht zulässig

Vorstellbar wäre alternativ:

- Prüfung der Errichtung einer räumlichen Abgrenzung im Bereich Semlower Tor in zeitgemäßer Gestaltung/ Ausbildung



Titel: Bebauungsplan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße,, Abwägungs- und Satzungsbeschluss für die 1. Änderung

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 30.11.2021
Bearbeiter: Dr. Raith, Frank-Bertolt Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	03.01.2022	

Sachverhalt:

Planverfahren:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 01.10.2020 den Beschluss für die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ (Beschl.- Nr.: 2020-VII-06-0347) gefasst. Am 20.05.2021 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss von der Bürgerschaft gefasst (Beschluss-Nr.: 2021-VII-04-0525). Vom 22. Juni bis 23. Juli 2021 fand die öffentliche Auslegung statt.

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

Räumlicher Geltungsbereich:

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ca. 0,5 ha groß und umfasst die Flurstücke 20/1, 22/2, 24/5, 26/1, 26/3, 27/1 und 55/2 (teilweise) der Flur 30 der Gemarkung Stralsund. Die Smiterlowstraße die mit den Flurstücken 55/2 (teilweise), 61/1 (teilweise), 62/1, 63/1 sowie 65/1 Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist, wird lediglich mit einem 1,0 m breiten Streifen an der östlichen Straßenseite in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen.

Anlass und Ziele der Planung:

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

Nunmehr soll der Neubau eines Pflege- und Bürgerzentrums entstehen, in dem neben der vollstationären Pflege auch Tagespflegeplätze, barrierefreie Wohnungen, ein öffentliches

Café und Räume für eine stadtteilbezogene Quartiersarbeit untergebracht werden. Es sind insgesamt ca. 73 stationäre Plätze, 17 Tagespflegeplätze, eine Praxis und drei Wohnungen geplant. Durch diese integrative Lösung kann sich das soziale Angebot in der Frankenvorstadt entsprechend der Bedarfe entwickeln und verstetigen.

Städtebauliches Konzept:

Das baulichen Konzeptes für das Pflege- und Bürgerzentrum sieht eine dreigeschossige straßenbegleitende Randbebauung entlang der Smiterlowstraße vor. Diese setzt sich aus drei miteinander verbundenen Baukörpern zusammen, die durch Vor- und Rücksprünge gegliedert sind.

Der mittlere Baukörper tritt am weitesten von der Straße zurück, so dass hier eine kleine Platzsituation entsteht, an der die Eingänge zu den unterschiedlichen Einrichtungen gebündelt werden.

Auch wenn sich dadurch eine modifizierte Gebäudekonfiguration ergibt, fügt sich die neue Planung in die städtebauliche Grundidee des Bebauungsplanes ein, die die Fortführung der für die Frankenvorstadt charakteristischen Blockrandbebauung zum Ziel hat.

Lösungsvorschlag:

Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie vom Vorhabenträger eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 3).

Die Hinweise der beteiligten Ämter wurden, soweit sie für die 1. Änderung des Bebauungsplans relevant waren, berücksichtigt.

Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1) zu entnehmen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird das für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits festgesetzte allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Zudem wird das allgemeine Wohngebiet auch auf die bislang als Mischgebiet festgesetzte Fläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ausgedehnt.

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

Es wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur noch bis zu einer GRZ von 0,7 statt bisher 0,8 überschritten werden darf (siehe geänderte textliche Festsetzung 2.1). Einschließlich dieser Überschreitung ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt 3.480 m².

Örtliche Bauvorschriften:

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

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

Ruhender Verkehr:

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

Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie vom Vorhabenträger eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 3).

Die Hinweise der beteiligten Ämter wurden, soweit sie für den Bebauungsplan relevant waren, berücksichtigt.

Alternativen:

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

Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die zur 1. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ der Hansestadt Stralsund abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 3 abgewogen.

2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033) wird die 1. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“ gelegen im Stadtteil Franken Vorstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom September 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom September 2021 wird gebilligt.

Finanzierung:

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

Termine/ Zuständigkeiten:

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

Anhang 1_B61 1. Ä_Planz_Satzfass
Anhang 2_B61 1.Ä_Begründung_Satzfass
Anhang 3_B61 1.Ä_Abwägungstabelle

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

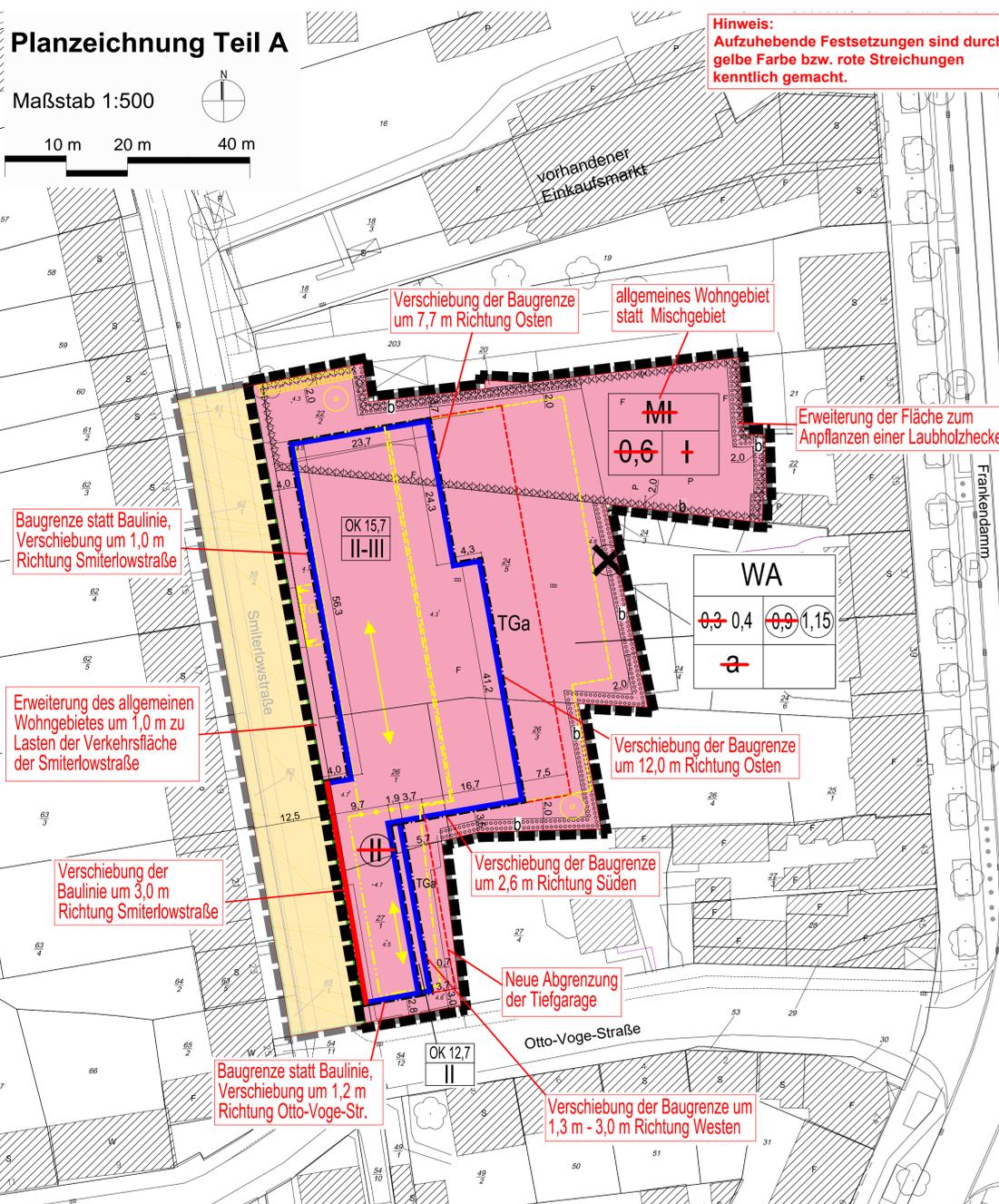
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER HANSESTADT STRALSUND "Östlich der Smiterlowstraße"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Östlich der Smiterlowstraße", gelegen im Stadtteil Frankenvorstadt an der Smiterlowstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erlassen.

Planzeichnung Teil A

Maßstab 1:500

10 m 20 m 40 m



Hinweis:
Aufzuhebende Festsetzungen sind durch gelbe Farbe bzw. rote Streichungen kenntlich gemacht.

Baugrenze statt Baulinie, Verschiebung um 1,0 m Richtung Smiterlowstraße

Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes um 1,0 m zu Lasten der Verkehrsfläche der Smiterlowstraße

Verschiebung der Baulinie um 3,0 m Richtung Smiterlowstraße

Verschiebung der Baugrenze um 2,6 m Richtung Süden

Neue Abgrenzung der Tiefgarage

Baugrenze statt Baulinie, Verschiebung um 1,2 m Richtung Otto-Voge-Str.

Verschiebung der Baugrenze um 1,3 m - 3,0 m Richtung Westen

Teil A Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) 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).

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mi ~~Mischgebiet (§ 6 BauNVO)~~

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

~~11~~ ~~zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)~~

F.B. OK 15,3 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN (§ 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

~~1~~ abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen

~~1~~ ~~Fristrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)~~

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtbereich Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Garagen

TGa Fläche für eine Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: Anzahl der Vollgeschosse (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Kenzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Standorte, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Plangrundlage (ohne Normcharakter): Stadtgrundkarte, Stand November 2020

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Aufteilung des Straßenraumes

4,6 Höhenpunkt

Hinweis:
Änderungen der textlichen Festsetzungen sind durch rote Streichungen bzw. fette Schrift kenntlich gemacht

Teil B

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch gewerblich betriebene Tiefgaragen zulässig.

Ausnahmsweise sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme gewerblich betriebener Tiefgaragen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von ~~0,4~~ 0,7 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 2.2 Die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen darf durch Schornsteine, Zu- und Abluftschächte oder -rohre sowie durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1 Für abweichende Bauweise "a" gelten folgende Bindungen:
Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude muss mindestens 24 m und darf maximal 90 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 4.1 In den mit TGa gekennzeichneten Flächen ist eine Tiefgarage mit dem Zugangsbauwerk zulässig. In der Tiefgarage sind Stellplätze für den Bedarf zulässig, der durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie des benachbarten Wohngebietes verursacht wird. (§ 12 Abs. 2 BauNVO)

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Behinderten- und Kurzzeitzellplätze. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Entlang der Ostseite der Smiterlowstraße ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es sind standortgerechte, kleinkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstämme für Straßenbepflanzung (Alleebaumqualität), St. 14/16 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt mindestens 10,0 m. Insgesamt sind 9 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 8 m² groß sein und sind zu begrünen.

- 5.2 Auf der mit "b" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Laubholzhecke zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 St. pro m²). Es sind standortgerechte Arten der Pflanzqualität 60/100 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 5.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Fläche für eine Tiefgarage mindestens 2-10 Laubbäume standortgerechter Arten mit der Mindestqualität Hochstamm St. 14/16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6. Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Zum Schutz vor Lärm müssen an den der Otto-Voge-Straße zugewandten Fassaden
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen,
 - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

- 7.1 ~~Die Dächer im allgemeinen Wohngebiet sind farblich einheitlich mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zu gestalten, die Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35° - 50° auszubilden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)~~

7.2 Vorgärten im allgemeinen Wohngebiet

- Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu erhalten. Ausgenommen von der Verpflichtung sind die für die Zugänge, Zufahrten benötigten Flächen und Fahrradstellplätze
- Die Vorgärten sind zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbarn hin ausschließlich durch Laubhecken mit einer Höhe von max. 1,0 m einzufrieden
- Abfallbehälter sind mit einer Bepflanzung zu umgeben und nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erschließen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

7.3 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen zur Außenwerbung sind nur als nicht selbstleuchtende Schilder und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Warenautomaten und Fahnen an Masten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

- 7.4 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzte örtliche Bauvorschrift Nr. 7.1 bis 7.3 zu widerhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500,00 Euro geahndet werden. (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

II. Hinweise

1. Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Altstadtinsel". (Die Erweiterung der Satzung der Hansestadt Stralsund über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadtinsel" um Teile der Frankenvorstadt (Beschluss Nr. 2006-IV-06-0582) hat mit Ablauf des 15.07.2006 Rechtskraft erlangt.) Auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen gemäß § 144 BauGB wird hingewiesen.

2. Altlasten

Auf der gemäß § 5 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Fläche bzw. Standort wurden Bodenbelastungen (Mineralölkohlenwasserstoffe dem (MKW), leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) sowie die Stoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole (BTEX)) festgestellt, die auf die vorjährige Nutzung des Geländes als chemische Textilreinigung zurückzuführen sind. Art, Lage und Umfang der Verunreinigungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 4.7 und 5.9) dargelegt.

3. Artenschutz

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff. BNatSchG zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

4. Baumschutz

Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund) vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

5. Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

6. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einbeziehung des ALKIS-Grunddatenbestandes mit Stand vom November 2020. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 01.10.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 10 am 10.10.2020 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2021 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand wurde im Amtsblatt Nr. 11 am 20.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Bürgerschaft hat am 20.05.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen, haben in der Zeit vom 22.06.2021 bis 23.07.2021 während folgender Zeiten (24 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. 8 vom 13.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des 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. 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 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

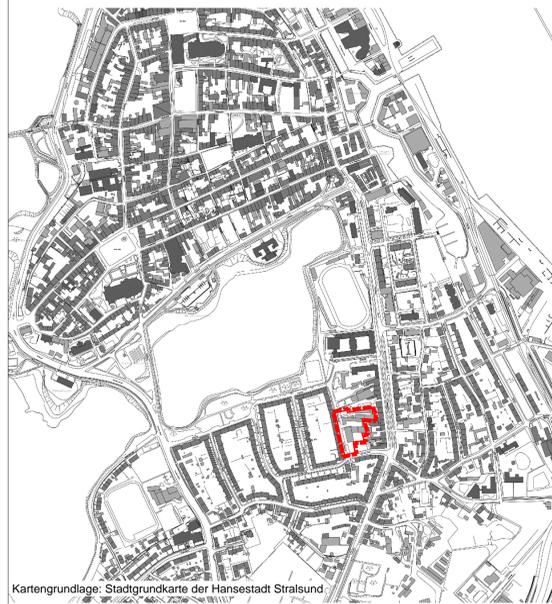
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 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 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

September 2021



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund



Hansestadt Stralsund

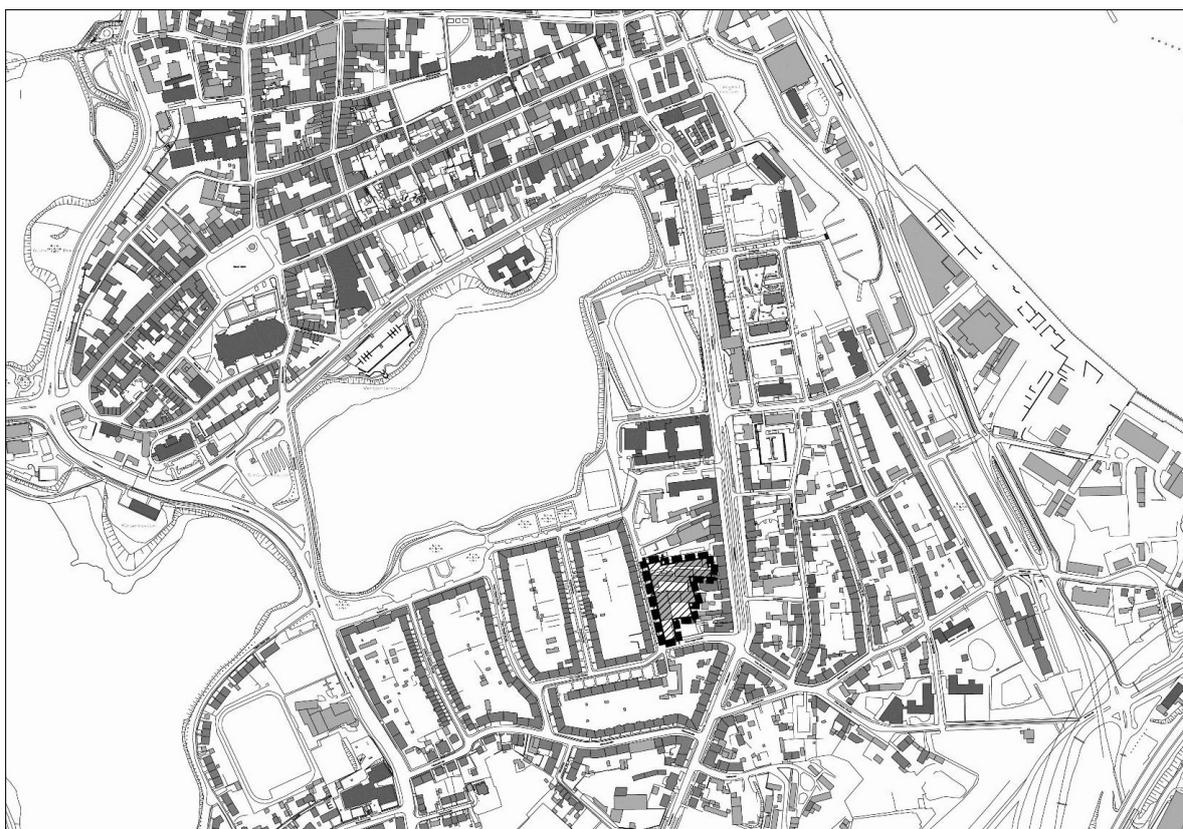
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Östlich der Smiterlowstraße"

Begründung

September 2021

Übersichtsplan

1: 10.000



Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG	3
1 Anlass.....	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Verfahren	5
1.4 Plangrundlage	5
2 Übergeordnete Planungen.....	5
2.1 Vorgaben der Raumordnung	5
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	5
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	6
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3 Städtebauliche Ausgangssituation	7
3.1 Umgebung des Plangebietes	7
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	7
3.3 Erschließung	8
4 Inhalt des Planes	8
4.1 Städtebauliches Konzept.....	8
4.2 Art der baulichen Nutzung	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung	9
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.5 Bauweise	11
4.6 Verkehrlich Erschließung / ruhender Verkehr	12
4.7 Immissionsschutz.....	12
4.8 Grünordnung	16
4.9 Örtliche Bauvorschriften	17
4.10 Städtebauliche Vergleichswerte.....	17
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	17
5.1 Zusammenfassung.....	17
5.2 Private Belange.....	18
5.3 Immissionsschutzrechtliche Belange.....	18
5.4 Naturschutzfachliche Belange	19
6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	20
7 Verfahrensablauf	20
8 Rechtsgrundlagen	20
Anlage 1 – Lageplan des Pflege- und Bürgerzentrums.....	21
Anlage 2 – Ansichten des Pflege- und Bürgerzentrums.....	22

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

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

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

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

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

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

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

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Bereich Smiterlowstraße dient
- die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch die Planung nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

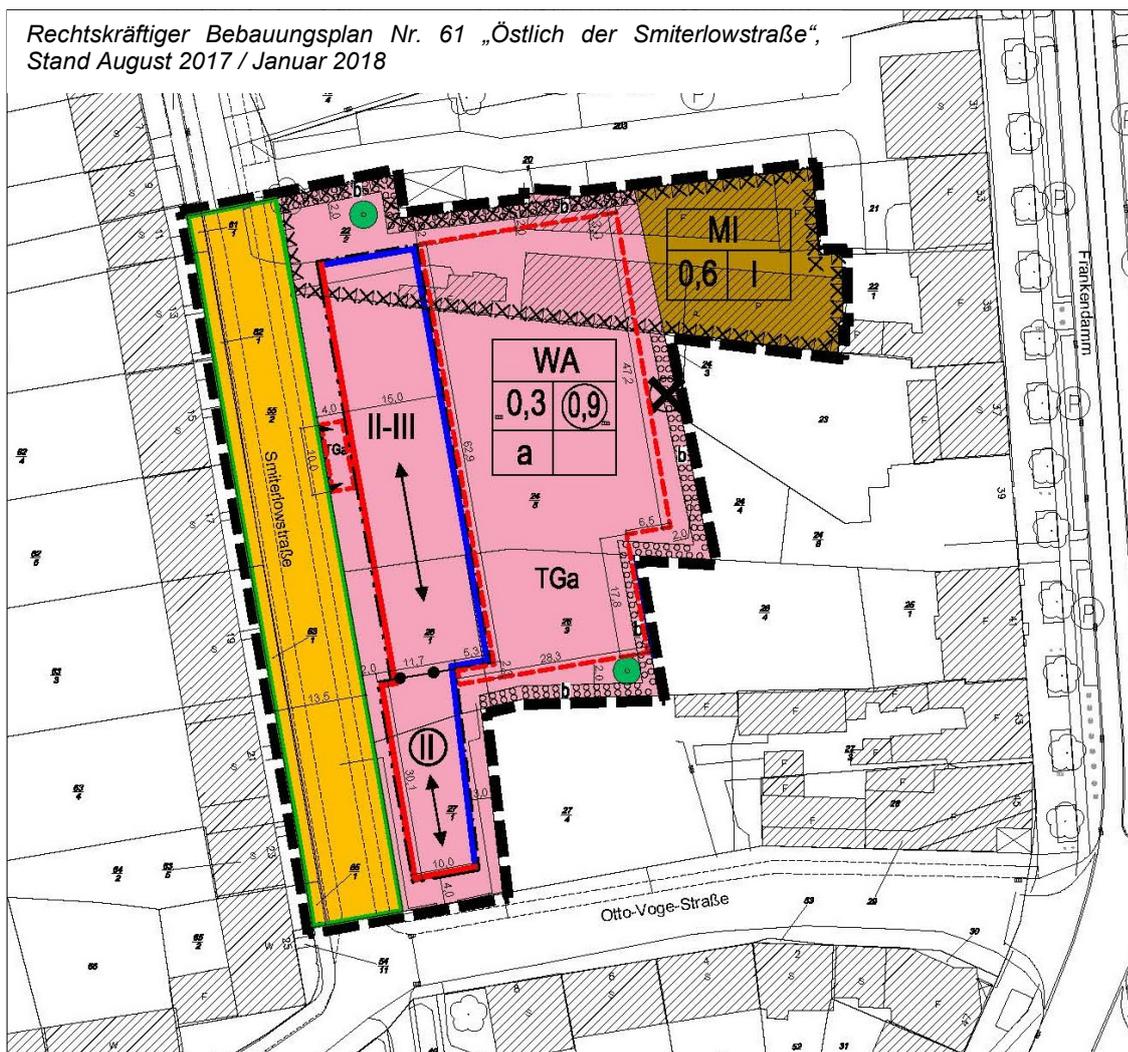
Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Frankenvorstadt. Die Entfernung zur Altstadt und zum Strelasund beträgt etwa 1 km. Zur Parkanlage am Wulflamufer und zum Frankenteich sind es nur 200 m.

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

Er wird wie folgt begrenzt:

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

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



1.3 Verfahren

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

1.4 Plangrundlage

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

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung

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

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

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

Ziel 4.1 (5)

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

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

Grundsatz 4.1 (7)

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

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

Ziel 4.2 (1)

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

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

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

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

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

Grundsatz 4.1 (1)

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

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

Grundsatz 4.1 (2)

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

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

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

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

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebietes

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

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

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

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

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

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

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

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

Die begonnene Beräumung auf dem ehemaligen Wäschereigrundstück, welche die SES als Treuhänder der Hansestadt Stralsund durchführen ließ, ist inzwischen abgeschlossen.

3.3 Erschließung

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

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

Insgesamt vergrößert sich die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche um 748 m² auf insgesamt 4.972 m².

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

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

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

4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Unter Zugrundelegung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche (4.972 m²) ergibt sich aus der GFZ 1,15 eine zulässige Geschossfläche von ca. 5.718 m², die für das geplante Vorhaben des Pflege- und Bürgerzentrums ausreichend ist.

Aus der festgesetzten GRZ 0,4 errechnet sich eine zulässige Grundfläche von ca. 1.989 m², die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, nach der die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB weniger als 20.000 m² betragen muss, wird somit eingehalten.

Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan durfte die zulässige Grundfläche durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, um einen weitreichenden Spielraum für die Errichtung einer Tiefgarage zu ermöglichen. Die nun vorliegende konkrete Planung sieht eine geringere Unterbauung des Baugrundstücks durch die Tiefgarage vor. Es wird daher gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur noch bis zu einer GRZ von **0,7** überschritten werden darf (siehe geänderte textliche Festsetzung 2.1). Einschließlich dieser Überschreitung ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt 3.480 m².

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

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

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

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

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

4.5 Bauweise

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

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

4.6 Verkehrlich Erschließung / ruhender Verkehr

Verkehrliche Erschließung

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

Für die Gestaltung der Smiterlowstraße bedeutet dies:

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

Ruhender Verkehr

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

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

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

4.7 Immissionsschutz

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

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden¹, um etwaige Immissionskonflikte abschätzen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen ableiten zu können. Auf dieser Grundlage sind Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen worden. Maßnahmen zum Schutz vor dem Gewerbelärm wurden nach Abwägung der Untersuchungsergebnisse nicht festgesetzt.

Mit der nun vorgesehenen Verschiebung von Baugrenzen verändern sich auch die Abstände zu den verschiedenen Immissionsquellen. Zudem können sich durch die Verlagerung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage veränderte Immissionsauswirkungen auf die Umgebung ergeben.

Um zu prüfen, in wie weit dadurch immissionsschutzrechtliche Belange berührt werden, wurden zwei neue schalltechnische Gutachten erstellt, die zum einen den Straßenverkehrs- und Gewerbelärm² und zum anderen die Tiefgarage³ zum Gegenstand haben. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an den Immissionsschutz werden nachfolgend dargelegt.

Gewerbelärm

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

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

Die Beurteilung der daraus resultierenden Gewerbeimmissionen erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Planung nach der DIN 18005-1 Bbl. 1. Sie enthält für den Gewerbelärm folgende Orientierungswerte:

Gebietsnutzung	Orientierungswert tags	Orientierungswert nachts
allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)

Die Orientierungswerte stellen keine Festsetzungen im Sinne normativ verbindlicher Grenzwerte dar, sondern sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. In diesem Rahmen stellen die Regelungen der TA Lärm⁴, die für Genehmigungsverfahren nach BImSchG bindend sind, eine differenziertere Beurteilungsgrundlage dar, die auch bei städtebaulichen Planungen im Rahmen der Abwägung herangezogen werden kann.

Die TA Lärm gibt verbindliche Immissionsrichtwerte vor, die den Orientierungswerten der DIN 18005 entsprechen und enthält u.a. spezielle Regelungen für Gemengelagen in denen Wohn- und Gewerbenutzungen aneinandergrenzen.

¹ Bebauungsplan Nr. 61 in Stralsund: Schalltechnisches Gutachten, Umweltplan GmbH Stralsund, Juni 2015

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

³ Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Tiefgarage in der Smiterlowstraße in der Hansestadt Stralsund, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 04.12.2019.

⁴ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsbebauungsplanes wurden die von dem Verbrauchermarkt ausgehenden Immissionen untersucht und nach der TA Lärm bewertet. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, „... dass die Lärmimmissionen bei der bestehenden und geplanten Wohnbebauung durch den ansässigen Lebensmittelmarkt grundsätzlich die Richtwerte nach TA Lärm einhalten. Ausschließlich im Randbereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sind geringfügige Überschreitungen der TA-Lärm-Richtwerte zu verzeichnen. Da die Überschreitungen abwägbar klein sind, nur einen kleinen Bereich betreffen und die Richtwerte nach TA Lärm grundsätzlich keine gesetzlichen Grenzwerte darstellen, kann dies hinsichtlich förderlicher Wohnbedingungen hingenommen werden.“

Durch die Erweiterung des nördlichen Teils des Baufelds um 7,7 m nach Osten, rücken die überbaubaren Grundstücksflächen nicht näher an das Betriebsgrundstück des Lebensmittelmarktes heran. Es verändern sich jedoch die Abstände zu den unterschiedlichen Schallquellen, wodurch sich geringfügig andere Immissionswerte ergeben. Rundungsbedingt werden im aktuellen Schallgutachten tags um 1 dB(A) höhere Werte ausgewiesen, so dass die o.g. Einschätzung des Schallgutachtens zum Ursprungsplan weiterhin zutrifft.

Eine deutliche Veränderung der Situation ist jedoch durch die seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans geänderten Öffnungszeiten des Marktes entstanden (neu 07.00 bis 22.00 Uhr). Durch die zusätzlichen Parkplatzgeräusche in der lautesten Nachtstunde nimmt die Belastung entlang der nördlichen Baugrenze nahezu gleichmäßig um rund 3 dB(A) zu, sodass Beurteilungspegel von 56 – 58 dB(A) am Tage und 40 – 43 dB(A) in der Nacht erreicht werden. Dadurch entstehen erstmalig auch für den Nachtzeitraum Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um 2 bis 3 dB(A). Diese auch für die bestehenden Immissionsorte gemäß Ursprungsplan neue Überschreitung nachts kann im Rahmen der Änderung nicht berücksichtigt werden, da Aufwendungen für die Abwehr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans entstandener Belastungen dem Grundstücksnutzer nicht auferlegt werden können. Die durch die Ausweitung der Öffnungszeit neu entstandene Überschreitung im Nachtzeitraum betrifft über das Bebauungsplangebiet hinaus auch die bestehenden Wohngebäude östlich der Smiterlowstraße.

Angesichts der o.g. Ausgangslage ist das Plangebiet sowie das angrenzende nicht überplante Wohngebiet als planungsrechtlich verfestigte Gemengelage in Anlehnung an die Nr. 6.7 der TA Lärm zu bewerten, die der Lösung bereits bestehender, historisch gewachsener Konflikte dient. Sie enthält im Einzelnen folgende Regelungen:

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

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

Die angeführten Kriterien für eine Gemengelage hatten im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung bereits vor In-Kraft-Treten des ursprünglichen Bebauungsplanes Bestand. Dieser war durch die Wohnbebauung westlich der Smiterlowstraße und gemischte

Nutzungsstrukturen einschließlich des Lebensmittelmarktes zwischen Smiterlowstraße/Frankendamm gekennzeichnet.

Daher erkannte bereits der Ursprungsplan eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Randbereich zur angrenzenden Einzelhandelsnutzung, ohne entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. Damit wurde die Bewertung im Sinne einer Gemengelage planungsrechtlich festgelegt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist damit ein bestehender, historisch gewachsener Konflikt anzunehmen, der im Zuge der Änderung nicht mehr aufgelöst werden kann (in die Abwägung sind nur schutzwürdige Belange einzustellen, die durch die Planänderung selbst berührt werden (BVerwG 4 BN 23.12).

Hinsichtlich der Höhe des in Gemengelagen heranzuziehenden Zwischenwertes war für den Bereich des Plangebiet ursprünglich die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes anzunehmen. Mit der erfolgten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist ein höherer Schutzanspruch verbunden, der auch bei der Änderung des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. So unterschreiten die Beurteilungspegel an dem erweiterten Baufeld trotz der zusätzlichen nächtlichen Immissionen durch die verlängerten Öffnungszeiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags / von 45 dB(A) nachts) um mindestens 2 dB(A). Im Sinne eines Zwischenwertes kann daher die Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete hingenommen werden.

Straßenverkehrslärm

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden die bestehenden sowie die künftig zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt. Maßgeblich für die Lärmentwicklung war die planungsbedingte Verkehrszunahme durch die Errichtung der Tiefgarage mit 75 Stellplätzen. Es zeigte sich, dass insbesondere in der Otto-Voge-Straße an der geplanten Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete⁵ um 1 – 2 dB(A) am Tage und 3 – 4 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Dabei war bereits die geplante Asphaltierung der gegenwärtig noch mit Pflaster gedeckten Otto-Voge-Straße in die Schallprognose eingestellt worden.

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

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

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

⁵ 45 dB(A) in der Nacht / 55 dB(A) in der Nacht

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

Tiefgarage

Die konkrete Vorhabenplanung für das Pflege- und Bürgerzentrum sieht eine Verlagerung der ursprünglich in der Smiterlowstraße festgesetzten Tiefgaragenein- und Ausfahrt an die Otto-Voge-Straße vor. Die Schallimmissionen, die durch den Zu- und Abfahrtverkehr an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets zu erwartenden sind, wurden durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt⁶. Da im Zusammenhang mit der beabsichtigten Funktion als Quartiersgarage eine gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann, erfolgte die Beurteilung der Schallimmissionen gemäß der TA Lärm⁷. Die Schutzwürdigkeit der benachbarten Bebauung wurde entsprechend der Gebietscharakteristik im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets eingeschätzt, für das nach der TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht gelten. Da die Richtwerte nachts um 15 dB(A) geringer sind als tags, stellt die lauteste Nachtstunde die maßgebliche Beurteilungszeit dar.

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

4.8 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen werden geringfügig modifiziert, um nördlich des geplanten Gebäudes die Errichtung einer Feuerwehraufstellfläche sowie einer Abstellfläche für Abfallbehälter zu ermöglichen. Dafür wird die Fläche für die Pflanzung einer Laubgehölzhecke auf einer Länge von ca. 15,5 m aufgehoben. Es wird eine neue ca. 30 m lange Heckenpflanzung im Nordosten des Plangebietes festgesetzt, die der Grundstückseinfassung gegenüber den benachbarten Grundstücken dient.

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

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

⁶ Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Tiefgarage in der Smiterlowstraße in der Hansestadt Stralsund, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 04.12.2019.

⁷ TA LÄRM (1998): Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 erlassen aufgrund von § 48 BImSchG, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017

4.9 Örtliche Bauvorschriften

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

4.10 Städtebauliche Vergleichswerte

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

* Die Differenz zwischen der ursprünglichen und der neuen Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von ca. 2 m² ergibt sich aus der zwischenzeitlich erfolgten Aktualisierung der Katastergrenzen.

Anzahl Einwohner:

73 EW

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

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

Es werden insbesondere folgende Belange in die Abwägung eingestellt:

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

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

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

5.2 Private Belange

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

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

5.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

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

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

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

gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm handelt, in der unterschiedliche Gebiete aneinandergrenzen, wird zulässiger Weise die Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete hingenommen.

Nachteilige Auswirkungen auf die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Lebensmittelmarktes ergeben sich daraus nicht, da eine etwaige Ausweitung der Emissionen bereits durch die Schutzbedürftigkeit der zulässigen Nutzungen gemäß dem Ursprungsplan beschränkt ist.

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

5.4 Naturschutzfachliche Belange

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

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

Zulässige Grundfläche 1. Änderung:	ca. 3.480 m ²
<u>Zulässige Grundfläche Ursprungsbebauungsplan:</u>	<u>ca. - 3.894 m²</u>
Saldo:	- 414 m ²

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

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

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Das Gelände des ehemaligen Autohauses ist bereits beräumt. Die im Februar 2019 begonnene Beräumung und Altlastensanierung auf dem ehemaligen Wäschereigelände, welche die SES als Treuhänder der Hansestadt Stralsund durchführen ließ, ist inzwischen umgesetzt.

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

7 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss 01.10.2020
- frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit 27.11. – 14.12.2020
- Öffentliche Auslegung 22.06.2021 bis 23.07.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Schreiben vom 16.06.2021
- Satzungsbeschluss, Rechtskraft

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Hansestadt Stralsund, den.....

HANSESTADT STRALSUND,
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.- Ing. Alexander Badrow

Anlage 1 – Lageplan des Pflege- und Bürgerzentrums

(Auszug aus der Projektpräsentation vom März 2019)



Anlage 2 – Ansichten des Pflege- und Bürgerzentrums

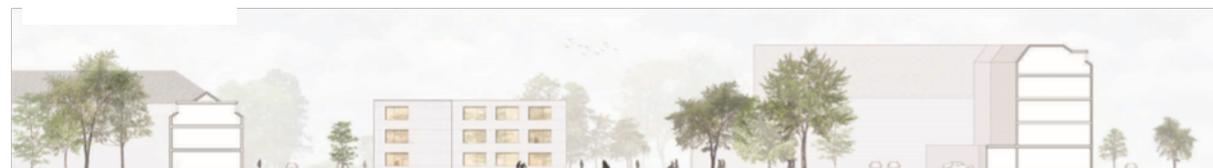
(Auszug aus der Projektpräsentation vom März 2019)



Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Süd



Schnitt

1. Änderung B-Plan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Übersichtstabelle der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange Hansestadt Stralsund

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
1	Straßenbauamt	29.06.2021	X		
2	Landesamt für Umwelt	21.07.2021			X
3	Hauptzollamt	24.06.2021	X	X	
4	Landesforst	23.06.2021	X		
5	Landesamt für innere Verwaltung – Mecklenburg-Vorpommern	18.06.2021	X	X	
6	Landkreis Vorpommern-Rügen	07.07.2021		X	
7	Deutsche Telekom	17.06.2021	X	X	
8	E.DIS Netz GmbH	29.06.2021	X		
9	SWS Energie GmbH	18.06.2021		X	
10	SWS Telnet GmbH	24.06.2021	X	X	
11	Verkehrsgesellschaft Vorpommern Rügen mbH	02.07.2021	X		
12	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	02.07.2021	X		
13	Amt Altenpleen	22.07.2021	X		
14	Amt Miltzow	26.07.2021	X		

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
1	<p>Straßenbauamt Schreiben vom: 29.06.2021</p> <p>Die Belange des Straßenbauamtes werden durch die 1. Änderung des im Betreff genannten Bebauungsplanes nicht berührt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>
2	<p>Landesamt für Umwelt Schreiben vom: 21.07.2021</p> <p>Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft</p> <p>Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ der Hansestadt Stralsund, Entwurf vom April 2021 2. Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ der Hansestadt Stralsund, Entwurf vom April 2021 3. Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Tiefgarage in der Smiterlowstraße in der Hansestadt Stralsund, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft, vom 04.12.2019 4. Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ der Hansestadt Stralsund, vom August 2017/Januar 2018 <p>Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Schallimmissionsprognose¹ begleitend zur Planerstellung und unterstützt die Vorgehensweise. Leider ist diese nicht Bestandteil der vorgelegten Unterlagen und somit nicht prüffähig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Der Begründung zur Satzung [2] ist unter Abs. 4.7 Immissionsschutz zu entnehmen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschritten werden und es sich im vorliegenden Fall um eine Gemengelage, die gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm zu beurteilen ist, handelt. Der Argumentation zur bestehenden Gemengelage kann anhand der folgenden Dokumentation in der Begründung der Ursprungsplanung [4] (Abs. 5.10 Immissionsschutz) nicht zugestimmt werden: „Lediglich der Immissionsort an der nordöstlichen Ecke der überbaubaren Grundstücksfläche zeigt eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 2 dB(A) für den Zeitbereich Tag. Diese Überschreitung wird als tolerierbar eingeschätzt, da sie nur gering ist und auch lediglich ein kleiner Teil der künftigen Wohnbebauung berührt ist.“ Die aus der vermeintlichen Gemengelage resultierende Erhöhung der Immissionsrichtwerte auf einen Zwischenwert wird seitens des LUNG abgelehnt.</p> <p>Nach Ansicht des LUNG ist Nr. 6.7 der TA Lärm kein Instrument der Bauleitplanung. Die Regelung dient der Lösung bereits bestehender, historisch gewachsener Konflikte und kann nur im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach BImSchG angesetzt werden. Mit der Erweiterung der Baufelder rückt die Wohnbebauung zu Lasten des Verbrauchermarktes heran und schafft einen Konflikt zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Nutzung, der hier bislang noch nicht vorliegt und vermieden werden kann.</p> <p>Hinweis: In Analogie zum Urteil des BVerwG vom 23.09.19992 ist das Heranrücken einer Wohnbebauung an eine gewerbliche Nutzung als unzulässig anzusehen, sofern das Maß der von den Gewerbebetrieben auf die Wohnbebauung (hier: Plangebiet)</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Es wird davon abgesehen, aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen den Gewerbelärm zu ergreifen, da das Plangebiet als Bestandteil einer historisch gewachsenen Gemengelage zu beurteilen ist, in dem eine geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebietes hingenommen werden kann.</p> <p>Richtigerweise wird in der Stellungnahme hervorgehoben, dass die Beurteilung im Rahmen der städtebaulichen Planung nach der DIN 18005-1 Bbl. 1 erfolgt und die Regelungen der TA Lärm nur für Genehmigungsverfahren nach BImSchG bindend sind. Die DIN 18005 enthält jedoch keine Festsetzungen von normativ verbindlichen Grenzwerten. Die Orientierungswerte sind also als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. In diesem Rahmen stellen die Regelungen der TA Lärm eine differenziertere Beurteilungsgrundlage dar, die auch bei städtebaulichen Planungen im Rahmen der Abwägung herangezogen werden kann. Wenn folgend nämlich festgestellt wird, dass die Regelung in Nr. 6.7 der TA Lärm der Lösung bereits bestehender, historisch gewachsener Konflikte diene, so trifft genau das für die Änderung des Bebauungsplans zu. Bereits der Ursprungsplan erkannte eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Randbereich zur angrenzenden Einzelhandelsnutzung, ohne entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. Damit wurde die Bewertung im Sinne einer Gemengelage planungsrechtlich festgelegt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist damit ein bestehender, historisch gewachsener Konflikt anzunehmen, der im Zuge der Änderung nicht mehr aufgelöst werden kann (in die Abwägung sind nur schutzwürdige Belange einzustellen, die durch die Planänderung selbst berührt werden (BVerwG 4 BN 23.12).</p> <p>Im Zuge der Änderung wurde das Baufeld nicht nach Norden in Richtung des Lebensmittelmarktes ausgeweitet, der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze bleibt unver-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>einwirkenden Immissionen (hier: Lärm) das Zulässige überschreitet. Dabei wäre es auch unerheblich, dass Bauwillige auf etwaige Abwehrrechte verzichten wollen, da das Bauplanungsrecht die Nutzbarkeit der Grundstücke auf der Grundlage objektiver Umstände und Gegebenheiten mit dem Ziel einer möglichst dauerhaften städtebaulichen Ordnung und Entwicklung regeln soll. Dementsprechend stellt das baurechtliche Rücksichtnahmegebot nicht „personenbezogen“ auf die Eigentumsverhältnisse oder die Nutzungsberechtigten zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Betreiber der gewerblichen Anlagen nicht darauf vertrauen können, dass sie nur deshalb von Auflagen zum Schutz heranrückender Wohnbebauung vor Lärm verschont bleiben, weil ihre Betriebe zuerst entstanden sind.</p> <p>Das LUNG sieht es daher als erforderlich an, geeignete aktive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen um schädliche Umweltauswirkungen durch Geräusche auf das schützenswerte Plangebiet ausschließen zu können. Das LUNG regt an im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Betreiber des Verbrauchermarktes immissionsmindernde Maßnahmen, wie eine Einhausung der Ladezone, Lüfter und Kühler zu vereinbaren. Die Auswahl der geeigneten Maßnahmen sollte anhand der nicht vorgelegten Schallimmissionsprognose erfolgen. Ziel muss die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sein.</p> <p>Begründung: Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem</p>	<p>ändert. Auch durch die Ausweitung des Baufelds nach Osten wird der Abstand zum Marktgrundstück nicht verringert, lediglich durch die geänderten Abstände zu den unterschiedlichen Schallquellen auf dem Marktgrundstück können sich geringfügig andere Werte ergeben. Rundungsbedingt werden im aktuellen Schallgutachten tags um 1 dB(A) höhere Werte ausgewiesen, so dass an der im Schallgutachten zum Ursprungsplan zum Gewerbelärm abgegeben Einschätzung festgehalten wird: "Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Lärmimmissionen bei der bestehenden und geplanten Wohnbebauung durch den ansässigen Lebensmittelmarkt grundsätzlich die Richtwerte nach TA Lärm einhalten. Ausschließlich im Randbereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sind geringfügige Überschreitungen der TA-Lärm-Richtwerte zu verzeichnen. Da die Überschreitungen abwägbar klein sind, nur einen kleinen Bereich betreffen und die Richtwerte nach TA Lärm grundsätzlich keine gesetzlichen Grenzwerte darstellen, kann dies hinsichtlich förderlicher Wohnbedingungen hingenommen werden."</p> <p>Eine deutliche Veränderung der Situation ist jedoch durch die seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans geänderten Öffnungszeiten des Marktes entstanden (neu 07.00 bis 22.00 Uhr). Durch die zusätzlichen Parkplatzgeräusche in der lautesten Nachtstunde nimmt die Belastung entlang der nördlichen Baugrenze nahezu gleichmäßig um rund 3 dB(A) zu, dadurch entstehen erstmalig auch für den Nachtzeitraum Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um 2 bis 3 dB(A). Diese auch für die bestehenden Immissionsorte gemäß Ursprungsplan neue Überschreitung nachts kann im Rahmen der Änderung nicht berücksichtigt werden, da Aufwendungen für die Abwehr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans entstandener Belastungen dem Grundstücksnutzer nicht auferlegt werden können. Die durch die Ausweitung der Öffnungszeit neu entstandene Überschreitung im Nachtzeitraum betrifft über das Bebauungsplangebiet hinaus auch die bestehenden Wohngebäude östlich der Smiterlowstraße.</p> <p>Angesichts der o.g. Ausgangslage wird für den Bebauungsplan an einer Bewertung der planungsrechtlich verfestigten, auch für das angrenzende nicht überplante Wohngebiet</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Im Übrigen richtet sich das erforderliche Maß der Konkretisierung der planerischen Festsetzungen danach, was nach den Umständen des Einzelfalls für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten privaten Interessen und öffentlichen Belange entspricht. Je intensiver der Widerspruch zwischen plangemäßer Nutzung und Umgebungsnutzung wird, desto höhere Anforderungen sind auch an die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung und damit an den Detaillierungsgrad der jeweiligen Festsetzungen zu stellen.</p>	<p>einschlägigen Gemengelage in Anlehnung an Nr. 6.7 der TA Lärm festgehalten. Die für das Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwerte werden weiterhin deutlich unterschritten.</p> <p>Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren laufen derzeit intensive Gespräche zwischen Sanierungsträger, Vorhabenträger, Stadt und dem Lebensmittelmarkt mit dem Ziel, zur Reduzierung der Geräuschbelastung in der Umgebung abschirmende Maßnahmen durchzuführen.</p>
3	<p>Hauptzollamt Schreiben vom: 24.06.2021</p> <p>Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf. Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. & 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete — GrenzAV-). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen das Betretungsrecht nicht. Dieses ist ggf. von den Bauherren bzw. den künftigen Nutzern zu berücksichtigen.</p>
4	<p>Landesforst Schreiben vom: 23.06.2021</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Zu o. g. Vorhaben nehme ich für das Forstamt Schuenhagen, für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist und des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>O.g. Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.</p> <p>Die forstrechtliche Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen hat ergeben, dass sich weder im Geltungsbereich des B-Planes noch in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes nach § 20 LWaldG von 30 m, Wald im Sinne des § 2 LWaldG befindet. Forstrechtliche Belange werden daher nach derzeitiger Lesart nicht berührt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>
5	<p>Landesamt für innere Verwaltung – Mecklenburg-Vorpommern Schreiben vom: 18.06.2021</p> <p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermes-</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p> <p>Die Vermessungs- und Katasterbehörde des Landkreises wurde beteiligt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	sungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	
6	<p>Landkreis Vorpommern-Rügen Schreiben vom: 07.07.2021</p> <p>Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:</p> <p><u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u> Die Änderung des seit 2018 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 umfasst eine 0,5 ha große Fläche an der Smiterlowstraße in der Frankenvorstadt. In der Vergangenheit wurde das Gelände als Autohaus und Wäscherei genutzt. Statt der bisher vorgesehenen drei Mehrfamilienhäusern soll ein dreigeschossiges Pflege- und Bürgerzentrum entstehen. Das Verfahren erfolgt auf der Grundlage von § 13a BauGB. Die Planung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher keiner Berichtigung. Aus städtebaulicher Sicht gibt es hierzu keine Bedenken.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>
	<p>Das Baugesetzbuch und die Landesbauordnung sind im Juni 2021 geändert worden. Die Präambel ist entsprechend anzupassen. Im Verfahrensvermerk 10 muss es heißen „Die Satzung ist <u>mit</u> Ablauf des... in Kraft getreten“.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p>
	<p><u>Bodenschutz</u> Eine bodenschutzrechtliche Beurteilung ist erst nach Einreichung der Sanierungsabschlussdokumentation zu den im Plangebiet erfassten Altlastverdachtsflächen der Textilreinigung möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Sanierung der Altlasten wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.</p>
	<p><u>Wasserwirtschaft</u> Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Gewässer II. Ordnung sind ebenfalls nicht betroffen. Alles anfallende häusliche</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Schmutzwasser ist wie vorgesehen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben.</p> <p>Aufgrund der im Planbereich vorhandenen Altlast kann das auf bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser auch nicht teilweise auf dem Grundstück versickert werden. Entsprechend des ergänzten Sanierungskonzeptes vom Juni 2020 sollte eine schwerpunktmäßige Sanierung durch Bodenaustausch erfolgen. Da der Abschlussbericht zur Sanierungsmaßnahme bislang nicht vorliegt, ist der unteren Wasserbehörde der Umfang der verbliebenden Restkontamination nicht bekannt. Eine konzentrierte Versickerung von Regenwasser könnte aber zu einer erhöhten Schadstoffauswaschung und damit zu einer Verstärkung der bereits vorhandenen Grundwasserkontamination führen. Deshalb ist alles auf Dach- und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser zu fassen und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben.</p> <p>Soweit im Zuge der Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese gesondert auszuweisen und bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Einleitung des Abpumpwassers in die Regenwasserkanalisation ist aufgrund der vorhandenen Schadstoffbelastung im Grundwasser voraussichtlich nicht ohne Behandlung möglich. Inwieweit eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation möglich wäre, ist vorab mit der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH bzw. mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern als zuständige Wasserbehörde (Kläranlage Stralsund) zu klären.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine im Ergebnis des Abschlussberichtes der Sanierungsmaßnahmen ggf. erforderliche Fassung und Ableitung von Niederschlagswasser ist von der/dem Bauherrin/Bauherr zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind von der/dem Bauherrin/Bauherr zu berücksichtigen.</p>
	<p><u>Brand- und Katastrophenschutz</u></p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum Vorhaben.</p> <p>Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; • Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), • Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. <p>Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind von der/dem Bauherrin/Bauherr zu berücksichtigen.</p>
	<p><u>Kataster und Vermessung</u> Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:</p> <p>Planzeichnung Teil A Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p> <p>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Südlich an den Geltungsbereich sind die Flurstücke 54/11 und 54/12 nachzutragen.</p> <p>Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden.</p> <p>Die Benennung des Plangebietes fehlt.</p> <p>Die Bezeichnung der katastermäßigen Grundlage - rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) - hat sich geändert - rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS Grunddatenbestand)</p>	<p>Die Flurstücke 54/11 und 54/12 werden in der Planunterlage nachgetragen.</p> <p>Für die Übertragbarkeit der bestehenden Grenzen in die Örtlichkeit sind die auf der Stadtgrundkarte basierenden Flurstücksgrenzen und -nummern ausreichend. Von einer Darstellung der vermarkteten und unvermarkteten Grenzpunkte wird daher abgesehen.</p> <p>Das Plangebiet ist auf der Planzeichnung mit „Östlich der Smiterlowstraße“ benannt.</p> <p>Die Bezeichnung der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte wird von „ALK“ in „ALKIS“ geändert.</p>
	<p>Aus Sicht der Abfallwirtschaft sowie des Naturschutzes gibt es keine weiteren Anregungen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>
<p>7</p>	<p>Deutsche Telekom Schreiben vom: 17.06.2021</p> <p>Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.</p> <p>Sollte durch die Bauherren die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung der geplanten Neubauten an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen, müssen über o. g. Servicenummer aufgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren. Der Erschließungsträger/ Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohr DN 100) mitverlegt wird.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.	
8	<p>E.DIS Netz GmbH Schreiben vom: 29.06.2021</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung. Unser Unternehmen betreibt in diesem Bereich keinen Anlagenbestand.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>
9	<p>SWS Energie GmbH Schreiben vom 18.06.2021; Anlagen: 1 Auszug NS-/MS-Kabel als pdf, 1 Auszug ND-Leitungen als pdf</p> <p>Stellungnahme Fachbereich Gas / Fernwärme Anliegend erhalten Sie für o. g. Bauvorhaben den Leitungsbestand Gas aus unserem Stadtkartenwerk. Hieraus ist zu ersehen, dass es mit unseren Versorgungsanlagen zu Näherungen und Kreuzungen kommt. Hierbei sind die Auflagen/Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“, zu berücksichtigen. (Es ist besonders darauf zu achten, dass es zu keiner Überbauung/Bepflanzung unserer Anlagen kommt.) Nach Rücksprache sind eventuell Sondermaßnahmen erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Stellungnahme Fachbereich Strom: Anliegend übergeben wir Ihnen für den o. g. Bereich einen Bestandsplan aus unserem Stadtkartenwerk, aus dem Sie die Lage der elektrotechnischen Anlagen unseres Unternehmens entnehmen können. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass diese Eintragungen nicht maßstäblich sind und Abweichungen auftreten können. Wir bitten Sie, dies bei der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen. Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen Herr Nehls, den Sie unter der Rufnummer 03831-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>241 5330 erreichen können, gern zur Verfügung. Ihr Vorgang wurde unter der Nr. 222/2021 registriert. Bitte beachten Sie das „Merkblatt zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen (Gas- und Fernwärmeleitungen / Strom- und Fm-Kabel)“ (siehe Anlage).</p>	
10	<p>SWS Telnet GmbH Schreiben vom: 24.06.2021</p> <p>Im Bereich der Baumaßnahme „Stralsund, B-Plan 61 östlich der Smiterlowstraße“ sind keine Anlagen der SWS Telnet GmbH vorhanden.</p> <p>Eine Erweiterung des Netzes der SWS Telnet GmbH auf den Bereich des Bebauungsplanes und ein Anschluss an das Netz der SWS Telnet GmbH ist in Abstimmung mit dem Erschließungsträger und einem entsprechenden Erschließungsvertrag möglich.</p> <p>Die Fachbereiche Strom, Gas und Fernwärme erteilen separate Auskünfte. Die SWS Telnet GmbH erteilt nur Auskünfte für den eigenen Leitungsbestand</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>
11	<p>Verkehrsgesellschaft Vorpommern Rügen mbH Schreiben vom: 02.07.2021</p> <p>Wir haben keine Einwände zum o. g. Beteiligungsentwurf.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>
12	<p>Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Schreiben vom: 02.07.2021</p> <p>Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass durch die Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen sind.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>
13	<p>Amt Altenpleen Schreiben vom: 22.07.2021</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof hat zur Aufstellung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“ keine Anregungen vorzubringen.	Keine Abwägung erforderlich
14	Amt Miltzow Schreiben vom: 26.07.2021 Die Gemeinde Sundhagen hat zum oben genannten Vorhaben keine Belange vorzutragen. Belange der Gemeinde werden nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich

Titel: Konzept des Wochenmarktes überarbeiten
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Federführung:	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI	Datum:	16.08.2021
Einreicher:	Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI		

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemeinsam mit der Großmarkt Rostock GmbH zu prüfen, inwieweit das Konzept des Stralsunder Wochenmarktes, dienstags und freitags auf dem Neuen Markt, ausgebaut werden kann.

Begründung:

Das Konzept des Stralsunder Wochenmarktes sollte dringend überarbeitet werden. Ziel muss es sein, regionaler und kundenfreundlicher zu werden. Das fängt bereits bei den Öffnungszeiten an. Viele Stralsunder*innen, vor allem berufstätige, können den Markt nicht besuchen, weil er bereits am Nachmittag wieder schließen muss.

Das Angebot sollte wieder mehr an das eines Marktes angepasst werden. Das bedeutet, dass der Fokus deutlich mehr auf Regionalität gerichtet sein sollte. Händler*innen der Region sollten die Chance erhalten, ihre selbst erzeugten Produkte anbieten zu können. Zudem sollten die Händler*innen mit eingebunden werden, wenn das Konzept überdacht wird. Denn ein anderes Marktgeschehen würde auch mehr Händler*innen animieren, ihre Produkte anzubieten und so ein vielfältiges Angebot für alle Marktbesucher*innen zu schaffen.

TOP Ö 4.1

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Gremiendienst

Beschluss der Bürgerschaft

Zu TOP: 9.12

Konzept des Wochenmarktes überarbeiten

Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Vorlage: AN 0126/2021

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrages AN 0126/2021 zur Beratung in die Ausschüsse für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sowie Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben mit folgendem Wortlaut:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemeinsam mit der Großmarkt Rostock GmbH zu prüfen, inwieweit das Konzept des Stralsunder Wochenmarktes, dienstags und freitags auf dem Neuen Markt, ausgebaut werden kann.

Beschluss-Nr.: 2021-VII-06-0555

Datum: 26.08.2021

Im Auftrag

gez. Kuhn

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 24.03.2022

Zu TOP: 4.1

Konzept des Wochenmarktes überarbeiten

Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Vorlage: AN 0126/2021

Herr Suhr überträgt die Sitzungsleitung zurück an Herrn Haack.

Herr Tanschus verliest den vorliegenden Antrag.

Zu Beginn geht Herr Tanschus auf die aktuelle Situation der Wochenmärkte in der Hansestadt Stralsund ein. Insgesamt werden im Stadtgebiet drei Märkte betrieben. Es wird ein abwechslungsreiches Sortiment an Lebensmitteln, aber auch an Handelswaren in der zulässigen Menge angeboten. Weiter teilt der Leiter des Amtes 30 mit, dass 37 der 38 regelmäßigen Marktbesucher aus Mecklenburg-Vorpommern kommen.

Im Juni 2021 gab es bereits Gespräche mit der Rostocker Großmarkt GmbH. Schwerpunkt war hier die Entwicklung der Märkte während der Corona-Pandemie. Es konnten Händler dazugewonnen und das Angebot ausgeweitet werden.

Zu einem späteren Zeitpunkt wurden dann die Punkte des Antrages aus der Bürgerschaft diskutiert.

Themen waren die Verlängerung der Öffnungszeiten der Wochenmärkte, ein Frischemarkt und die Einrichtung eines Marktes am Samstag.

Herr Tanschus hat das Unternehmen gebeten, eine Umfrage unter den Marktbesuchern in Bezug auf die Öffnungszeiten durchzuführen. Von denen, die sich an der Umfrage beteiligt haben, haben 64 % darum gebeten, die Öffnungszeiten auf dem Neuen Markt beizubehalten.

Insofern empfiehlt Herr Tanschus, an den aktuellen Öffnungszeiten keine Veränderungen vorzunehmen.

Weiterhin empfiehlt der Senator, den Freitagsmarkt auf dem Neuen Markt in einen reinen Frischemarkt umzustrukturieren. Dafür ist ein Beschluss der Bürgerschaft notwendig. Da mit den Marktbesuchern Jahresverträge geschlossen werden, hätte dies bis zum Herbst 2022 Zeit. Eine Umsetzung kann dann 2023 erfolgen.

In Bezug auf den dritten Punkt erklärt Herr Tanschus, dass der Freitagsmarkt sehr gut angenommen wird und Zweifel daran bestehen, dies auch an Samstagen erreichen zu können.

Der Vorschlag ist, einen Testlauf mit einem Frischemarkt am Samstag 14-tägig durchzuführen. Außerdem sollten touristische Impulse vorhanden sein.

Die Rostocker Großmarkt GmbH soll im ersten Quartal 2022 recherchieren, welche Partner für einen Samstagsmarkt gewonnen werden können.

Herr Suhr erkundigt sich, ob der Verwaltung Informationen zu den Bedarfen der Bürgerinnen und Bürger in Bezug auf die Öffnungszeiten der Märkte vorliegen. Außerdem erfragt Herr

Suhr, ob auch für die Einrichtung des Freitagmarktes ein Beschluss der Bürgerschaft notwendig ist.

Ausdrücklich begrüßt Herr Suhr einen reinen Frischemarkt und schlägt vor, den erforderlichen Antrag gemeinsam mit dem Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben in die Bürgerschaft einzubringen.

Von Seiten der Verwaltung wurden keine Befragungen der Konsumierenden durchgeführt, da der Antrag aus der Bürgerschaft die Problematik deutlich macht. Herr Tanschus betont noch einmal, dass der Freitagmarkt sehr gut angenommen wird und die Händler signalisiert haben, dass die aktuellen Öffnungszeiten beibehalten werden sollen.

Da es sich bei dem Samstagmarkt um eine neue Veranstaltung handeln würde, ist kein Beschluss der Bürgerschaft notwendig. Herr Tanschus betont, dass weder die Finanzierung für das Vorhaben gesichert ist, noch ein Betreiberkonzept vorliegt.

Auf die Frage von Herrn Buxbaum antwortet Herr Tanschus, dass für Kleinstanbieter (Blumen aus dem eigenen Garten) bisher immer ein Platz auf dem Markt gefunden werden konnte.

Auf die Nachfrage von Frau Bartel teilt Herr Tanschus mit, dass es im Land viele verschiedene Marktmodelle gibt, beispielsweise reine Vormittagsmärkte. Vorstellbar wäre auch, den Samstagmarkt später zu beginnen, aber nicht, den Markt am Freitag zu ersetzen.

Herr Haack schlägt vor, den Antrag als erledigt zu betrachten, das Thema vor der Sommerpause aber noch einmal auf die Tagesordnung zu setzen. Ziel ist es zu erfahren, ob ausreichend Anbieter für einen Markt am Samstag gewonnen werden können und eventuell einen gemeinsamen Antrag mit dem WTGA auf den Weg zu bringen.

Die Ausschussmitglieder sind mit dem Vorschlag einverstanden.

Das Thema wird am 16.06.2022 erneut im Ausschuss beraten.

Der Präsident der Bürgerschaft wird über das Beratungsergebnis informiert.

Herr Haack schließt den Tagesordnungspunkt.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Gaby Ely

Stralsund, 29.03.2022

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 06. Sitzung der Bürgerschaft am 26.08.2021

Zu TOP: 9.12

Konzept des Wochenmarktes überarbeiten

Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Vorlage: AN 0126/2021

Frau Kindler erläutert den Antrag. Aus ihrer Sicht sind Wochenmärkte geeignet, um Innenstädte zu beleben. Sie wirbt um Zustimmung.

Herr Dr. Zabel beantragt für die Fraktion CDU/FDP die Verweisung des Antrages AN 0126/2021 zur Beratung in die Ausschüsse für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sowie Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben. Zielstellung ist die gemeinsame Erarbeitung einer Konzeption zum Wochenmarkt, so dass sich die Bürgerschaft gemeinsam positionieren kann. Er regt an, die Verantwortlichen der Großmarkt Rostock GmbH zur Beratung einzuladen.

Herr Adomeit meint, dass der Ausweichplatz am Weidendamm von den Händlern angenommen wird. Er wird den Antrag ablehnen.

Herr Haack hält es für sinnvoll, sich mit der Thematik auseinanderzusetzen. Daher begrüßt er die Verweisung in die Fachausschüsse. Die Fraktion Bürger für Stralsund wird dem Verweisungsantrag folgen.

Frau Kindler erklärt die Zustimmung Verweisungsantrag. Sie betont die Bedeutung des Instrumentes Wochenmarkt.

Herr Buxbaum begrüßt ebenfalls die Verweisung des Antrages. Er sieht in dem Kontext die Möglichkeit, einen Bezug zum Regionalen Einzelhandelskonzept vorzustellen.

Der Präsident lässt über die Verweisung des Antrags AN 0126/2021 abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrages AN 0126/2021 zur Beratung in die Ausschüsse für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sowie Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben mit folgendem Wortlaut:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemeinsam mit der Großmarkt Rostock GmbH zu prüfen, inwieweit das Konzept des Stralsunder Wochenmarktes, dienstags und freitags auf dem Neuen Markt, ausgebaut werden kann.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen

2021-VII-06-0555

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Steffen Behrendt

Stralsund, 06.09.2021

TOP Ö 4.3

Auszug aus der Niederschrift über die 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 24.02.2022

Zu TOP: 4.3

Vorstellung Markierung Radverkehr Tribseer Damm

Herr Bogusch leitet das Thema „Vorstellung, Markierung Radverkehr Tribseer Damm“ ein und stellt eine Übersicht vor. Dabei geht er kurz auf aktuelle Fortschritte und zukünftige Ziele ein. Außerdem erläutert Herr Bogusch die Reichweite der Schutzstreifenstrecke und geht genauer auf den Anfang und das Ende dieser ein.

Im Bereich des Bahnhofes sollen ebenfalls Schutzstreifen auf der Fahrbahn markiert werden, was zu einer Reduzierung der Flächen für den Kfz-Verkehr führt.

Dazu bekräftigt Herr Bogusch die vorrangige Arbeit mit Markierungen, jedoch bleiben Umbaumaßnahmen nicht gänzlich aus. Bestehende Radwege werden nicht zurückgebaut, die Schutzstreifen werden zusätzlich auf der Fahrbahn markiert.

Herr Bogusch erklärt den Unterschied zwischen Schutzstreifen für Radfahrer und einem Radfahrstreifen. Im Gegensatz zu Radfahrstreifen, dürfen Schutzstreifen von Autos überfahren werden. Aus verkehrsrechtlichen Gründen hat sich die Verwaltung für das Aufbringen von Schutzstreifen entschieden. Denn Radfahrende sind verpflichtet Radfahrstreifen zu nutzen und der bestehende Radweg müsste zurückgebaut werden. Zudem gibt er an, dass überfahrbare Elemente eingebaut werden, um eine bauliche Trennung zwischen Radfahrenden und Fahrzeugen zu erreichen.

Herr Bogusch geht auf weitere Änderungen ein und erklärt, dass manche Überlegungen noch nicht abgeschlossen sind und es noch zu Änderungen kommen kann. Er versichert aber, dass die Leistungsfähigkeit der Straße auch mit den Änderungen erhalten bleibt.

Den Vorschlag von Herrn Bogusch, das Projekt zur Beratung in die Fraktionen zu verweisen, begrüßt Herr Bauschke.

Herr Suhr erkundigt sich, ob der für die Bahnhofstraße geplante Kreisverkehr noch gebaut wird. Herr Bogusch bestätigt, dass das Vorhaben umgesetzt werden soll, die finanziellen Mittel dafür aber noch nicht zur Verfügung stehen. Dem Leiter der Abteilung Straßen und Verkehrslenkung ist es wichtig, die momentan verfügbaren Fördermittel im Bereich des Radverkehrs zu nutzen. Deshalb soll das vorgestellte Projekt auch ohne Kreisverkehr in der Bahnhofstraße umgesetzt werden.

Herr Gottschling fragt, ob die Kennzeichnung zeitnah umgesetzt wird.

Herr Bogusch verweist auf die Haushaltsplanung und sagt, dass für die Maßnahmen Gelder im Jahr 2023 eingeplant sind. Es soll das Förderprogramm „Stadt und Land“ realisiert werden.

Herr Haack macht deutlich, dass er kein Freund von Fahrradschutzstreifen ist, begrüßt aber, das Vorhaben in den Fraktionen beraten zu können.

Herr Suhr erkundigt sich, ob es Planungen gibt, die Karl-Marx zu sanieren, da die Lösung mit den dortigen Radfahrstreifen eher unglücklich ist. Bisher liegen für die Karl-Marx-Straße keine Planungen vor. Im Rahmen des ISEK wurde sie aber in die Liste der zu sanierenden Straßen aufgenommen.

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt. Das Thema wird zu einem späteren Zeitpunkt erneut im Ausschuss beraten.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Gaby Ely

Stralsund, 08.06.2022