

Bekanntmachung

Die 08. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 28.09.2023 statt.

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 07. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 31.08.2023
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
 - 3.1 Neufassung der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0066/2023
 - 3.2 Parkgebührenordnung der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0016/2023
 - 3.3 Einfacher Bebauungsplan Nr. 82 "An der Dänholmstraße" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0072/2023
 - 3.4 Vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande" - Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0073/2023
 - 3.5 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0075/2023
 - 3.6 Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet südlich der Koppelstraße“ der Hansestadt Stralsund - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0076/2023
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
- 5 Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil

- 6 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 7 Unterrichtung gemäß § 25 Abs. 5 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
Vorsitz

TOP Ö 2

Hansestadt Stralsund

Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Niederschrift

der 07. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 31.08.2023
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:47 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Stefan Bauschke

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Haack

Herr Jürgen Suhr

Mitglieder

Herr Christian Binder

bis 18:05 Uhr

Herr Volker Borbe

Herr Jan Gottschling

Herr Ulrich Grösser

Herr Stefan Nachtwey

Vertreter

Herr Bernd Röll

Vertretung für Herrn Mathias Miseler

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Herr Stephan Bogusch

Frau Kirstin Gessert

Herr Stephan Latzko

Herr Claus Pergande

Herr Dr. Frank-Bertolt Raith

Gäste

Herr Ralf Bernhardt

Herr André Meißner

Herr Peter Mühle

bis 18:23 Uhr

Tagesordnung:

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 29.06.2023
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

- 3.1** Bebauungsplan Nr. 75 der Hansestadt Stralsund "Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0069/2023
- 3.2** Neufassung der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0066/2023
- 4** Beratung zu aktuellen Themen
 - 4.1** Vorstellung Naherholungsgebiet Devin
 - 4.2** Aktueller Sachstand "Grüner Boulevard"
 - 4.3** Schützenbastion (Busbahnhof)
- 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 Tagesordnung wird ohne Änderungen / Ergänzungen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 29.06.2023

Die Niederschrift der 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 29.06.2023 wird ohne Änderungen / Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 75 der Hansestadt Stralsund "Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifswalder Chaussee" - Aufstellungsbeschluss Vorlage: B 0069/2023

Zu Beginn geht Frau Gessert auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein. Die Branche des ehemaligen Landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW) soll entwickelt werden. Die 3. Fortschreibung des ISEK hat bis 2035 einen gestiegenen Wohnraumbedarf festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass bis 2035 ca. 4.000 Wohnungen benötigt werden. Demnach muss in Stralsund kontinuierlich und an verschiedenen Standorten an der Wohnraumentwicklung gearbeitet werden. In der Anlage zur Vorlage ist ersichtlich, wie das Gebiet erschlossen werden und was auf der Fläche entstehen soll.

Der Bebauungsplan ist nötig, da es sonst kein Baurecht auf der Fläche gebe. Neben dem Grundstück des LIW enthält der B-Plan auch die angrenzenden Grundstücke an der Greifswalder Chaussee. So soll das bereits vorhandene Baurecht auf diesen Flächen qualifiziert werden und die Zufahrt zu den Grundstücken zukünftig über die Greifswalder Chaussee erfolgen. Das führt zu einer Reduzierung des Durchgangsverkehrs im Gustower Weg.

Es soll ein urbanes Gebiet mit Wohn- und nicht störender Gewerbenutzung entstehen.

Der B-Plan soll gemäß § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt werden.

Aufgrund der Lage der Fläche ist eine überschlägige Prüfung notwendig, die noch erfolgen muss. Fällt diese wie erwartet positiv aus, kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden.

Frau Gessert bittet um Zustimmung zur Vorlage.

Herr Suhr teilt für seine Fraktion mit, dass diese die Vorgehensweise begrüßt. Er erkundigt sich, ob es bereits Signale von den Grundstückseigentümern zur geplanten Erschließung über die Greifswalder Chaussee gibt.

Frau Gessert erklärt, dass die Gespräche mit den Grundstückseigentümern noch ausstehen, sie aber von positiver Resonanz ausgeht.

Herr Dr. Raith ergänzt, dass es Gespräche mit dem Eigentümer des EDEKA Standortes gibt, da auch der Parkplatz zukünftig über die Greifswalder Chaussee erschlossen werden soll. Hier laufen erste Planungen bzw. Verkehrszählungen und der Grundstückseigentümer hat zugesagt, sich an den Planungskosten zu beteiligen.

Aus Sicht des Amtsleiters ist es auch aufgrund der vorhandenen Umgehung möglich, aus der Greifswalder Chaussee eine „normale“ innerstädtische Straße zu machen.

Auf die Frage von Herrn Mühle zum Baumbestand im Boddenweg teilt Frau Gessert mit, dass der Boddenweg ausgebaut werden muss, dabei aber die vorhandenen Bäume einzeln betrachtet werden und dann eine Entscheidung getroffen wird.

Da es keinen weiteren Redebedarf gibt, stellt Herr Bauschke die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0069/2023 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 3.2 Neufassung der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund Vorlage: B 0066/2023

Herr Bogusch führt aus, dass es das Ziel der Verwaltung ist, umweltfreundliche Fernwärme zur Verfügung zu stellen und damit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Planungssicherheit zu geben.

Die Versorgungsbereiche wurden nach vorhandenen oder nach bereits geplanten Anlagen festgelegt.

Auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden erklärt Herr Bogusch, dass sich das Versorgungsgebiet aus den geplanten oder vorhandenen Wärmeerzeugungsanlagen ergibt und der Bereich südlich der Altstadt damit nicht Bestandteil ist.

Herr Bernhardt von den Stadtwerken ergänzt, dass im Norden der Stadt bereits Fernwärme anliegt und das Gebiet noch so erweitert wird, dass die bestehenden Anlagen das Gebiet versorgen können. Außerdem sind zwei neue Gebiete geplant, die Hafeninsel mit der Hafenkante und die Tribseer Vorstadt. Für den Bereich der Tribseer Vorstadt wurden für eine Machbarkeitsstudie Fördermittel beantragt und auch bewilligt. Geprüft werden soll, wie das Netz mit 75 % erneuerbarer Energien betrieben werden kann.

Herr Bernhardt betont, dass eine Satzung nur dann sinnvoll ist, wenn ein gewisses Gebiet versorgt werden kann, denn es gibt ja nicht nur den Benutzungszwang, sondern auch das Anschlussrecht. Für das Stadtgebiet Andershof sind die Pläne noch zu unkonkret, um es in die Satzung mit aufnehmen zu können. Aber auch für diesen Stadtteil wurde ein Fördermitelantrag für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie gestellt.

Herr Haack äußert sich positiv zur vorliegenden Satzung, beantragt aber dennoch die Verweisung der Vorlage zur Beratung in die Fraktionen.

Herr Suhr erfragt, warum einzelne Straßen aus dem Satzungsbereich herausgenommen worden sind.

Außerdem fragt er, wann der Ausbau wie weit vorangeschritten sein wird und wann mit einem Prozentsatz von 75 an erneuerbaren Energien gerechnet werden kann.

Weiterhin erkundigt sich der Fraktionsvorsitzende nach den Kosten für das Projekt.

Herr Bernhardt erklärt, dass die Satzung vorwiegend dort greift, wo es mehrgeschossigen Wohnungsbau gibt. Sollte es viele Anfragen aus Straßen mit Einfamilienhäusern geben, könnten diese auch ausgebaut werden. Der Ausbau muss aber wirtschaftlich tragbar sein, dementsprechend hoch muss die Anzahl von Abnehmern sein.

Bis 2030 soll der Anteil von erneuerbaren Energien im Fernwärmenetz 30 % betragen. Im Jahr 2045 soll das Fernwärmenetz CO₂ neutral arbeiten.

Errichtet ein Unternehmen neue Wärmenetze muss der Anteil an erneuerbaren Energien bei 75 % liegen, um Fördermittel erhalten zu können. Herr Bernhardt schätzt die Kosten auf 40 – 80 Mio. €, abhängig von der Entwicklung der Baupreise.

Herr Röhl erfragt, ob bei großer Nachfrage alle von ihrem Anschlussrecht Gebrauch machen und versorgt werden können. Dazu führt Herr Bernhardt aus, dass das vorhandene Fernwärmenetz über ausreichend Kapazitäten verfügt. Die neugebauten Netze werden so ausgebaut, dass mehr Kapazität vorhanden ist, als anfangs benötigt wird. Außerdem werden Zwischenlösungen angeboten, damit Häuser auch später noch an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können.

Weiterhin bestätigt Herr Bernhardt, dass, wenn eine Heizungsart regenerativer ist als das Fernwärmenetz, der Benutzungszwang entfällt. Auch wenn eine Heizungsanlage noch repariert werden kann, ist der Eigentümer von dem Zwang befreit.

Auf Nachfrage von Herrn Grösser führt Herr Bernhardt weiter aus, dass der Eigentümer dem Anschluss- und Benutzungszwang unterliegt, sofern dessen Heizungsanlage defekt ist und erneuert werden muss. Liegt noch keine Leitung oder ein Umbau ist wirtschaftlich nicht zumutbar, kann die Anlage repariert werden.

Herr Bauschke stellt den Antrag von Herrn Haack, die Vorlage zur Beratung in die Fraktionen zur Verweisung zur Abstimmung.

Die Vorlage wird in der Sitzung am 28.09. 2023 abschließend im Ausschuss beraten.

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

zu 4.1 Vorstellung Naherholungsgebiet Devin

Die gezeigte Präsentation wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Herr Dr. Raith macht Ausführungen zum Projekt „Stadtnatur“ und geht auf das Prüfergebnis zum Antrag AN 0053/2023 „Hecken als Ausgleichsmaßnahme“ ein.

Er erklärt, dass das Pflanzen von Hecken grundsätzlich möglich ist und diese auch als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden. Für die Landwirte bedeutet die Anpflanzung einen Flächenverlust und die Verringerung der Schlaggröße. Außerdem birgt die Anpflanzung von Hecken eine Gefahr für das verlegte Drainagenetz.

Tatsächlich hat ein Acker unter Umständen mehrere Eigentümer und die Stadt kann nur über ihre eigenen Flächen verfügen. Das würde bei den angesprochenen Pflanzungen zu einem Flickenteppich führen. Die Pflanzungen würden auch einen Wertverlust für die Hansestadt Stralsund bedeuten, da Ackerland verloren gehen würde.

Des Weiteren würde die Planung der Maßnahmen bei dem Flächenvolumen, über welches die Stadt verfügt, einen unverhältnismäßigen und unnötigen Arbeitsaufwand bedeuten und die Umsetzung wäre von den Personalressourcen abhängig.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, umsetzungsorientiert Konzeptionen für einzelne Landschaftsräume zu erarbeiten. Die Hecken und Sträucher sollen nach Bedarf gepflanzt werden. Mit den Pflanzungen soll immer auch der Erholungswert der stadtnahen Landschaft gestärkt und die Qualität des Landschaftsbildes gesteigert werden.

Herr Dr. Raith stellt drei Projekte vor, die in Planung sind und umgesetzt werden sollen.

Dabei handelt es sich um die Erholungslandschaft Devin, um den Naturraum Voigdehäger Teich und um den Klimapark. Bei allen drei Vorhaben geht es darum, ökologische Durchlässigkeit, Frischluftschneisen und sozialen Bewegungsraum zu schaffen.

Bezogen auf die Erholungslandschaft Devin erklärt der Amtsleiter, dass durch die Maßnahmen auch der Druck aus dem Naturschutzgebiet genommen werden soll, in dem die gesamte Umgebung zum Erholungsgebiet wird. Neben neuen Wegen, Baumpflanzungen und einzelnen Sitzgelegenheiten, soll auch ein neuer Parkplatz entstehen, von dem aus das neue Wegenetz erschlossen werden kann. Begonnen werden soll mit den ersten Maßnahmen im Herbst dieses Jahrs. Die Umsetzung des Projektes wird über einen Vorhabenträger finanziert.

Zu den Plänen im Bereich des Voigdehäger Teiches führt Herr Dr. Raith aus, dass ein Weg geplant ist, der von der Dorfstraße in Richtung Ufer führt. Weiterhin wird es einen uferbegleitenden Weg geben. Es handelt sich auch um eine Artenschutzmaßnahme für den Neuntöter und die Zauneidechse.

Abschließend stellt der Leiter des Amtes 60 die Ideen für den Klimapark in Knieper vor. Es soll u. a. ein Biotop angelegt werden. Außerdem soll es Spielplätze, Blühwiesen und Obstbäume geben.

Herr Bauschke begrüßt die vorgestellten Maßnahmen und freut sich auf die Umsetzung.

Herr Suhr teilt mit, dass er den Bürgerschaftsbeschluss, welcher aufgrund eines Antrages seiner Fraktion gefasst wurde, als umgesetzt betrachtet.

Herr Suhr erkundigt sich, nach welchen Kriterien die Verwaltung entscheidet, wo Hecken gepflanzt werden.

Außerdem erkundigt er sich, ob es Überlegungen gibt, den Parkplatz im Naturschutzgebiet zu schließen, wenn der neue eingerichtet ist.

Herr Dr. Raith erklärt, dass bei den Heckenpflanzungen geschaut wird, wo so eine „Wand“ sich gut integriert. Als Alternative werden wegebegleitende Baumreihen gepflanzt. Das Ziel ist es, wenig Ackerfläche zu verlieren und trotzdem Struktur und Erlebnisqualität für den Spaziergänger zu schaffen.

Bezogen auf den Parkplatz erklärt der Leiter des Amtes für Planung und Bau, dass dieser verkleinert werden soll. Zurückgebaut wird er nur dann, wenn es die rechtsverbindliche Zusage gibt, dass der Strand nicht gesperrt wird.

Weiter fragt Herr Suhr, ob der Plattenweg, der von Autofahrern genutzt wird, ertüchtigt werden soll.

Außerdem erfragt Herr Suhr, wann mit der Umsetzung der Maßnahme „Voigdehäger Teich“ und „Klimapark“ begonnen wird.

Herr Dr. Raith antwortet, dass die größten Auswaschungen des Weges mit Schotter aufgefüllt werden, aber es keinen Ausbau des Plattenweges geben wird.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen zum Projekt „Voigdehäger Teich“ kann in diesem Jahr noch begonnen werden, wenn die Terminkette eingehalten wird.

Da es keine weiteren Fragen gibt, schließt Herr Bauschke den Tagesordnungspunkt.

zu 4.2 Aktueller Sachstand "Grüner Boulevard"

Herr Bogusch informiert rückblickend, dass die Stadt Interesse an einer Förderung bekundet hatte und mit der Idee „Grüner Boulevard“ ausgewählt wurde. Es folgte die Aufforderung, den tatsächlichen Fördermittelantrag einzureichen. Dieser wurde im Entwurf an den Fördermittelgeber übergeben. Der finale Fördermittelantrag wird derzeit vorbereitet. Es folgt die Ausschreibung der Planungsleistung bis zur Genehmigungsplanung. Im Dezember dieses Jahres kann nach erfolgter Submission dann die Planung beauftragt werden. Bis Juni 2024 soll die Genehmigungsplanung vorliegen. Die bauliche Realisierung soll dann in den Jahren 2025/2026 erfolgen.

Herr Grösser gibt den Hinweis, dass es aufgrund von Lieferverkehr und der vorhandenen Bushaltestellen bei der Verengung der Straße auf eine Spur zu Staus kommen wird.

Herr Bogusch erklärt, dass angedacht ist, die Haltestellen umzugestalten und diese mit den Kreuzungen zu kombinieren. Eine extra geschaffene Aufstellfläche für die Busse soll es den Autofahrern ermöglichen, an den Bussen vorbei zu fahren.

Herr Dr. Raith ergänzt, dass alle Gegebenheiten in der zu beauftragenden Planung berücksichtigt werden.

Herr Suhr erfragt, ob sich in der Zwischenzeit grundlegenden Dinge an dem Projekt geändert haben. Dazu erklärt Herr Bogusch, dass es neue Überlegungen zur Anordnung des Rad-/ Gehweges gibt, welche von der ersten Vorstellung des Projektes abweichen, die restlichen Bestandteile aber unverändert enthalten sind.

Herr Haack macht deutlich, dass es wichtig ist, dass der Ausschuss an den Entscheidungen zu diesem Projekt beteiligt wird.

Es gibt keine weiteren Fragen.

Der Ausschussvorsitzende schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 4.3 Schützenbastion (Busbahnhof)

Herr Bogusch informiert, dass die Fernbushaltestelle in die Bahnhofstraße verlagert und ein neuer Reisebusparkplatz auf der südlichen Hafeninsel eingerichtet wurde.

Es soll eine neue Einfahrt vom Frankendamm entstehen und eine neue Ausfahrt in Richtung Karl-Marx-Straße geschaffen werden.

Die Bussteige werden herausgerissen und mit Schotter aufgefüllt.

Durch Stangen und Ketten sollen Parkbuchten markiert werden.

Die Ausschreibung erfolgt so, dass die Umsetzung Ende Oktober / Anfang November beginnen kann.

Nach Ende der Arbeiten wird der Parkplatz mit Parkscheinautomaten betrieben, später eventuell mit einer Schrankenanlage.

Im nächsten Jahr soll eine Kurzzeithaltemöglichkeit für Reisebusse entstehen, mit einem schmalen Gehweg für die ein- und aussteigenden Reisebusnutzer.

Auf die Nachfrage von Herrn Haack, wie lange die Fläche als provisorischer Parkplatz genutzt werden soll, erklärt Herr Dr. Raith, dass das geplante Parkhaus aus Kostengründen

nicht gebaut werden kann und die vorgestellte Lösung beibehalten wird, solange sie benötigt wird.

In den nächsten Jahren gibt es außerdem dringendere Vorhaben, die Vorrang haben.

Herr Haack und Herr Suhr zeigen sich mit der dauerhaft provisorischen Lösung unzufrieden.

Herr Dr. Raith erklärt, dass ein oberirdisches Parkhaus an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig ist und ein unterirdisches zu teuer. Aus seiner Sicht sollte in nächster Zeit der Weidendamm eventuell durch Städtebaufördermittel saniert werden.

Herr Dr. Raith bestätigt auf Nachfrage, dass die jetzigen Pläne die Form der Bastion nicht wieder abbilden.

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

zu 5 Verschiedenes

Herr Bauschke erfragt, ob es einen Stralsund Schriftzug in Hafennähe geben wird.

Frau Gessert informiert dazu, dass verschiedene Standorte geprüft wurden und das Ergebnis in einer der nächsten Bauausschusssitzungen vorgestellt wird.

Herr Röhl regt an, Firmen, die Geräte für die Entschlammung von Teichen zur Verfügung haben, direkt anzuschreiben, da die Ausschreibung zu keinem Ergebnis geführt hat. Die Anregung wird an das zuständige Amt weitergeleitet.

Außerdem erkundigt sich Herr Röhl, ob das Thema „Schwammstadt“ in der Verwaltung bereits mitgedacht wird. Herr Dr. Raith bestätigt dies und nennt als Beispiele den Klimapark und das geplante Regenrückhaltebecken im B-Plan 68.

Herr Latzko ergänzt, dass die Verwaltung im Juni den Bewilligungsbescheid zur Erstellung eines Klimaanpassungskonzeptes erhalten hat. Hier erfolgt nun die Ausschreibung. In diesem Konzept wird das Thema Schwammstadt ebenfalls enthalten sein.

Herr Haack spricht eine Beobachtung in der Brunnenau an, wo sich an einer Stelle viel Zement befindet. Herr Bogusch teilt mit, dass der Zement den Anforderungen nicht genüge und die Baufirma deshalb, die Arbeiten noch einmal aufnehmen wird.

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

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

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

gez. Stefan Bauschke
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung

Titel: Neufassung der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund

Federführung:	60.5 Abt. Straßen und Verkehrslenkung	Datum:	27.07.2023
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Bogusch, Stephan		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	21.08.2023	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	31.08.2023	

Sachverhalt:

Gegenstand dieser Vorlage ist die Neufassung der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund. Die bisher gültige Fernwärmesatzung ist auf das Gebiet Schwedenschanze begrenzt. Zur Vereinheitlichung wird mit der Neufassung der Fernwärmesatzung die bestehende Fernwärmesatzung außer Kraft gesetzt und das Gebiet Schwedenschanze in den Geltungsbereich der Neufassung mit aufgenommen.

Mit der Neufassung der Fernwärmesatzung soll deren Geltungsbereich im Hinblick auf den Erhalt und den Zuwachs einer ökologischen Wärmeversorgung erheblich erweitert werden. Die Auswahl der Versorgungsgebiete ist unter Berücksichtigung des räumlichen Zusammenhangs mit dem Geschosswohnungsbau und den neuen B-Plangebieten erfolgt und richtet sich nach den Gebieten, in denen jetzt bzw. zukünftig eine Wärmeversorgung mit Fernwärme sichergestellt werden kann.

Die gegenwärtige Fernwärmeerzeugung erfolgt vorrangig mit umweltfreundlichen Blockheizkraftwerken, welche teils mit Erdgas und teils mit Biomethan betrieben werden. Nächste Umsetzungsschritte sind die Errichtung einer großen Solarthermieanlage im Rahmen einer innovativen Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Nutzung der Abwärme der Biogasanlage in Verbindung mit einer Holzhackschnitzelanlage. Geplante weitere Maßnahmen sind der Bau eines Elektrolyseurs (HyPerformer-Förderprogramm) mit der wärmeseitigen Nutzung der unvermeidbaren Abwärme sowie der Erschließung von Geothermie.

Mit den vorgesehenen Gebietserweiterungen in Verbindung mit gesicherten Neuanschlüssen und der Transformation der Erzeugung werden CO²-Reduktionen in den nächsten fünf Jahren in Höhe von mindestens 6.200 Tonnen pro Jahr erreicht. Darüber hinaus verschafft die Fernwärmesatzung Versorgungssicherheit bei der Wärmeversorgung innerhalb des Geltungsbereiches.

Der vorgesehene Geltungsbereich der Neufassung ist auf dem anliegenden Lageplan dargestellt.

Er betrifft das Stadtgebiet Knieper Nord, das Stadtgebiet Knieper West, das Stadtgebiet Grünhufe, Teile des Stadtgebietes Franken einschließlich der Hafenkante und der Hafeninsel, Teile des Dänholms und Teile des Stadtgebietes Tribseer.

Wesentlicher Inhalt dieser Satzung sind weiterhin Regelungen zu den Rechten und Pflichten der Anschlussnehmer und Anschlussnehmerinnen hinsichtlich der öffentlichen Fernwärmeversorgungsanlage (Anschluss- und Benutzungsrecht; Anschluss- und Benutzungszwang einschließlich der diesbezüglichen Befreiungstatbestände).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bundesgesetzgeber gegenwärtig beabsichtigt, das Gebäudeenergiegesetz von 2020 zu ändern und zudem noch ein Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung zu erlassen. Aufgrund dieser Gesetzesvorhaben sind Satzungsänderungen nicht ausgeschlossen.

Lösungsvorschlag:

Im Hinblick auf die Umsetzung von Klimaschutzzielen unter Einbeziehung des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Stralsund von 2011 erlässt die Hansestadt Stralsund zur Fernwärmeversorgung die Neufassung der Fernwärmesatzung.

Alternativen:

Es wird von der Neufassung der Fernwärmesatzung abgesehen. Die Erfüllung von Klimaschutzzielen kann dadurch beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die anliegende Neufassung der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund unter Einbeziehung des anliegenden Lageplanes, welcher Bestandteil der Neufassung ist.

Die Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund für das Gebiet Schwedenschanze vom 13. November 2017 (öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 11 vom 15. November 2017) tritt am Tage nach öffentlicher Bekanntmachung der vorgenannten Neufassung der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund außer Kraft.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen unmittelbar keine negativen finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Hansestadt Stralsund.

Die Ermittlung der Personalkosten und Sachkosten nach Inkrafttreten der Satzung bedarf noch einer näheren Prüfung.

Die Investitionen zur Fernwärmeversorgung werden von der SWS Energie GmbH getätigt.

Termine/ Zuständigkeiten:

Nach zustimmendem Beschluss der Bürgerschaft wird die Neufassung der Fernwärmesatzung im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund öffentlich bekannt gemacht.

Amt für Planung und Bau, Abteilung Straßen und Verkehrslenkung

Anlagen:

Lageplan zur Neufassung der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund
Neufassung der Fernwärmesatzung der HST

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow



**Fernwärmesatzung
der Hansestadt Stralsund**

 Versorgungsgebiete

Maßstab 1:15000 02.03.2023

Quelle Kartenhintergrund:
Kartendaten © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)

Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Hansestadt Stralsund (Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund)

Aufgrund der §§ 5 und 15 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467), § 109 Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie zur Umsetzung des Klimaschutzkonzepts der Hansestadt Stralsund vom 31. März 2011 (Beschluss-Nr.: 2011-V-03-0448), hat die Bürgerschaft Hansestadt Stralsund in ihrer Sitzung am xx.xx.2023 folgende Satzung erlassen:

Abschnitt I Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Regelungsinhalt und Zweck

1. Die Hansestadt Stralsund betreibt als öffentliche Einrichtung durch ihre mittelbare Beteiligung an der SWS Energie GmbH (im Folgenden: WärmeverSORger) eine Fernwärmeversorgungsanlage. Diese umfasst die auf dem Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund befindlichen Erzeugungsanlagen, das Leitungsnetz und die sonstigen zum Betrieb notwendigen Ausstattungsgegenstände.
2. Zweck dieser Satzung ist
 - a. die Senkung von Treibhausgasemissionen in der Energieversorgung und
 - b. die Einsparung und weitest mögliche Vermeidung der Verwendung fossiler Energieträger wie Kohle, Erdgas und Heizöl

durch den Ausbau des Fernwärmenetzes zur Nutzung von Fernwärme, die in Anlagen unter Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung, durch Nutzung erneuerbarer Energien oder durch Nutzung von Abwärme erzeugt wird.

3. Die Fernwärmeversorgungsanlage dient der Versorgung mit Wärme zu Heizzwecken, der Aufbereitung von Warmwasser und sonstigen geeigneten Verwendungszwecken.

§ 2 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Satzung ist/sind:

- 1) Abwärme: Wärme, die aus technischen Prozessen und aus baulichen Anlagen stammenden Abluft- und Abwasserströmen entnommen wird im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 GEG in der jeweils geltenden Fassung,
- 2) Eigentümer: jede Person, die Eigentumsrechte an einem im Versorgungsgebiet liegenden Grundstück hat, gleichgültig ob Allein-, Mit- oder Gesamthand Eigentum sowie Sondereigentum nach WEG oder vergleichbarer Vorschrift,
- 3) dinglich Nutzungsberechtigte: Personen, die ein Grundstück oder darauf aufstehende Gebäude aufgrund von im Grundbuch eingetragenen Rechten nutzen dürfen, z. B. Erbbaurecht, Nießbrauch oder Wohnrechte,
- 4) obligatorisch Nutzungsberechtigte: Personen, die ein Grundstück oder darauf aufstehende Gebäude aufgrund sonstiger vertraglicher Vereinbarungen nutzen dürfen, z. B. Miete oder Pacht,

- 5) erneuerbare Energien (EE): natürlich vorhandene oder aus nachwachsenden Rohstoffen gewonnene Energie im Sinne des § 3 Nr. 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) sowie § 3 Abs. 2 des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) in der jeweils geltenden Fassung,
- 6) Fernwärme: von Dritten unternehmerisch eigenständig, in einer nicht im Eigentum der Eigentümerin oder des Eigentümers stehenden Anlage erzeugte Wärmeenergie, welche den Abnehmern leitungsgebunden zugeführt wird,
- 7) Grundstück: das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne,
- 8) Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWK-Anlagen): Anlagen zur Energieerzeugung durch die gleichzeitige Umwandlung von eingesetzter Energie in elektrische Energie und in Nutzwärme in einer ortsfesten technischen Anlage gemäß § 2 Nrn. 13, 14 des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes (KWKG) in der jeweils geltenden Fassung,
- 9) Treibhausgasemissionen: mit der Deckung des Wärmebedarfs verursachte äquivalente Kohlendioxidemissionen, berechnet nach Anlage 9 zu § 85 Abs. 6 GEG in der jeweils gültigen Fassung.

Abschnitt II Geltungsbereich

§ 3 Versorgungsgebiete

Die Gebiete der Fernwärmeversorgung ergeben sich aus dem Lageplan, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Diese Anlage liegt im Amt für Planung und Bau (Badenstraße 17, Raum 2.16, 18439 Stralsund) während der Dienststunden zur Einsicht aus und wird über das Internet unter der Adresse www.stralsund.de bereitgestellt.

Die Versorgungsgebiete befinden sich im Stadtgebiet Knieper Nord, im Stadtgebiet Knieper West, im Stadtgebiet Grünhufe, in Teilen des Stadtgebietes Franken einschließlich der Hafenkante und der Hafensinsel, in Teilen des Dänholms und in Teilen des Stadtgebietes Knieper.

§ 4 Berechtigte und Verpflichtete / Mehrheit von Gebäuden und Wärmeerzeugungsanlagen

- (1) Die sich aus dieser Satzung für Eigentümer von Grundstücken ergebenden Rechte und Pflichten gelten entsprechend für die dinglich und obligatorisch Nutzungsberechtigten, soweit diese – sei es allein oder gemeinsam mit anderen Berechtigten – gegenüber dem Eigentümer zur Vornahme der jeweiligen Maßnahmen befugt sind.
- (2) Steht ein Grundstück im Eigentum mehrerer Personen oder steht ein Nutzungsrecht mehreren Personen zu, ist jede einzelne von ihnen berechtigt und verpflichtet, soweit die Satzung nichts anderes bestimmt. Dies gilt insbesondere auch für Maßnahmen zur Durchsetzung der Verpflichtung und deren Vollstreckung.
- (3) Mehrere Verpflichtete sind Gesamtschuldner; mehrere Berechtigte sind Gesamtgläubiger. Für Verpflichtungen sollen zunächst die Eigentümer und die dinglich Nutzungsberechtigten, obligatorisch Nutzungsberechtigten nur bei Unerreichbarkeit der Vorgenannten in Anspruch genommen werden.
- (4) Befinden sich auf dem Grundstück mehrere Gebäude, so gelten für jedes dieser Gebäude die für Grundstücke maßgeblichen Vorschriften dieser Satzung entsprechend.
- (5) Befinden sich auf einem Grundstück oder in einem Gebäude mehrere einzelne Wärmeerzeugungsanlagen für bestimmte Gebäude, Gebäudeteile (z. B. Gasetagenheizung) oder Wärmenutzungen (z. B.

Trinkwarmwasserbereitung), so gelten für jede dieser Anlagen die für Grundstücke maßgeblichen Vorschriften entsprechend.

- (6) Werden Gebäude auch auf unterschiedlichen Grundstücken ohne eigene Wärmeerzeugung durch zentrale Anlagen versorgt, so gelten für jede zentrale Anlage die für Grundstücke maßgeblichen Vorschriften entsprechend.

Abschnitt III Anschluss- und Benutzungsverhältnis

§ 5 Anschluss- und Benutzungsrecht

- (1) Der Eigentümer eines im Versorgungsgebiet nach § 3 liegenden bebauten oder bebaubaren Grundstücks, auf dem aktuell oder zukünftig Wärme für Verwendungszwecke gem. § 1 Abs. 3 verbraucht wird, ist vorbehaltlich der Einschränkung in Abs. 3 berechtigt zu verlangen, dass das Grundstück an die Fernwärmeversorgungsanlage angeschlossen wird (Anschlussrecht). Das Recht nach Satz 1 entsteht, sobald die zur Fernwärmeversorgung bestimmten Leistungen betriebsfertig hergestellt sind.
- (2) Nach dem betriebsfertigen Anschluss des Grundstücks an die Fernwärmeversorgungsanlage hat jeder Anschlussnehmer das Recht, die benötigten Wärmemengen zu der für jeden Anschluss besonders festgelegten Wärmeleistung zu entnehmen (Benutzungsrecht).
- (3) Der Anschluss kann versagt werden, wenn der Anschluss
 - a) wegen der besonderen Lage oder besonderer Eigenschaften des Grundstücks oder aus sonstigen tatsächlichen oder rechtlichen Gründen unmöglich ist oder
 - b) mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist und dafür besondere Aufwendungen erforderlich sind, insbesondere wenn diese wirtschaftlich außer Verhältnis zum Nutzen des Anschlusses für die Satzungszwecke stehen. Der Antragsteller kann die Versagung abwenden, in dem er sich bereit erklärt, neben den Anschlusskosten auch die Mehrkosten bis zur tatsächlichen Höhe der besonderen Aufwendungen zu tragen.
- (4) Sind die Gründe nach Abs. 3, die zur Versagung des Anschlusses geführt haben, fortgefallen, ist nach den Vorschriften dieser Satzung zu verfahren.

§ 6 Anschluss- und Benutzungszwang

- (1) Jeder Eigentümer eines im Versorgungsgebiet liegenden Grundstücks, auf dem Wärme für Verwendungszwecke gem. § 1 Abs. 3 verbraucht wird, ist vorbehaltlich der § 5 Abs. 3 und § 7 verpflichtet, das Grundstück an die Fernwärmeversorgungsanlage anzuschließen (Anschlusszwang). Die Verpflichtung nach Satz 1 entsteht, sobald die zur Fernwärmeversorgung bestimmten Leitungen betriebsfertig hergestellt sind.
- (2) Die Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke sind vorbehaltlich des § 7 verpflichtet, ihren gesamten Wärmebedarf für Verwendungszwecke gem. § 1 Abs. 3 aus der Fernwärmeversorgungsanlage zu decken (Benutzungszwang).
- (3) Der Wärmeversorger kann Hausanschlusskosten im Rahmen eines mit dem Eigentümer abzuschließenden Anschlussvertrages erheben.

§ 7 Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang

- (1) Von der Verpflichtung zum Anschluss an die Fernwärmeversorgungsanlage und der Verpflichtung zur Benutzung derselben nach § 6 können Grundstückseigentümer nach Maßgabe dieser Satzung auf Antrag befreit werden. Die Befreiung kann sowohl ganz als auch teilweise, z. B. für einzelne Anlagen, Arten von Anlagen oder Verwendungszwecke nach § 1 Abs. 3 erteilt werden.
- (2) Die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach § 6 gilt dem jeweiligen Eigentümer für die jeweils benannte Wärmeerzeugungsanlage als erteilt, wenn die Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung,
 - a. vorhanden ist oder
 - b. nachweislich beauftragt ist oder
 - c. aufgrund einer nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erteilten Genehmigung errichtet werden darf.
- (3) Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach § 6 soll erteilt werden, soweit bei der Erzeugung der Wärmeenergie für die in § 1 Abs. 3 genannten Verwendungszwecke keine im Hinblick auf den Satzungszweck nach § 1 Abs. 2 nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere soll eine Befreiung nach Satz 1 erteilt werden für Wärmeerzeugungsanlagen, wenn diese im Verhältnis zur nach dieser Satzung gelieferten Fernwärme zum Zeitpunkt der Antragstellung gleiche oder niedrigere jährliche Treibhausgasemissionen verursachen. Die Ermittlung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach den Berechnungsregelungen des Energieausweises unter Anwendung der Emissionsfaktoren der Anlage 9 zu § 85 Abs. 6 GEG in der jeweils gültigen Fassung.
- (4) Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach § 6 kann für Gewerbe- und Industriebetriebe erteilt werden, die
 - a. eine andere als die lieferbare Wärme (insbesondere hinsichtlich der Qualität, z. B. Temperatur, Druck) benötigen, oder
 - b. den eigenen Bedarf zu mindestens 50 % aus der eigenen Abwärme decken.
- (5) Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach § 6 kann ferner erteilt werden, soweit im Einzelfall durch den Anschluss oder die Benutzung nachweislich ein mit den Satzungszielen nicht zu rechtfertigender Härtefall entsteht und die Befreiung mit dem öffentlichen Interesse vereinbar ist.
- (6) Die Befreiung erlischt ohne Rücksicht auf eine Befristung
 - a. im Fall einer Befreiung nach Abs. 2, wenn eine wesentliche Änderung oder Erneuerung der Wärmeversorgungsanlage erfolgt, die höhere Treibhausgasemissionen verursacht als die Fernwärmeversorgung nach dieser Satzung. Eine wesentliche Änderung oder Erneuerung ist insbesondere gegeben, wenn
 - i. die Wärmeerzeugungsanlage oder ein wesentliches technisches Bauteil dieser, insbesondere Wärmeerzeuger, ausgetauscht wird, ausgenommen ausfallbedingte Reparaturen in den Monaten Oktober bis März,
 - ii. sich durch den Wechsel des Energieträgers die Treibhausgasemissionen der Anlage erhöhen oder
 - iii. von Einzelfeuerungsstätten auf Zentralheizung oder umgekehrt umgerüstet wird.

- b. im Fall einer Befreiung nach Abs. 4 oder 5, in dem Zeitpunkt, in dem der jeweilige Grund der Befreiung entfällt.
- (7) Die Eigentümer sind verpflichtet, die absehbare wesentliche Änderung oder Erneuerung der Wärmeversorgungsanlage bzw. den absehbaren Wegfall der Befreiungsgründe mit einer Frist von 3 Monaten vor deren Entstehen, jedenfalls aber unverzüglich, anzuzeigen.
- (8) In Wohn- und Aufenthaltsräumen bleibt der Betrieb von Kaminen, Kaminöfen und Kachelöfen, die mit Holz beheizt werden, auch innerhalb des Versorgungsgebietes nach § 3 dieser Satzung gestattet. Sie haben keinen Einfluss auf den Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 6.
- (9) Die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ist unter Verwendung des auf www.stralsund.de zum Zeitpunkt der Antragstellung zur Verfügung gestellten Formulars in der dort genannten Form und unter Beifügung von den dort genannten Nachweisen bei der Hansestadt Stralsund zu beantragen.
- (10) Eine Teilbefreiung für die Warmwasserbereitung in Bestandbauten soll erteilt werden, wenn die Hausanlage keine separaten Stränge für die Warmwasserversorgung aufweist. Die Teilbefreiung erlischt mit der Stranganierung der haustechnischen Anlage.

Abschnitt IV Verfahrensregel, Schlussbestimmungen

§ 8 Anschluss an die Fernwärmeversorgungsanlagen und Rechtsgrundlage für die Fernwärmeversorgung

- (1) Der Anschluss an die Fernwärmeversorgungsanlage ist durch den Eigentümer beim Wärmeversorger zu beantragen. Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen im Sinne des Bauordnungsrechts ist der Antrag gleichzeitig mit dem Antrag auf Baugenehmigung zu stellen.
- (2) Mit dem Antrag hat der Antragsteller alle zur Ermöglichung einer Wärmebedarfsrechnung notwendigen Angaben entsprechend den Vorgaben des Wärmeversorgers zu machen.
- (3) Die Fernwärmeversorgung erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage. Hierfür sind die Allgemeinen Bedingungen für die Wärmeversorgung mit Fernwärme nach der AVBFernwärmeV vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 742), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2022 (BGBl. I S. 1134) geändert worden ist, in der jeweils gültigen Fassung - und die Allgemeinen Versorgungsbedingungen des Wärmeversorgers in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.
- (4) Die Grundstückseigentümer haben für Zwecke des Anschlusses an die Fernwärmeversorgung das Anbringen und die Verlegung von Leitungen einschließlich Zubehör zur Zu- und Fortleitung über ihre im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke sowie erforderliche Schutzmaßnahmen unentgeltlich zuzulassen. Die Grundstückseigentümer sollen den Beauftragten der Stadt und des Wärmeversorgers Zutritt zu Grundstücken und Räumen gestatten, insbesondere soweit dies zur Prüfung der technischen Einrichtungen oder zur Wahrnehmung sonstiger Rechte und Pflichten erforderlich ist.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 5 Absatz 3 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt, indem er
- a. entgegen § 6 Absatz 1 sein Grundstück nicht an die Fernwärmeversorgungsanlage anschließt, sofern keine Befreiung nach § 7 Abs. 2 bis 5 besteht,

- b. entgegen § 6 Absatz 2 nicht den Grundwärmebedarf aus der Fernwärmeversorgungsanlage deckt, sofern keine Befreiung nach § 7 Abs. 2 bis 5 besteht und es sich nicht um einen Kamin bzw. Ofen im Sinne des § 7 Abs. 7 handelt,
 - c. entgegen § 7 Abs. 6 einen Wegfall der Befreiungsgründe nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt,
 - d. entgegen § 7 Abs. 8 falsche Angaben im Befreiungsantrag macht.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

§ 10 Datenerhebung und -verarbeitung

- (1) Zum Zweck der Optimierung der Fernwärmeplanung und Prüfung von Befreiungsanträgen werden die Hansestadt Stralsund und der Wärmeversorger die in Abs. 2 und 3 genannten Daten austauschen.
- (2) Die Hansestadt Stralsund wird dem Wärmeversorger das Prüfergebnis von Befreiungsanträgen nach § 7 mitteilen. Erhoben, verarbeitet, gespeichert und übermittelt werden hierbei
- a) die Postanschrift des Grundstücks auf dem die jeweilige Anlage steht,
 - b) Art und Beschreibung der Wärmeerzeugungsanlage,
 - c) Einzelregelungen der Befreiung bzw. der Befreiungsablehnung.
- (3) Der Wärmeversorger wird der Hansestadt Stralsund vorhandene, zurückgebaute, nicht herstellbare und neu erstellte Fernwärmeanschlüsse mitteilen. Erhoben, verarbeitet, gespeichert und übermittelt werden hierbei
- a) die Postanschrift des Grundstücks auf dem der Fernwärmeanschluss bestand oder besteht,
 - b) Anschlussleistung des jeweiligen Anschlusses
 - c) ggf. mitversorgte Gebäude,
 - d) Kosten des Versorgungsangebotes für die jeweilige Anlage bei Befreiungsprüfungen nach § 7 Abs. 5.

§ 11 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund für das Gebiet Schwedenschanze vom 13. November 2017 (öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 11 vom 15. November 2017) außer Kraft.

Stralsund, den2023

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow
Oberbürgermeister

Anlage 1 - Lageplan zur Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund vom2023

Titel: Parkgebührenordnung der Hansestadt Stralsund

Federführung: 60.5 Abt. Straßen und Verkehrslenkung	Datum: 03.02.2023
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Bogusch, Stephan	

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	28.09.2023	

Sachverhalt:

Gegenstand dieser Vorlage ist die Neufassung der Parkgebührenordnung der Hansestadt Stralsund und die Neuordnung der Parkzonen.

Die Parkraumbewirtschaftung hat zum Ziel, eine Verlagerung des Parkens von der Altstadt an den Altstadtrand und eine stärkere Nutzung der Parkhäuser zu erreichen. Zudem soll der Parksuchverkehr verringert werden, der einen Großteil des innerstädtischen Gesamtverkehrs ausmacht.

In die geplante Neufassung der Parkgebührenordnung fließen die geänderten Rahmenbedingungen zum Parken ein. Gemäß Managementplan Altstadt sollen innerhalb der Altstadt nur Bewohnerparkplätze ausgewiesen werden. Die Umwandlung der bestehenden öffentlichen Pkw-Parkplätze zu Bewohnerparkplätzen erfolgt schrittweise und wird mit Beginn der Neugestaltung des Neuen Marktes abschließend vollzogen. Damit entfallen sämtliche Parkplätze innerhalb der Zone A der derzeit geltenden Parkgebührenordnung, so dass eine Ausweisung einer eigenen Parkzone für den Bereich innerhalb der Altstadt nicht mehr erforderlich ist. Durch die erfolgte Freigabe der bewirtschafteten Parkplätze für das Bewohnerparken entfällt zudem der Bedarf, den Bewohnern die Nutzung der bewirtschafteten Parkplätze in den Abend- und Nachtstunden durch Begrenzung des Bewirtschaftungszeitraumes zu ermöglichen, so dass der Bewirtschaftungszeitraum an die Ladenöffnungszeiten angepasst und auf das Wochenende ausgedehnt werden kann.

Lösungsvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, die Neufassung der Parkgebührenordnung nach Maßgabe der beigefügten Anlagen zu beschließen.

Im Zuge der Neufassung sollen im Stadtgebiet zukünftig zwei Zonen entstehen. Die neue Zone A enthält die Altstadt einschließlich der vor der Stadtmauer gelegenen Altstadtstraßen (Frankenwall, Knieperwall) sowie den Nahbereich der umliegenden Straßen (Frankendamm,

Karl-Marx-Straße, Tribseer Damm, Sarnowstraße, Gerhart-Hauptmann-Str.) bis zu einer Entfernung von rd. 500 m zum Rand der Altstadt. Hier liegt der Schwerpunkt auf kurzzeitiges Stundenparken für Besucher der Altstadt. Im Entfernungsbereich > 500 m soll in der zweiten zukünftigen Parkzone B der Schwerpunkt auf das Tagesparken gelegt werden, mit günstigen Tagesparktarifen (Tagesparken 2 Euro). Die zweite Parkzone enthält die Stellplätze in der Bahnhofstraße, An der Hafenbahn, Frankendamm südl. Abschnitt sowie die Mahnkesche Wiese. Um ein entsprechendes Angebot an bewirtschafteten Stellplätzen anbieten zu können, soll die Parkraumbewirtschaftung auf die genannten Straßen ausgeweitet werden.

Angestrebt wird von der Verwaltung folgende Gebührenanpassung: In der neuen Zone A werden Parkgebühren von 0,50 Euro pro 20 min erhoben. In der neuen Zone B liegt die Gebühr bei 0,50 Euro pro 60 min und für die Tageskarte bei 2,00 Euro. Vorgesehen ist weiterhin, die Gebühren täglich und jahreszeitlich zu vereinheitlichen und die gebührenpflichtige Zeit auf ganzjährig Mo-So von 09:00 Uhr bis 18:00 Uhr auszuweiten.

Alternativen:

Die bisherige Parkgebührenordnung der Hansestadt Stralsund gilt fort.

Dann könnten die mit der Neufassung der Parkgebührenordnung angestrebten Ziele nicht erreicht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die neue Parkgebührenordnung der Hansestadt Stralsund nach Maßgabe des anliegenden Entwurfs (Anlage 1) und die Neuordnung der Parkzonen (Anlage A).

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Dem städtischen Haushalt fallen keine Kosten an. Beauftragte der Hansestadt Stralsund für die Parkraumbewirtschaftung ist die LEG.

Es werden geschätzte Mehreinnahmen in Höhe von ca. 350.000 € erzielt.

Termine/ Zuständigkeiten:

Nach zustimmendem Beschluss der Bürgerschaft wird die neue Parkgebührenordnung im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund öffentlich bekanntgemacht.

zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Straßen und Verkehrslenkung

Umsetzung der neuen Parkgebührenordnung

Termin: nach Bekanntmachung

zuständig: LEG GmbH

Anlage 1 - Parkgebuehrenordnung

Anlage 2 - Parkgebührenordnung in derzeit gültiger Fassung

Anlage A - Parkzonen

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

Parkgebührenordnung der Hansestadt Stralsund

Auf Grund des § 6a Abs. 6 Satz 2 und 4 des Straßenverkehrsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. I S. 56), in Verbindung mit der Landesverordnung zur Übertragung der Ermächtigung zur Festsetzung von Parkgebühren vom 08.07.2010 (GVOBl. M-V S. 408) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 2023 folgende Parkgebührenordnung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Soweit das Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen nach § 13 der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) geregelt ist, werden Parkgebühren auf der Grundlage dieser Parkgebührenordnung erhoben. Diese Parkgebühren sind entsprechend dem unterschiedlichen Wert des Parkraumes im Stadtgebiet in § 2 nach Zonen getrennt festgelegt.

§ 2 Festlegung der Parkzonen

(1) Für die Erhebung der Parkgebühren ist das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund in folgende zwei Zonen mit unterschiedlicher Parkgebührenregelung eingeteilt:

Zone A: Fläche der Altstadtinsel (Altstadtkern) und die unmittelbar angrenzende Fläche (Altstadtrand)

Zone B: restliches Stadtgebiet

(2) Die Anlage A mit der Darstellung der Zonen ist Bestandteil der Parkgebührenordnung.

§ 3 Festlegung der Parkgebühren

Zone A:	Parkgebühren Pkw	Parkdauer bis 20 Minuten	50 Cent
		weitere 20 Minuten	50 Cent
		Tageskarte ab 4 Stunden	6,00 EUR
Zone B:	Parkgebühren Pkw	Parkdauer bis 60 Minuten	50 Cent
		weitere 60 Minuten	50 Cent
		Tageskarte ab 4 Stunden	2,00 EUR

§ 4 Festlegung der gebührenpflichtigen Zeit

Montag bis Sonntag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr.

§ 5 Doppelte Parkgebühren

Für Reisebusse, Caravan, Wohnmobile und Wohnanhänger wird die laut § 3 dieser Parkgebührenordnung festgelegte Parkgebühr jeweils verdoppelt.

§ 6 Sonderregelungen

- (1) Abweichend von den Regelfestlegungen in den §§ 1 - 5 können im begründeten Bedarfsfall und für begrenzte Dauer (z.B. Veranstaltungen, Straßenbaumaßnahmen) die Parkgebühren und die gebührenpflichtige Zeit gesondert festgelegt werden.
- (2) Für die Parkzonen werden auf der Grundlage des § 45 der StVO Bewohnerparkregelungen durchgeführt. Umfang und Form werden bedarfsbezogen angepasst.

§ 7 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Parkgebührenordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisher gültige Parkgebührenordnung vom 23.04.2008 in der Fassung vom 26.11.2019 außer Kraft.

Stralsund, den2023

Dr.-Ing. Alexander Badrow
Oberbürgermeister

L.S.

Neufassung der Parkgebührenordnung der Hansestadt Stralsund

vom 23.04.2008

Beschluss-Nr. 2008-IV-04-0945 vom 10.04.2008

Der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund

In Kraft getreten am 01.05.2008

Die Fassung berücksichtigt:

- 1.) Die 1. Änderung der Parkgebührenordnung vom 17.07.2008
Beschluss-Nr. 2008-IV-06-0977 vom 26.06.2008
In Kraft getreten am 15.08.2008**
- 2.) Die 2. Änderung der Parkgebührenordnung vom 29.09.2008
Beschluss-Nr. 2008-IV-07-1008 vom 04.09.2008
In Kraft getreten am 05.10.2008**
- 3.) Die 3. Änderung der Parkgebührenordnung vom 26.11.2019
Beschluss-Nr. 2019-VII-04-0150 vom 07.11.2019
In Kraft getreten am 12.12.2019**

Auf Grund des § 6a Abs. 6 Satz 2 und 4 des Straßenverkehrsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919) zuletzt geändert am 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2251, 2253) in Verbindung mit der Landesverordnung zur Übertragung der Ermächtigung zur Festsetzung von Parkgebühren vom 8. Juli 2010 (GVObI. MV S. 408) wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft vom 07.11.2019 folgende 3. Änderung der Parkgebührenordnung vom 23.04.2008 (Amtsblatt Nr. 4 vom 02.05.2008), zuletzt geändert am 29.09.2008 (Amtsblatt Nr. 9 vom 04.10.2008), erlassen:

§ 1 Allgemeines

Soweit das Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen nach § 13 der Straßenverkehrsordnung (StVO) geregelt ist, werden Parkgebühren auf der Grundlage dieser Parkgebührenordnung erhoben. Diese Parkgebühren sind entsprechend dem unterschiedlichen Wert des Parkraumes im Stadtgebiet in § 2 nach Zonen getrennt festgelegt.

§ 2 Festlegung der Parkzonen

- (1) Das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund wird als Grundlage für die Parkgebührenordnung in 3 Zonen mit unterschiedlicher Parkgebührenregelung eingeteilt:

Zone A: Fläche der Altstadtinsel innerhalb der historischen Stadtmauer bzw. deren Bauflucht (Altstadtkern), Am Fischmarkt, Wasserstraße, nördliche Hafensinsel, Ippenkai, ein Teil der Seestraße sowie Olof-Palme-Platz und Sarnowstraße bis Anschluss Knieperdamm

Zone B: Die unmittelbar an Zone A angrenzende Fläche der Altstadtinsel außerhalb der historischen Stadtmauer (Altstadtrand) sowie ein Teil der Bahnhofstraße

Zone C: Restliches Stadtgebiet

Die Anlage A mit der Darstellung der Zonen ist Bestandteil der Parkgebührenordnung.

§ 3 Festlegung der Parkgebühren

Zone A:	Parkgebühren Pkw	Parkdauer bis 30 Minuten	50 Cent
		Parkdauer bis 60 Minuten	1,00 EUR
	01. April bis 31. Oktober	Weitere 30 Minuten	1,00 EUR
	01. November bis 31. März	Weitere 30 Minuten	50 Cent
		Höchstparkdauer	3 Stunden
Zone B:	Parkgebühren Pkw	Parkdauer bis 30 Minuten	50 Cent
		Parkdauer bis 60 Minuten	1,00 EUR
		Weitere 60 Minuten	1,00 EUR
		Tageskarte ab 4 Stunden	4,00 EUR
Zone C:	Parkgebühren Pkw	Parkdauer bis 60 Minuten	50 Cent
		Weitere 60 Minuten	50 Cent
		Tageskarte ab 4 Stunden	2,00 EUR

§ 4 Festlegung der gebührenpflichtigen Zeit

Zone A - B:	Gebührenpflichtige Zeit	
	01. April bis 31. Oktober	Montag bis Freitag 9 bis 18 Uhr Sonnabend 9 bis 13 Uhr
	01. November bis 31. März	Montag bis Freitag 9 bis 16 Uhr Sonnabend 9 bis 13 Uhr
Zone C:	Gebührenpflichtige Zeit	
	01. April bis 31. März	Montag bis Freitag 9 bis 16 Uhr Sonnabend 9 bis 13 Uhr

**§ 5
Doppelte Parkgebühren**

Für Reisebusse, Caravan, Wohnmobile und Wohnanhänger wird die laut § 3 dieser Parkgebührenordnung festgelegte Parkgebühr jeweils verdoppelt.

**§ 6
(gestrichen)**

**§ 7
Sonderregelungen**

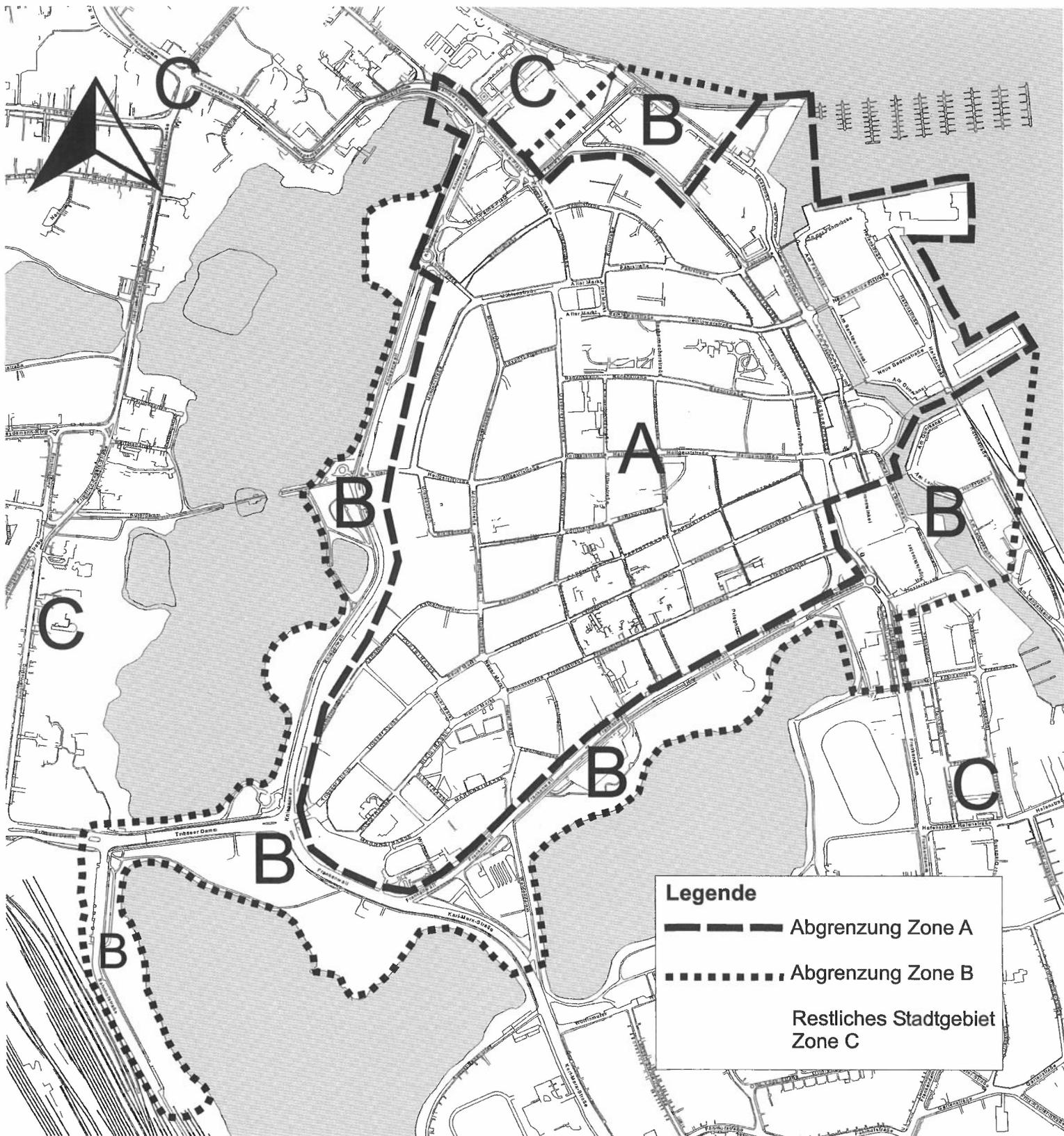
- (1) Abweichend von den Regelfestlegungen in den §§ 1 - 5 können im begründeten Bedarfsfall und für begrenzte Dauer (z.B. Veranstaltungen, Straßenbaumaßnahmen) die Höchstparkdauer und die Parkgebühren gesondert festgelegt werden.
- (2) Für die Zonen A, B und C werden auf der Grundlage des § 45 der StVO Bewohnerparkregelungen durchgeführt. Umfang und Form werden bedarfsbezogen angepasst.

**§ 8
Gültigkeit**

Diese Parkgebührenordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisher gültige Parkgebührenordnung außer Kraft.

Stralsund, 26. November 2019

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow
Der Oberbürgermeister



Anlage A

Parkgebührenordnung der Hansestadt Stralsund
Abgrenzung der Parkzonen A, B, C

gültig ab:

Zone B

Zone A

Zone B



Titel: Einfacher Bebauungsplan Nr. 82 "An der Dänholmstraße" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	21.08.2023
Bearbeiter:	Dr. Raith, Frank-Bertolt Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung		

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 10.03.2022 (Beschluss-Nr. 2022-V11-03-0832) wurde das Planverfahren für den einfachen Bebauungsplan Nr. 82 "An der Dänholmstraße" eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 16. bis 31.05.2023 statt.

Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 82 befindet sich im Stadtgebiet Franken im Stadtteil Franken-Vorstadt. Im Wesentlichen werden die Flurstücke erfasst, welche nördlich der Dänholmstraße liegen incl. Teile der Dänholmstraße selbst, Teile der ehemaligen Strahlwerft und südlich angrenzende Gewerbeflächen bis zur Ziegelstraße.

Der Geltungsbereich ist ca. 3,4 ha groß und umfasst folgende Flurstücke:

Gem. Stralsund, Flur 31, Flurstücke 19/2, 20/18, 20/19, 20/20, 20/21, 21/5, 22/6, 24/2, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 44/1, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 58/1, 58/2, 59, 60/3, 63/1, 63/5, 63/8, 64/1, 69/1, 70/1 und 127/10 ganz und anteilig 21/3, 21/8, 63/7, 127/20 und 244. Gem. Stralsund, Flur 34, Flurstück 193 anteilig.

Ein Teil der Flächen ist im Eigentum der Hansestadt Stralsund, der LEG und des Seehafens. Die übrigen Flächen gehören der Projektentwicklung Stralsund GmbH.

Der Geltungsbereich wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung um ein Grundstück im Nordwesten (Flurstück 63/9) reduziert. Das Grundstück ist bebaut und genutzt; bauliche Missstände liegen nach Aussagen des Eigentümers nicht vor. Damit bleibt für diesen Bereich das bestehende Baurecht unverändert bestehen.

Planungsziel ist die Förderung des Strukturwandels nach Aufgabe des produzierenden und maritimen Gewerbes durch die Ermöglichung der Ansiedlung von Büro-/ Forschungs-/ Dienstleistungsnutzungen für (hoch-)qualifizierte Arbeitsplätze an diesem Standort. Hierzu ist für das Areal die Erschließung auszubauen und durch eine nutzungsangepasste, bezüglich Geschossigkeit und überbaubaren Grundstücksflächen angemessene Bebauung baulich zu verdichten. Mit der Neuordnung sollen städtebauliche Missstände beseitigt werden.

Die geplante Entwicklung des Standortes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Angesichts des schon bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB sowie vor dem Hintergrund

der Planungsziele soll gemäß dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung ein sog. einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, der sich auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Gebäudehöhe), zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den Verkehrsflächen / Erschließung konzentriert.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll auch weiterhin § 34 Abs. 2 BauGB gelten, da der gesamte Geltungsbereich als faktisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO anzusprechen ist. Das Nutzungsspektrum gewerblicher Nutzungen ist hier zulässig.

Die zulässige Grundfläche bleibt unter 20.000 m², so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt wird. Die Information der Öffentlichkeit wurde als frühzeitige Unterrichtung und Gelegenheit zur Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und fand vom 16. - 31.05.2023 statt.

Lösungsvorschlag:

Städtebauliches Konzept:

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass ausgehend von den hafentypischen Dimensionen der vorhandenen Gebäude der Strahlwerft und dem denkmalgeschützten Schalthausturm des ehemaligen Elektrizitätswerkes gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die sich gut einfügen. Die gegenwärtig zwischen diesen Gebäuden befindlichen Garagen und Lagerhallen sowie kleinteilige Strukturen an historisch gewachsenem Gebäudebestand ohne baulichen Zusammenhang werden in Formen gebracht, die sinnvolle Räume und Nutzungseinheiten bilden und insgesamt die Nutzungsdichte höherwertiger gewerblicher und Dienstleistungsnutzungen ermöglichen.

Die Dänholmstraße und Ziegelstraße dienen als Rückgrat der Erschließung incl. PKW-Verkehr, Stellplätzen und Medienerschließung. Die mit der Eigentümerstruktur einhergehende Parzellierung und gegenwärtige Trennung in durch Zäune und Mauern stark voneinander isolierte Räume soll zugunsten einer durchgängigen Erschließung und offenen Raumnutzung geändert werden. Es wird darauf geachtet, dass ein 15 m breiter Streifen entlang der Wasserkante öffentlich zugänglich bleibt. Dieser Streifen wird nicht durch den Bebauungsplan überplant.

Die Gebäudekubaturen werden durch den Plan nicht vorgegeben. Die Baufelder werden großzügig gehalten, so dass sich je nach Nachfrage und Interessenlage der Eigentümer die Baufelder architektonisch entwickeln lassen. Der prozesshaften Projektentwicklung wird damit die Chance gegeben, sich den Bedürfnissen des Marktes anzupassen.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Es gilt somit weiterhin § 34 Abs. 2 BauGB, da der gesamte Geltungsbereich als faktisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO anzusprechen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird so definiert, dass Spielräume möglich sind, die entweder eine großflächige aber vergleichsweise flache Bebauung oder auch punktförmige höhere Gebäude ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt, so dass bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO für die Gesamtversiegelung die Kappungsgrenze von 80 % der Grundstücksfläche greift.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster definiert. Die überbaubare Grundfläche wird durch Baugrenzen und in städtebauliche bedeutsamen Abschnitten ergänzend durch Baulinien definiert. Abweichungen von der Baugrenze sind möglich, wenn Bestandsgebäude genutzt werden. Das schließt auch Überschreitungen für Umnutzung und Erweiterungen ein, z.B. für Anbauten zur Erschließung des denkmalgeschützten Turmes.

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass durch Festsetzung des Leitungsschutzbereiches und des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFLR) der Leitungsbestand, der der technischen

Erschließung des Gebietes dient, erhalten wird. In städtebaulich bedeutsamen Bereichen und entlang der Ziegelstraße werden Baulinien festgesetzt. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass auch bei einer offenen Bebauung Baulängen über 50 m möglich sind.

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt bei ca. NHN +2,35 mm NHN, so dass gem. bis 2020 gültigem BHW im Plangebiet im Hochwasserfall eines 200-jährigen Hochwassers rechnerische Überflutungen bis ca. 25 cm nicht ausgeschlossen waren. Durch die Erhöhung des Bemessungshochwasserstandes um 50 cm wird das gesamte Areal im Bemessungs-Hochwasserfall (200-jähriges Hochwasser + Klimazuschlag) 75 cm unter Wasser stehen.

Die Situation ist entlang der gesamten Hafenkante analog und daher baulich in dem begrenzten Abschnitt des B 82 nicht zu lösen, weshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf die Ebene der Objektplanung verwiesen wird.

Jedes im Plangebiet entstehende Gebäude hat die Hochwasserproblematik im Rahmen des Objektschutzes separat zu lösen. Auf Projektebene sind gemeinsame Lösungen, wie gemeinsame Rettungswege über Stege, Brücken oder einen erhöhten Wall anzustreben.

Grünordnung:

Um das Klima in der Stadt zu verbessern, Feinstaub zu binden, Regenwasser zurückzuhalten und Sauerstoff zu produzieren sowie um Dachflächen und Gebäude zu kühlen werden für alle Gebäude grundsätzlich Gründächer außerhalb begehbarer Dachterrassen und Photovoltaikanlagen festgesetzt.

Eine Kombination von Photovoltaik und Gründächern ist möglich und zu begrüßen.

Zudem sind im Bereich der Baugebiete insgesamt mindestens 15 Bäume zu pflanzen.

Alternativen:

An diesem Standort besteht für die geplante Gebietsentwicklung in der vorgesehenen baulichen Dichte und Höhe bisher kein Baurecht nach § 34 BauGB. Wenn das Plangebiet zu einem hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden soll, ist dafür ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Auslegung ist der nächste notwendige Planungsschritt, für den es keine Alternative gibt.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich ist ca. 3,4 ha groß und umfasst folgende Flurstücke:

Gem. Stralsund, Flur 31, Flurstücke 19/2, 20/18, 20/19, 20/20, 20/21, 21/5, 22/6, 24/2, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 44/1, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 58/1, 58/2, 59, 60/3, 63/1, 63/5, 63/8, 64/1, 69/1, 70/1 und 127/10 ganz und anteilig 21/3, 21/8, 63/7, 127/20 und 244. Gem. Stralsund, Flur 34, Flurstück 193 anteilig.

2. Der Entwurf zum Einfachen Bebauungsplan Nr. 82 der Hansestadt Stralsund „An der Dänholmstraße“, gelegen im Stadtgebiet Franken, im Stadtteil Franken Vorstadt, in der vorliegenden Fassung vom August 2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Der Bebauungsplan wird durch die Abt. Planung und Denkmalpflege erarbeitet. Erschließungsmaßnahmen erfolgen im Zuge der Baumaßnahmen durch die LEG und/oder die Hansestadt Stralsund unter Kostenbeteiligung durch die privaten Investoren, welche von

der Erschließung profitieren.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 4 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

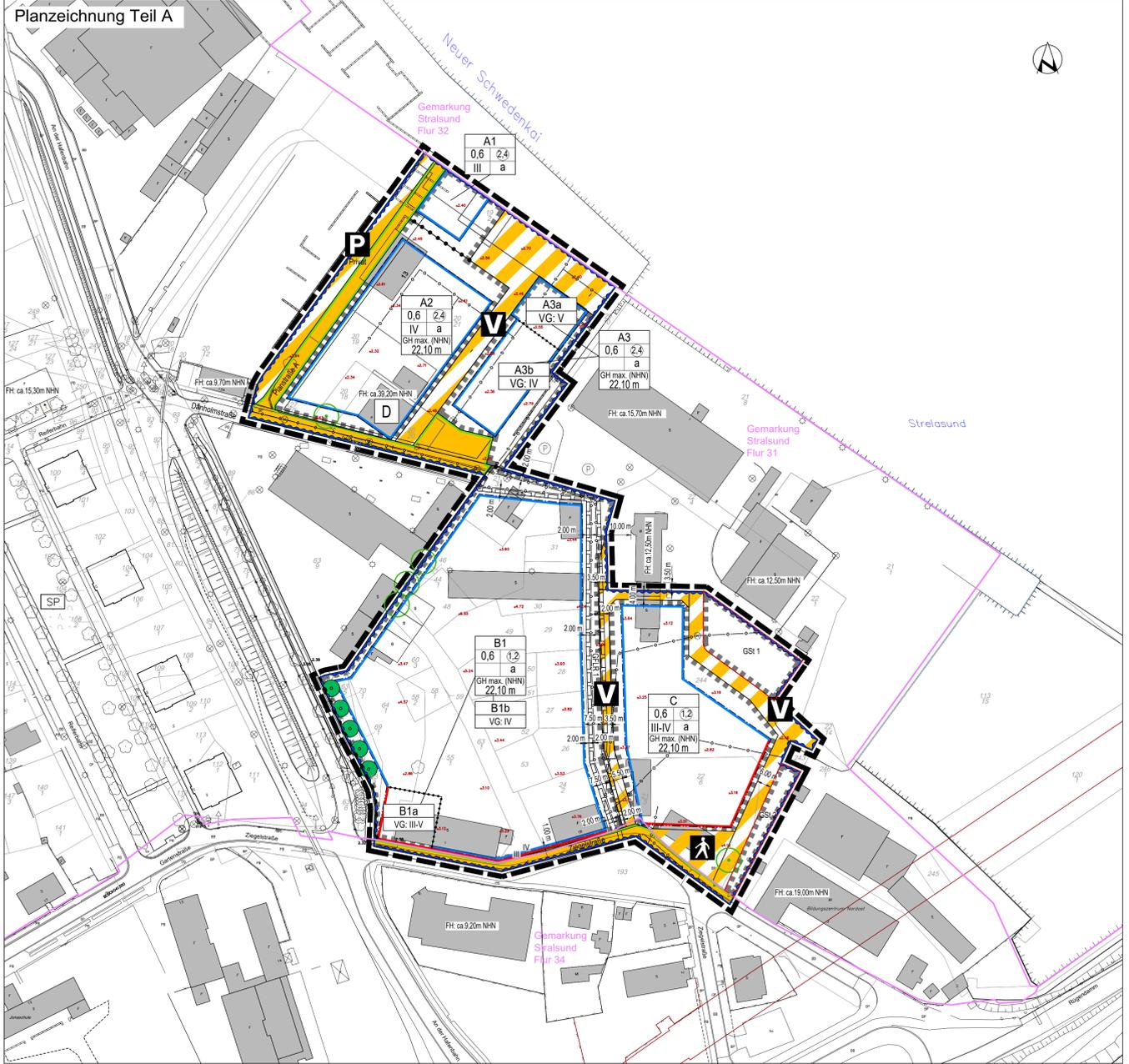
Anhang1-B82_Entwurf_Plan

Anhang2-B82_Entwurf_Begründung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

BEBAUUNGSPLAN NR. 82 DER HANSESTADT STRALSUND "AN DER DÄNHOLMSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch 4.ändG LBauO M-V vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V 44/2021 S. 1033ff), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 82 "An der Dänholmstraße" der Hansestadt Stralsund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.



Planzeichenerklärung
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)</p> <p>GFZ 1,2</p> <p>GRZ 0,6</p> <p>III</p> <p>III-IV</p> <p>a</p> <p>Füllschema der Nutzungsschablone</p> <table border="1"> <tr><td>Teilbereich</td><td>0,6</td><td>2,4</td></tr> <tr><td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td>III</td><td>a</td></tr> <tr><td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td><td>III-IV</td><td>a</td></tr> <tr><td>Anzahl der Vollgeschosse</td><td>III-IV</td><td>a</td></tr> <tr><td>Bauweise</td><td>III-IV</td><td>a</td></tr> <tr><td>max. Gebäudehöhe in Normalhöhennull (NHN)</td><td>22,10 m</td><td>22,10 m</td></tr> </table>	Teilbereich	0,6	2,4	Grundflächenzahl (GRZ)	III	a	Geschossflächenzahl (GFZ)	III-IV	a	Anzahl der Vollgeschosse	III-IV	a	Bauweise	III-IV	a	max. Gebäudehöhe in Normalhöhennull (NHN)	22,10 m	22,10 m	<p>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>unterirdische Leitung</p>	<p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Anpflanzen: Bäume</p>	<p>Planzeichen ohne Normcharakter</p> <p>Erhaltung Baum nach § 18 NatSchAG M-V (Nichtrechtliche Übernahme)</p> <p>Flurstücksgrenze und -nummer</p> <p>Flurgrenze, Gemarkung, Flurbezeichnung</p> <p>Gebäude im Bestand mit Hausnummer und Dachform</p> <p>Höhen Bestand (mNHN)</p> <p>Rügenrechtrücke</p>
Teilbereich	0,6	2,4																				
Grundflächenzahl (GRZ)	III	a																				
Geschossflächenzahl (GFZ)	III-IV	a																				
Anzahl der Vollgeschosse	III-IV	a																				
Bauweise	III-IV	a																				
max. Gebäudehöhe in Normalhöhennull (NHN)	22,10 m	22,10 m																				
<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze</p>	<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Private Parkfläche</p> <p>Fußgängerbereich</p> <p>Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>	<p>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)</p> <p>Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>	<p>Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereichs (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baufeldes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)</p>																		

I. Textliche Festsetzungen Teil B

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - Die Festsetzung des Mindestmaßes von Vollgeschossen gilt als erfüllt, wenn das Gebäude zumindest teilweise die vorgeschriebene Geschossigkeit erreicht; einzelne Gebäudeteile dürfen hinter dem Maß zurückbleiben.
 - Im Bereich C darf die Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise um ein Geschoss überschritten werden, das als Staffelgeschoss auszuführen ist. Hierbei muss die Außenwand auf mind. 60% der Länge um mind. 0,7 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen, die Grundfläche des Staffelgeschosses darf max 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Im Bereich des denkmalgeschützten Turms an der Ziegelstraße darf die Anzahl der Geschosse überschritten werden, solange und soweit die bestehende Kubatur nicht vergrößert wird.
 - Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen einschließlich der Fahrgassen unberücksichtigt.
 - Die Geschossfläche darf ausnahmsweise bis 1,6 überschritten werden
 - im Bereich C um die Flächen mit Geschossen nach 1.2,
 - in dem Bereich B1a um die Flächen im fünften Vollgeschoss, sofern dieses straßenseitig (Ziegelstraße, An der Hafenbahn) jeweils um mind. 0,7 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt.
 - Der Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 sind die Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks liegenden festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
 - Ausnahmsweise dürfen Gebäude von der Baulinie zurücktreten
 - generell überhalb einer Höhe von 9,0 m ab Straßenoberfläche.
 - Ausnahmsweise darf die Baugrenze überschritten werden bei Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung bestehender Gebäude. Bei Erweiterung darf das Maß der Überschreitung der Baugrenze vergrößert werden.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 - Für den gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude / Gebäudegruppen sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge des Gebäudes / der Gebäudegruppe darf mehr als 50 m betragen.
- Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)**
 - Die mit GST 1 und GST 2 bezeichneten Flächen sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Grundstücke C (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB).
- Mit Geh-, Fahr-, (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
 - Die Flächen des GFLR 1 sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (REWA und SWS) zu belasten. Dies schließt das Recht zum Begehen und Befahren zum Zweck der Kontrolle, Wartung, Reparatur und Erneuerung ein.
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b und Abs. 6 BauGB)**
 - Festgesetzt werden folgende Pflanzungen:
 - im Vorgartenbereich entlang An der Hafenbahn sind auf den privaten Baugrundstücken mind. 5 Bäume zu pflanzen.
 - im Bereich C ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksgröße mind. 1 Baum zu pflanzen.

Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, 3xv, DB gepflanzt zu verwenden.

Pro Baum sind 12 m² durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren zu schützen, die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzstandorte dürfen um bis zu 5 cm von den im Plan angegebenen abweichen.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Dachbegrünung**
Dächer müssen außerhalb von Dachterrassen und begehbaren Dachflächen sowie außerhalb von Flächen, die mit Photovoltaikanlagen oder anderen technischen Dachaufbauten bestellt werden, eine Begrünung erhalten. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Sedum-Gras-Kräutermischung auf Substratschicht von mind. 10-15 cm anzulegen, wobei darauf zu achten ist, das möglichst zusammenhängende Flächen entstehen.
- Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c und Abs. 6 BauGB)**
 - In den überflutungsgefährdeten Bereichen (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG) sind Hochwasserschutzmaßnahmen auf Ebene des Objektschutzes sicherzustellen. Eine Überflutungsgefährdung von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist im Fall des Bemessungshochwassers (BHW) durch geeignete bauliche Maßnahmen auszuschließen. Diese Maßnahmen können z.B. eine Geländeerhöhung, der Verzicht auf Unterkellerung, das Vorsehen der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mind. auf BHW-Niveau, das Vorsehen von Verschlussvorrichtungen in den Gebäudeöffnungen und eine dicke Mauerwerkherstellung bis zum BHW-Niveau sein.

Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber dem BHW einschließlich Seegangbelastungen zu gewährleisten.

Fluchtwege sind so zu gestalten, dass sie bei BHW-Ereignis sicher erreichbar sind. Das betrifft u.a. auch Zufahrten, Stellflächen und Rettungswege für die Feuerwehr.

Technische Einbauten wie Elektroverteilerkästen und wassergefährdende Stoffe wie Heizöltanks sind in überflutungssicheren Räumen unterzubringen.

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

- Dächer von Neubauten sind generell als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 7 Grad Neigung auszuführen.
- Fassaden entlang festgesetzter Baulinien sind ziegelsichtig in dunkelbraunen bis rotbraunen Farbtönen zu gestalten.

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Hochwasserschutz**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 liegt im überflutungsgefährdeten Bereich bis zu einer Höhe von +3,10m NHN (200-jähriges Bemessungshochwasser + Klimaschlag) und ist somit ein Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG.
- Bundeswasserstraße Nordansteuerung Stralsund**
Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bundeswasserstraße Nordansteuerung Stralsund. Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStG) vom 02.04.1968 in der jetzt gültigen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführung durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bereich sind im Vorfeld der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schiffsfahrtsamt Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

IV. Hinweise

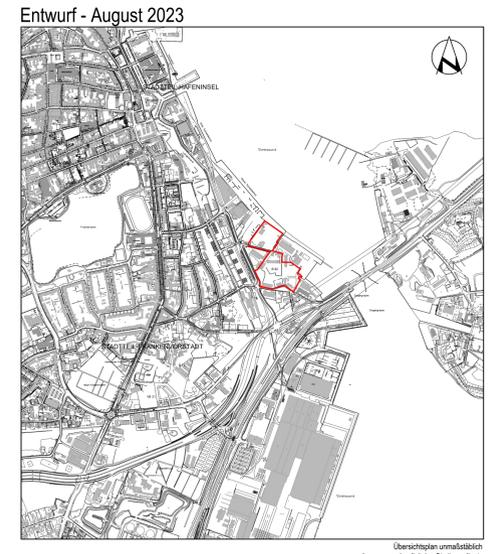
- Für die Umsetzung werden Hinweise auf fachgesetzliche Anforderungen gegeben.
- Einfaßer Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB**
Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die Zulässigkeit richtet sich diesbezüglich nach § 34 BauGB.
 - Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Vorschriften) werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.
 - Bodendenkmalschutz**
Im Plangebiet sind bislang keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch kann das Vorhandensein von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Erdbecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Zur Erhöhung der Planungssicherheit sollten daher im Rahmen der Baugrunduntersuchung zwei bis drei Sondagen von ca. 1 x 2-3 m und max. 2 m Tiefe durchgeführt und die Aufschlüsse fachkundig inspiziert werden. Sollten sich dabei Erkenntnisse ergeben, dass das Vorhandensein von Bodendenkmalen gegeben ist, ist die Prospektion auszuweiten und es sind in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde gemäß § 6 Denkmalschutzgesetz die erforderlichen Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen durchzuführen.
 - Kampfmittel**
Laut Auskunft des Fachdienstes Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 11.11.2022 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 eine kampfmittelbelastete Fläche der Kategorie 3 (rot markierte Flächen) – es kann mit Kampfmittelresten gerechnet werden. Zur weiteren Erkundung ist der Munitionsbegridungsdienst des Landes M-V mit einzubeziehen (weitere Auswertung von z.B. Luftbildkarten, früheren Beräumungen etc.). Siehe dazu auch Kapitel 3.11. Baubeginn ist erst mit Vorlage einer Unbedenklichkeits- bzw. Kampfmittelteilnahmebescheinigung möglich.
 - Bodenschutz**
Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt. Allerdings sind Bodenkontaminationen vorhanden, die einen Wiedereinbau von diesen Aushubböden verhindern. Dieser ist daher kostenpflichtig zu entsorgen. Die entsprechenden Nachweise sind zu erbringen und die Baumaßnahmen durch Gutachter zu begleiten sowie alle notwendigen Genehmigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.

- Planzeichnung**
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALKIS mit Stand 01.01.2023 Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- geschützte Einzelbäume**
Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind zu erhalten. Sollte es bei Baumaßnahmen zum Verlust von gesetzlich geschützten Einzelbäumen kommen, sind diese nach Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu ersetzen.
- Artenschutz**
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wird hingewiesen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans (z. B. Baufeldberäumung, Erschließung, Bau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten) können ggf. Festlegungen und Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich sein, sofern artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Daher sind frühzeitig die notwendigen Abstemungen mit der UNB durchzuführen und die ggf. erforderlichen Genehmigungen zu beantragen. Hierzu ist ein qualifiziertes, aktuelles artenschutzrechtliches Fachgutachten (Alter max. fünf Jahre) vorzulegen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.03.2022. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 4 am 09.04.2022 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Ausganges vom 16.05.2023 bis 31.05.2023 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anträgen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraumes waren die ausliegenden Unterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter <https://www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung> und im Bau und Planungsportal M-V unter <https://buplan.geodaten-nv.de/Bauplanpläne> einzusehen.
 - Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Hansestadt Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 82 auf der Basis der Planzeichnung auf Dauer während der Dienststunden 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 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

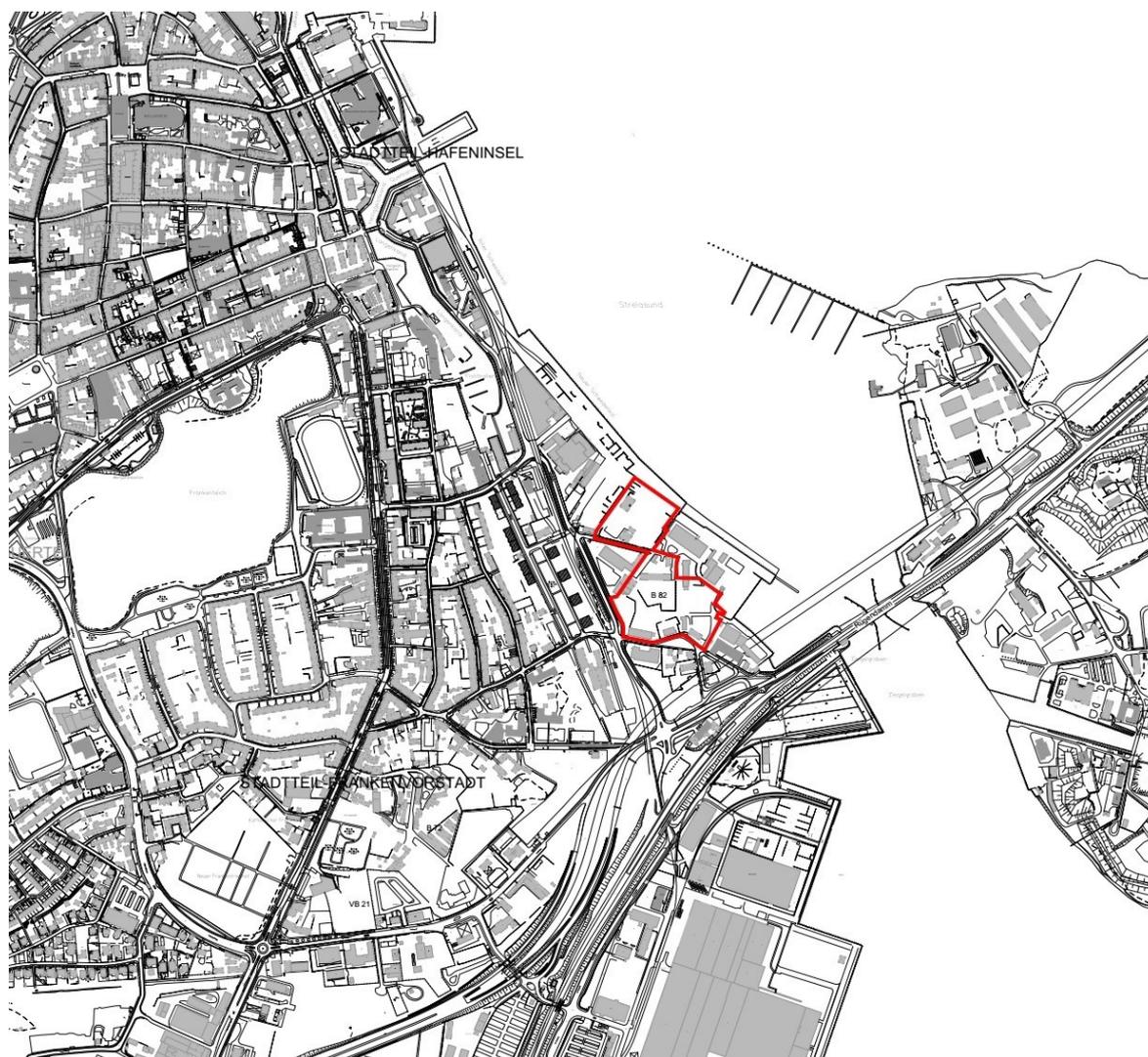
Bebauungsplan Nr. 82 "An der Dänholmstraße"



Einfacher Bebauungsplan Nr. 82 der Hansestadt Stralsund „An der Dänholmstraße“

Begründung

Entwurf August 2023



Inhalt

Anlass	5
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Verfahren	6
1.4 Plangrundlage	6
2 Übergeordnete Planungen	6
2.1 Vorgaben der Raumordnung.....	6
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V)	6
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	7
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
2.3 Inhalt des Landschaftsplanes	8
2.4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	9
2.4.1 Klimaschutz.....	9
2.4.2 Klimaanpassung.....	10
3 Städtebauliche Ausgangssituation.....	10
3.1 Zur Geschichte des Gebietes der ehemaligen Strahl GmbH	10
3.2 Denkmalschutz.....	13
3.3 UNESCO Welt-Kulturerbe	15
3.4 Planungsrechtliche Situation	16
3.5 Umgebung des Plangebietes	17
3.6 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	18
3.7 Erschließung	18
3.8 Natur und Landschaft	19
3.9 Immissionen	19
3.10 Baugrund und Altlasten	19
3.11 Kampfmittelverdacht.....	20
4 Inhalt des Planes.....	21
4.1 Städtebauliches Konzept.....	21
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	22
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
4.4 Hochwasserschutz	23
4.5 Grünordnung/ Festsetzungen zur Klimaanpassung und zum Regenwassermanagement.....	25
4.6 Erschließung	25
4.6.1 Verkehrliche Erschließung	25
4.6.2 Ver- und Entsorgung	25
4.7 Nachrichtliche Übernahmen	28
4.7.1 Hochwasserschutz	28
4.7.2 Bundeswasserstraße Nordansteuerung Stralsund	28

4.8	Hinweise	28
4.8.1	Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB	28
4.8.2	Bodendenkmale	28
4.8.3	Kampfmittel	28
4.8.4	Bodenschutz, Altlastenverdacht	28
4.8.5	Geschützte Einzelbäume	29
4.8.6	Artenschutz	29
4.9	Städtebauliche Vergleichswerte	29
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	29
5.1	Zusammenfassung.....	29
5.2	Private Belange.....	30
5.3	Umweltrelevante Belange	30
5.3.1	Schutzgüter des Umweltrechts.....	30
5.3.2	Schutzgebiete und -objekte.....	33
5.3.3	Besonderer Artenschutz.....	35
5.4	Auswirkungen auf / durch Störfallbetriebe	36
5.5	Anfälligkeit gegenüber Hochwasser	36
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	36
7	Verfahrensablauf.....	37
8	Rechtsgrundlagen	37
9	Quellenverzeichnis.....	38
10	Abbildungsverzeichnis.....	38

Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 10.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „An der Dänholmstraße“ beschlossen.

Das gesamte Areal ist geprägt durch Gebäudeleerstand sowie untergenutzte und brach gefallene Flächen und stellt damit einen innenstadt- und wassernahen städtebaulichen Missstand mit hohem Entwicklungspotential dar.

Der Standort liegt städtebaulich und infrastrukturell günstig, so dass eine zügige Umsetzung zu erwarten ist. Im 400 m-Radius befinden sich der Rügendammbahnhof mit einem Bahnhof der Regionalbahn sowie Bushaltestellen für den ÖPNV. Über die Rügenbrücke / die B 96 sowie die L 296 (Rügendamm) gibt es eine gute KFZ-Anbindung. Die ca. 800 m entfernte Altstadt ist auch fußläufig zu erreichen.

Planungsziel ist die Förderung des Strukturwandels nach Aufgabe des produzierenden und maritimen Gewerbes durch die Ermöglichung der Ansiedlung von Büro-/ Forschungs-/ Dienstleistungsnutzungen für (hoch-)qualifizierte Arbeitsplätze an diesem Standort. Hierzu ist für das Areal die Erschließung auszubauen und durch eine nutzungsangepasste, bezüglich Geschossigkeit und überbaubaren Grundstücksflächen angemessene Bebauung baulich zu verdichten. Mit der Neuordnung sollen städtebauliche Missstände beseitigt werden.

Der Standort ist einerseits für die angestrebten Nutzungen attraktiv, da er Wasserblick hat und sich in Altstadtnähe befindet. Andererseits wird die gewerbliche Entwicklung dieses Standortes den gesamten Bereich der südlichen Frankenvorstadt beleben und diesen Abschnitt der Wasserkante stärker an die Altstadt anbinden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 82 befindet sich im Stadtgebiet Franken im Stadtteil Franken-Vorstadt. Nordöstlich wird das Plangebiet vom Uferbereich des Strelasunds, in diesem Abschnitt der Hafenkante vor der ehemaligen Strahlwerft und Gewerbeflächen begrenzt. Es verbleibt ein mindestens 15 m breiter Streifen bis zur Kaikante außerhalb des B-Plangebietes, um bauliche Veränderungen der Wasserkante unabhängig vom B-Plan vornehmen zu können. Östlich begrenzen benachbarte Gewerbegrundstücke das Plangebiet, südöstlich die Rügenbrücke mit den darunterliegenden bebauten Grundstücken. Südlich reicht das Plangebiet bis an die Ziegelstraße. Im Westen bildet der Fußweg neben der Straße An der Hafenbahn die Grenze. Westlich wird die Dänholmstraße an der Einfahrt von An der Hafenbahn gequert. Nordwestlich grenzen weitere Gewerbeflächen an das Plangebiet an.

Im Wesentlichen werden somit die Flurstücke erfasst, welche nördlich der Dänholmstraße liegen incl. Teile der Dänholmstraße selbst, Teile der ehemaligen Strahlwerft und südlich angrenzende Gewerbeflächen bis zur Ziegelstraße.

Der Geltungsbereich ist ca. 3,4 ha groß und umfasst folgende Flurstücke:

Gem. Stralsund, Flur 31, Flurstücke 19/2, 20/18, 20/19, 20/20, 20/21, 21/5, 22/6, 24/2, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 44/1, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 58/1, 58/2, 59, 60/3, 63/1, 63/5, 63/8, 64/1, 69/1, 70/1 und 127/10 ganz und anteilig 63/7, 21/3, 21/8, 127/20 und 244. Gem. Stralsund, Flur 34, Flurstück 193 anteilig.

Ein Teil der Flächen ist im Eigentum der Hansestadt Stralsund, der LEG und des Seehafens. Die übrigen Flächen gehören der Projektentwicklung Stralsund GmbH.

Der Geltungsbereich wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung um ein Grundstück im Nordwesten (Flurstück 63/9) reduziert. Das Grundstück ist bebaut und genutzt; bauliche Missstände liegen nach Aussagen des Eigentümers nicht vor. Damit bleibt für diesen Bereich das bestehende Baurecht unverändert bestehen.

1.3 Verfahren

Die geplante Entwicklung des Standortes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Angesichts des schon bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB sowie vor dem Hintergrund der Planungsziele soll gemäß dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung ein sog. einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, der sich auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Gebäudehöhe), zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den Verkehrsflächen / Erschließung konzentriert. Zur Sicherung einer hochwertigen Gestaltung werden ergänzend Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung getroffen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gilt weiterhin § 34 Abs. 2 BauGB, da der gesamte Geltungsbereich als faktisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO anzusprechen ist. Das Nutzungsspektrum gewerblicher Nutzungen ist hier zulässig.

Die zulässige Grundfläche bleibt unter 20.000 m², so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt werden kann.

1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALKIS mit Stand vom 01.01.2023. 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 der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für den Bebauungsplan relevant:

Zentrale Orte

Grundsatz 3.2. (6)

„Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden.“

Stralsund ist gemeinsam mit Greifswald Oberzentrum. Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für eine Stärkung der Funktion als Arbeits- und Forschungsstandort geschaffen.

Siedlungsentwicklung

Grundsatz 4.1 (1)

„Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungs-

entwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.“

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 dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort der Innenentwicklung. Dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung wird damit entsprochen.

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 mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Grundsatz 4.1 (8)

„Denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten und aufzuwerten. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmälern haben sich diesen anzupassen.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Das denkmalgeschützte Gebäude des ehem. Elektrizitätswerks wird erhalten und die umgebende Bebauung so angeordnet und dimensioniert, dass der Solitärcharakter der Höhendominante des Turmes erhalten bleibt und eine niedrigere Bebauung angebaut werden kann, wie das historisch auch der Fall war.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm 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 (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.“

Der Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung besonders berücksichtigt, da durch die innenstadtnahe Intensivierung der Nutzung eine räumliche Nähe zwischen Gewerbe/ Büro/ Dienstleistungen am zu entwickelten Areal und der Wohnnutzung der Frankenvorstadt incl. der dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen hergestellt wird.

Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 21.07.2023 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche und im nördlichen Abschnitt als sonstiges Sondergebiet Seehafen / Sporthafen dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot, es erfolgen keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.



Abbildung 1: FNP der Hansestadt Stralsund, Ausschnitt

2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan (Hansestadt Stralsund 1996) stellt das Gebiet als

- „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“

dar.

Die Entwicklung der Fläche durch Ansiedlung hochwertiger Büro-, Forschungs- und Dienstleistungsnutzungen entspricht dieser Darstellung.

Entlang der westlichen Grenze (An der Hafenbahn) verläuft gemäß Landschaftsplan eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung. Der bestehende Fuß- und Radweg verläuft außerhalb des Plangebiets, die Planung steht dieser Darstellung damit nicht entgegen.



Abbildung 2: Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, Ausschnitt

2.4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

2.4.1 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt.

Für die Umsetzung konkreter Maßnahmen, die im Klimaschutzkonzept benannt werden, stehen planerische Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung, die auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bodenrechtlich übersetzt und auf der baulichen und architektonischen Detailebene angewandt werden (z. B. Baukörperstellung für energetische optimierte Ausrichtung von Gebäuden, Speichermasse, Fassadenfarbe, Nutzung erneuerbarer Energien).

Die Komponente der Klimawandelanpassung kommt mit dem B82 dergestalt zum Tragen, dass eine innerstädtische untergenutzte Fläche einer intensiveren baulichen Nutzung zugeführt und daher landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen unberührt bleiben können. Stadttechnisch ist für den Geltungsbereich der Anschluss an ein neu aufzubauendes Fernwärmenetz geplant, das mittelfristig grüne Wärme liefern wird.

Im Hinblick auf die Nutzung von solarer Strahlungsenergie stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans der Errichtung entsprechender Anlagen auf den Dachflächen nicht entgegen. Zugleich wird von Festsetzungen zur Firstrichtung oder Dachgestaltung, die im Widerspruch zu einer energieeffizienten Süd-/ Westausrichtung von Solarmodulen stehen können, abgesehen. Pflanzfestsetzungen, die zu einer nachhaltigen Verschattung der Dachflächen führen könnten, sieht der Bebauungsplan ebenfalls nicht vor.

Darüber hinaus bestehen über das Energiefachrecht umfangreiche Vorgaben an die Energieeffizienz und auch die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich. Bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die zum Zeitpunkt einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Ab

1. November 2020 ist das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, welches das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG), die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz – EEWärmeG) ersetzt. Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden.

2.4.2 Klimaanpassung

Unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten finden die Erfordernisse der bestmöglichen lokalen Anpassung an Klimaveränderungen durch folgende Maßnahmen im Vorentwurf des Bebauungsplans ihren Niederschlag:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO), vgl. Kap. 4.3
Ziel: Hohe bauliche Nutzung an diesem bereits stark versiegelten, durch küstennahe Lage gut durchlüfteten Standort
- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Kap. 4.5
Ziel: Aufnahme/ Speicherung von Niederschlagswasser durch Festsetzung einer Dachbegrünung bei nicht anlagentechnisch genutzten Dachflächen
- Festsetzung von Pflanzgeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Kap. 4.5
Ziel: Aufnahme/ Speicherung von Niederschlagswasser, Temperatenausgleich/ Reduzierung von Überwärmung und Verbesserung des Kleinklimas durch Abgabe von Verdunstungsfeuchtigkeit durch Großgrün

Die Pflanzendecke auf Gründächern sorgt durch stärkere Rückhaltung und Speicherung von anfallendem Niederschlagswasser für eine bessere Abflussverzögerung. Durch die Abgabe von Verdunstungsfeuchtigkeit wirken sich Gründächer außerdem begünstigend auf das Kleinklima aus. Ferner entfalten Dachbegrünungen den Effekt, die darunterliegenden Geschosse zu kühlen, da im Gegensatz zu konventionellen Dachflächen die sonst auftretende Sonneneinstrahlung gemindert wird. Dies kommt wiederum der Aufenthaltsqualität in den Gebäuden zugute. Begrünte Dachflächen tragen auch dazu bei, verlorene Grün- und Freiflächen zu kompensieren und adäquate Ersatzlebensräume für diejenigen Tier- und Pflanzenarten zu schaffen, die aufgrund ihrer Mobilität in der Lage sind, diese Räume zu besiedeln.

Gründächer und Photovoltaikanlagen schließen sich nicht aus, da die Verdunstungskälte von Dachbegrünungen Vorteile für Photovoltaik-Module bringt, deren Wirkungsgrad mit höheren Temperaturen abnimmt.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Zur Geschichte des Gebietes der ehemaligen Strahl GmbH

In der Mitte des 19. Jahrhunderts befanden sich die Schiffswerften der Hansestadt Stralsund im Bereich zwischen Fährbrücke und Semlower Brücke auf dem sogenannten Lastadieplatz. Vier Schiffbaumeister konkurrierten um diesen Bereich. Es kam immer wieder zu „unangenehmen Differenzen“ zwischen ihnen, da das Gelände nicht mehr ausreichte. Der Schiffbaumeister Johann Peter Juhl reichte deshalb am 31. Juli 1847 bei der Stadt ein Gesuch „betreffend die Vergrößerung der auf dem sogenannten Lastadie-Platz befindlichen Schiffswerft“ ein. Er schrieb u.a.: „Bei dem jetzt wieder lebhafter betriebenen Schiffbau, und bei der, für den hiesigen Ort bedeutenden Zahl von vier Schiffbaumeistern, erscheint der bisher aus-

schließlich als Werft gebrauchte sogenannte Lastadie-Platz zu klein für die darauf zu erbauenden Schiffe und sehe ich mich deshalb, nach einer kurzen Ausführung der diesen Satz beweisenden Umstände, zu der schließlichen gehorsamsten Bitte, gedungen.“ Früher, so führte er weiter aus, hat der Platz zur „gleichzeitigen Bebauung von 7 - 8 Schiffen genügt. Jetzt aber ist es zu eng, wenn fünf Schiffe gleichzeitig auf dem „Stagel“ (Stütze) stehen, da die Schiffe in der jetzigen Bauart bedeutend länger und breiter sind. Juhl schlug vor, den Schiffbauplatz zu verbreitern und das „gegen das Wasser begrenzende Bollwerk weiter hinaus zu versetzen.“

Die Hafenspektion war gegen diesen Vorschlag, weil durch eine Verbreiterung der Lastadie Lösch- und Ladeplätze verloren gehen würden. Man „sollte das Augenmerk auf ein schon früher in Anregung gebrachtes Objekt lenken“, nämlich die Verlegung der Werften an den Strand der Frankenvorstadt. Die Herren der Hafenspektion begaben sich vor Ort und fanden vor der Dänholmbrücke eine geeignete Stelle. Jedoch schätzten sie die Kosten für die Errichtung des Werftplatzes sehr hoch ein. Bringt man das Geld dennoch auf, „so wäre noch immer nicht der nötige Schutz gegen nördliche und nordöstliche Winde und im Winter gegen Eisgang gewährleistet.“ Letztendlich kamen die Mitglieder der Hafenspektion zu dem Schluss: Die Werften sollen auf der alten Stelle verbleiben.

Auch die Bauinspektion beschäftigte sich mit der Angelegenheit für einen Werftneubau auf dem Platz neben der Dänholmbrücke. Am 11. November 1847 besichtigten die Vertreter der Bauinspektion, der Hafenspektion, Stadtbaumeister Johann Lübke und die vier Schiffbaumeister den Bereich zwischen dem Räucherhaus Essing und der Dänholmbrücke. Wassertiefe, so stellten sie fest, war genügend vorhanden. Die zu beiden Seiten vorspringenden Randspitzen könnten durch „weiter vortretende Bollwerke geschützt werden.“ Von Norden nach Süden müsse ein Bollwerk geschlagen und das gewonnene Land aufgefüllt werden. Die Schiffbaumeister fanden den Platz gut. Er liege jedoch fern der Stadt. Zudem fehlte ein gut gedämmter Weg dorthin. Im Frühjahr 1848 erklärten sich die vier Schiffbaumeister mit dem neuen Platz einverstanden und übergaben ein Gesuch zum Erwerb der Fläche. Die Stadt wollte den Strandbereich aber nicht verkaufen, sondern nur verpachten.

Als bald meldete sich das Kriegsministerium, das gegen den Bau der neuen Schiffswerft war. Dadurch müsse ein Teil der Brückenschanze eingehen. Die Schanze sei aber sehr wichtig für den Schutz der Stadt und des Dänholms, auf dem zukünftig ein Hafen entstehen soll. Nach langen Verhandlungen genehmigte am 28. Juli 1850 das Kriegsministerium dennoch die Verlegung der Schiffswerft an den Strand der Frankenvorstadt. Jahre gingen ins Land. Im Mai 1855 bewilligte die Bürgerschaft endlich 70 000 Reichstaler für die Herstellung des neuen „Gewerbegebiets“. Ein Jahr später war es fertig gestellt. 1860 erfolgte die Pflasterung des Weges zum neuen Schiffswerftplatz. Die neue Straße erhielt den Namen „An der neuen Schiffswerft“. Ab 1869 trug sie den Namen „Werftstraße“. 1938 wurde der Abschnitt der Werftstraße zwischen Frankendamm und dem einstigen Trajektbahnhof zur Hafenstraße hinzugezogen. Der Abschnitt der Straße bis zur Schiffswerft kam zur Dänholmstraße.

Allein sechs Schiffbaubetriebe befanden sich im Jahre 1869 am Strand der Frankenvorstadt. Hinzu kam die Königliche Lagerwerft, später auch nur Königliche Werft genannt, aus der zu guter Letzt die Strahl GmbH hervorging. Die Königliche Werft wurde ständig erweitert. Das belegt eine umfangreiche Bauakte, die mit dem Jahre 1882 beginnt. Im Jahre 1885 wurde ein „Locomobilschuppen“ am Schmiede- und Werkstattgebäude angebaut. 1891 folgte der Bau einer Dampfmaschinenanlage, 1895 dann ein Beamtenwohnhaus, das heute noch steht. 1900 entschied sich die Geschäftsführung für die Errichtung eines neuen Schiffskammermagazins. Als es keinen Kaiser mehr gab, erhielt die Werft den Namen Staatswerft. Und weiterhin wurde umfangreich gebaut. Ein Ölkeller, ein Kraftwagenschuppen und eine Bürobaracke entstanden. Das Bürohaus selbst wurde aufgestockt. Dann kam der verheerende Bombenangriff des 6. Oktober 1944, durch den auch die Staatswerft großen Schaden erlitt.

Am 1. Januar 1946 startete jedoch die Werft wieder mit 50 Mitarbeitern. Vier Jahre später arbeiteten hier immerhin 257 Beschäftigte, die folgende Aufgaben übernahmen: Instandset-

zung gesunkener Schiffe und laufende Reparaturen der technischen Flotte des Wasserstraßenamtes Stralsund. Das Segelschiff „Gorch Fock“ wurde auf der Staatswerft für die Überführung nach Rostock vorbereitet. Hier folgte auch der Wiederaufbau des fast schrottreifen, 50 Jahre alten Dampfers „Johann Ahrens“. Über die Indienstellung des überholten Dampfers am 13. Oktober 1950 schrieb 15 Jahre später die Volkskorrespondentin Fröhlich: „Am 1. Mai 1950 kam Dampfer „Johann Ahrens“ als Wrack aus Wismar nach Stralsund. Fünf Jahre hatte er dort stillgelegen. Nun hatte die Staatswerft Stralsund die Aufgabe erhalten, diesen 1350-Tonnen-Dampfer vollständig zu überholen. Wochenlang herrschte auf der großen Slipanlage Hochbetrieb. Das erste Handelsschiff der DDR wurde auf den Namen „Vorwärts“ getauft. Auf der Staatswerft schlug sozusagen die Geburtsstunde der Handelsflotte der DDR.“

Am 15. Mai 1951 schlossen sich die Staatswerft und die Stadtwerft auf dem Dänholm (ehemals Dornquastsche Werft) zusammen. Fortan hieß der Betrieb VEB Schiffbau- und Reparaturwerft. Zu Beginn des Jahres 1958 wurde der bis dahin eigenständige Betrieb der Volkswerft als Bereich Schiffsreparaturen angegliedert.

Am 1. Dezember 1992 erfolgte auf dem Gelände der Reparaturwerft die Gründung der Strahl GmbH. Die neue Firma entstand als Ausgründung aus einer Gesellschaft zur Beschäftigungsförderung. 30 ehemalige Beschäftigte der Volkswerft begannen hier zu arbeiten. Das Aufgabenfeld beschränkte sich nicht nur auf den Bootsservice. Umbauten an Nutzfahrzeugen, Lackierarbeiten, Baureparaturen und die Rekonstruktionen von Industriefußböden gehörten ebenfalls zum Aufgabenbereich der Strahl GmbH. Nach der Insolvenz 2007 erfolgte 2012 die Demontage des markanten Hafenkranes auf dem Gelände der ehemaligen Strahl GmbH.

Quellen:

Zitate: StaS Rep. 15 Nr. 325 Verlegung der Schiffswerft auf das Gelände am Ziegelgraben, 1847 - 1860.

Text zur Geschichte: Dr. Andreas Neumerkel



Abbildung 3: Blick auf die Strahl GmbH 1994 (Quelle: Stadtarchiv)

3.2 Denkmalschutz

Der Turm des ehem. Elektrizitäts-Werks ist das einzige Einzeldenkmal im Plangebiet. Hier ein Auszug aus der Denkmalkartei 24.03.00, Stand Mai 2022:

Es handelt sich um eine ziegelsichtige Industrieanlage mit rechteckigem Grundriss. Als Baudenkmal schützenswert ist der ziegelsichtige viereckige Turm auf der Südseite, der die gesamte Anlage überragte. Er hat spitzbogige Fenster und expressionistische, umlaufende Bänder sowie ein überkragendes Betondach. Durch seine Lage zwischen Altstadt und Rügendamm prägt er das Stadtbild mit.

Nicht mehr erhalten sind:

Die bauliche Hülle der ehemaligen Sundschwimmhalle, d.h. die Umfassungswände und die Giebel, die an den Turm angrenzende Südwestfassade incl. Verbindungsbau zwischen Turm und älterem Bauteil, die Nordwestfassade, welche durch eine Reihe spitzbogiger Blendnischen geprägt war.

Die gesamte Anlage war ein Elektrizitätswerk, im offiziellen Sprachgebrauch „Überlandzentrale“, mit Kessel-, Turbinen- und Generatorenhaus. Das Werk wurde 1911 in Betrieb genommen. 1920-21 erfolgte eine Erweiterung (Ostfassade). Der sechseckige Turm wurde 1926/27 als „Schalt- und Ausführungsturm“ errichtet. Von seinem Dachgeschoss gingen die Überlandkabel aus. Er besteht aus einem Grundgerüst von fünf Betonpfeilern, welche die Umkleidung und die Etagen aufnehmen. Durch einen Bombenangriff im Jahre 1944 wurden die Gebäude mit Ausnahme des Turmes schwer beschädigt. Beim Wiederaufbau wurde einer der zwei Giebel auf der Westseite nicht originalgetreu, der andere gar nicht wiederaufge-

baut und die Dachform verändert. Auf der Nordseite erfolgten stärkere bauliche Veränderungen. [...]

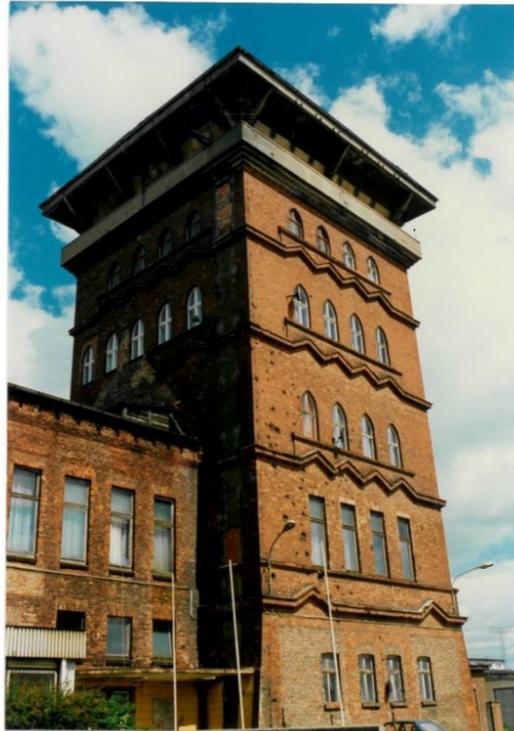
1960 erfolgte die Eröffnung der Sundschwimmhalle, die innerhalb des Gebäudes ihren Platz gefunden hatte. Die Sundschwimmhalle ist seit 1991 nicht mehr in Betrieb.

Stralsund

Juni 1994

Dänholmstraße 14
Elektrizitätswerk
Sundschwimmhalle

1304 - 14 (bä)
- 13 (bä)



Blatt 4

Abbildung 4: Auszug aus dem Denkmalblatt (Stand 1994)

Da nur noch der architektonisch am wertvollsten und zugleich am besten erhaltene Turm der Gesamtanlage erhalten ist, kommt diesem nun eine große Bedeutung als Zeitzeuge qualitätvoller Industriearchitektur des Beginns des 20. Jahrhunderts zu.

Durch verschiedene Eigentümerwechsel innerhalb der letzten 20 Jahre und aufgrund fehlender wirtschaftlicher Nutzungskonzepte für den Turm, ist er gegenwärtig in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Zur Gefahrenabwehr wurde der Turm im oberen Bereich incl. der Auskragungen mit einem Netz umspannt. Das Dach ist undicht und eine Nutzung der Räume gegenwärtig nur noch rudimentär bzw. aus statischen Gründen gar nicht mehr möglich.

Aus dem denkmalpflegerischen Schutzstatus der Denkmalbereiche „Altstadt Stralsund“ (VO 60.02) und „Hafeninsel“ (VO 60.04) resultiert ein Ensembleschutz, der nach § 2 Abs. 3 DSchG M-V das äußere Erscheinungsbild betrifft.

Durch die topografische Zäsur der Hafenbahn samt Damm ist es kaum möglich, die Stadtsilhouette von der Frankenvorstadt aus in diese Richtung einzusehen. Es wird lediglich von der Westseite, also der wasserabgewandten Seite aus der Turm des ehemaligen Elektrizitätswerkes zu sehen sein. Da dieser ein Einzeldenkmal ist, wird die Verträglichkeit der geplanten Bebauung auf das Einzeldenkmal geprüft.

3.3 UNESCO Welt-Kulturerbe

Das Plangebiet liegt in der UNESCO Welterbe-Pufferzone. Die Erlebbarkeit der visuellen Integrität und Unverwechselbarkeit der Stadtsilhouette mit den Kirchtürmen und der Altstadtbebauung ist ein außergewöhnlicher universeller Wert (OUV) des Welterbes. Ergänzend und insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass Teile des nördlichen Hafens, die Hafeninseln und die gesamte Altstadt ein Gebiet mit Denkmalbereichssatzung nach §2 DSchG MV sind (s. 3.2), wurden im Rahmen der Bebauungsplanung alle zulässigen Gebäudedekubaturen und Höhen auf Verträglichkeit mit den Schutzziele des UNESCO-Welterbes betrachtet und der Belang gewürdigt.

Welterbe Kriterien

Der außergewöhnliche universelle Wert (OUV) ist eine Bezeichnung für die in diesem Fall kulturelle Bedeutung einer Stätte, die so außergewöhnlich ist, dass sie nationale Grenzen überschreitend für gegenwärtige und zukünftige Generationen relevant ist.

Für die Aufnahme in die UNESCO Welterbeliste gibt es Kriterien, die in der Welterbekonvention und den zugehörigen Richtlinien (Operational Guidelines) zu deren Umsetzung fixiert sind.

Die übergreifenden Kriterien sind Einzigartigkeit, Authentizität (historische Echtheit) und Integrität (Unversehrtheit). Dazu gibt es 6 weitere Kriterien, von denen eines für die Beurteilung der Auswirkungen von Veränderungen auf die Welterbestätten der Hansestadt Stralsund wichtig ist:

„Die Güter stellen ein hervorragendes Beispiel eines Typus von Gebäuden, architektonischen oder technologischen Ensembles oder Landschaften dar, die einen oder mehrere bedeutsame Abschnitte der Geschichte der Menschheit versinnbildlichen.“

Im Falle von Stralsund basiert laut UNESCO Antrag und Managementplan Altstadt Stralsund von 2015 die visuelle Integrität, also die optisch erlebbare Unversehrtheit echter Historie, vor allem auf der Ablesbarkeit der Grenzen der mittelalterlichen Stadt, den unverwechselbaren Silhouetten und Panoramen.

Das Schutzziel ist laut Welterbekonvention die Erhaltung einer Welterbestätte in Bestand und Wertigkeit.

Der Erhalt des Bestandes ist im Falle des B 82 nicht gefährdet. Das UNESCO Welterbegebiet umfasst die historische Altstadt, das B-Plangebiet liegt ca. 800 m südlich davon. Allerdings liegt es in der UNESCO Welterbe Pufferzone.

Tabelle 1: höchste Gebäude umliegend vom B-Plan 82 im Radius von ca. 500m

(Grundlage der ermittelten Höhen ist das digitale 3D Modell der Gebäude der Hansestadt Stralsund)

Bezeichnung	Straße, Haus-Nr.	Gelände-höhe [mNHN]	max Gebäude-höhe [mNHN]
ehemaliger Rügendamm Bahnhof	Platz des 17. Juni, 1	3,05	18,05
Jona Schule	Fritz- Reuter- Straße, 40	1,75	18,45
Wohnhaus	Gartenstraße, 23	2,30	20,20
"Haus am Rügendamm"	Gartenstraße, 13-15	2,10	22,10
Bettenhaus an der Rügenbrücke	Ziegelstraße, 5	3,85	18,15
ehem. Bildungszentrum Nordost	Ziegelstraße, 3	2,70	19,00
Wohnhaus	Ziegelstraße, 4	2,95	17,25
Turm ehemaliges Elektrizitätswerk [D]	Dänholmstraße, 9	2,70	39,20
Motel	Reiferbahn, 11	1,10	15,10
Wohnblock	Großer Diebsteig, 10	3,24	16,84
Seniorenheim	Hafenstraße, 19	2,75	20,65
SWG Gebäude	Hafenstraße, 27	3,60	20,60
Seniorenheim "Rosa Luxemburg"	Hafenstraße, 25	4,30	23,60
Wohnhaus	Frankendamm, 36	4,15	20,65
Turm Hotel Baltic	Frankendamm, 22	4,20	37,00
Neubau vor Hotel Baltic	Frankenhof, 11	4,05	19,55
Kühlhaus	Hafenstraße, 30	1,95	22,65
Ceravis Gelände	Hafenstraße	2,10	26,40
Speicher	Am Langenkanal, 2	1,70	36,50
Gebäude Amt 70	Hafenstraße, 20	1,60	17,10
Parkhaus "Am Ozeaneum"	Am Langenkanal, 6	1,40	16,00
Speicher neben Parkhaus	Hafenstraße, 16	1,80	42,30

Aus der Abfolge punktueller Höhendominanten besonderer architektonischer Qualität, vor allem der Kirchtürme und Speichergebäude, ergibt sich ein besonderes Schutzbedürfnis gegenüber baulich einzufügenden Neubauten. Um diesem gerecht zu werden wird planerisch reagiert, indem die (im Zuge der Welterbeanträge geprüften) verträglichen Gebäudehöhen für Neubauten auf maximal 22,10 m begrenzt werden.

3.4 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen, da es allseits von noch genutzter gewerblicher Bebauung umgrenzt wird und auch selbst mit gewerblichen Gebäuden und Garagen, Lagerhallen und -plätzen, Hafengebäuden und Bürogebäuden bebaut ist. Diese sind allerdings ungeordnet. Die Grundstücksbegrenzungen zerschneiden momentan eine sinnvolle zusammenhängende Erschließung, und die Dimension sowie der hohe Leerstand zeugen von einer Unternutzung.

Eine Bebauung nach § 34 BauGB wäre gemäß Einfügegebot an die Dimension des Bestandes gebunden, was zwar eine hohe flächige Versiegelung, aber nur vergleichsweise geringe

Gebäudehöhen ermöglicht. Die ungeordnete Erschließung lässt gegenwärtig auch keine höherwertige bauliche Nutzung zu.

3.5 Umgebung des Plangebietes

Das gesamte Hafensystem vom Plangebiet über den Südhafen bis zur nördlichen Hafeninsel im Stadtgebiet Altstadt ist im Zusammenhang zu betrachten. Momentan bilden die Abschnitte eine Kette unterschiedlicher Nutzungen, wobei im nördlichen Abschnitt die touristische Nutzung überwiegt und im südlichen eher die gewerbliche bzw. der klassische Hafenumschlag, gemischt mit Kühlhaus, Schrottplatz und sich in den Nischen dazwischen ansiedelnden Künstlern und Architekten. Westlich des Plangebietes verlaufen, parallel zur Straße „An der Hafenbahn“, von der Volkwerft kommend bis zur Hafeninsel, die Gleise der Hafenbahn.

Im sog. Nordhafen findet auch derzeit noch Umschlag von Holz, Kalkstein, Reagips, Getreide und Schrott statt. Neben den Kaianlagen wird der Hafenbereich durch großflächige Gewerbenutzungen, insbesondere Lagerhaltungen, geprägt. Dies sind im Wesentlichen eine großflächige Lagerhalle für Getreide, ein Kühlhaus, die Fläche einer Brennstoffhandlung, ein Schrottplatz sowie die Strahl-Werft mit zwei Slipanlagen. Diese Nutzungen beeinträchtigen die benachbarte Wohnbebauung durch Lärm- und Staubimmissionen. Die Gewerbeflächen zwischen Dänholmstraße und Werftstraße sind ungeordnet, qualitativ und quantitativ untergenutzt oder liegen zum Teil brach.

Die Frankenvorstadt wird vorrangig durch die Wohnfunktion bestimmt. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete erstrecken sich beidseitig des Frankendamms bis zur Karl-Marx-Straße im Westen sowie bis zur Hafenbahn im Osten. Diese Quartiere sind überwiegend als allgemeine Wohngebiete im Sinne der BauNVO einzuschätzen. Das bedeutet, dass die vorherrschende Wohnnutzung nur vereinzelt durch Geschäfte des täglichen Bedarfs und Wohnfolgeeinrichtungen ergänzt wird.

Entlang des mittleren Abschnitts des Frankendamms ist eine Nutzungsmischung vorzufinden. Sie setzt sich aus einem kleinteiligen Nebeneinander von Wohnen, Praxen, Büros, Einzelhandel, Gaststätten und Handwerksbetrieben zusammen. Die Einzelhandelsfunktion des Frankendamms ist dabei insgesamt nur schwach ausgeprägt und beschränkt sich im Wesentlichen auf die Versorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs. Standorte für Handwerks- und sonstige Kleinbetriebe befinden sich zumeist in den rückwärtigen Höfen.

Das Plangebiet ist durch die anliegenden Hauptverkehrsstraßen sowie den Rügenzubringer verkehrlich belastet. Gemäß der Strategischen Lärmkarte für die amtsfreie Gemeinde Hansestadt Stralsund (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Güstrow 2017) ist für das Plangebiet zumindest randlich nachts von einer Belastung von bis zu 55 dB(A) auszugehen (Abbildung 5). Die Verlärmung durch den angrenzenden Güterumschlag im Seehafen sowie den Schienenverkehr ist dabei noch nicht berücksichtigt.



Abbildung 5: Lärmsituation für den Nachtzeitraum (L_{night}), LUNG M-V, Lärmkartierung 2017

3.6 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Ein großer Teil der Flächen ist im Eigentum der Hansestadt Stralsund, der LEG und des Seehafens. Die übrigen Flächen gehören der Projektentwicklung Stralsund GmbH.

Das gesamte Areal ist geprägt durch Gebäudeleerstand, untergenutzte und brach gefallene Flächen und stellt damit einen innenstadt- und wassernahen städtebaulichen Mischstand mit hohem Entwicklungspotential dar.

Der Standort liegt städtebaulich und infrastrukturell günstig, so dass eine zügige Umsetzung zu erwarten ist.

Angesichts einer Höhenlage von ca. 2,35 m NHN besteht für das Plangebiet bei erhöhten Außenwasserständen Überflutungsgefahr. Das Bemessungshochwasser (BHW) wurde gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ mit 2,60 m NHN angegeben und im letzten Jahr zzgl. Klimazuschlag von 50 cm auf 3,10 m NHN erhöht. (siehe auch Kapitel 4.4 und 5.5)

3.7 Erschließung

Äußere Erschließung:

Im 400 m Radius befinden sich der Rügendammbahnhof mit einem Bahnhof der Regionalbahn sowie Bushaltestellen für den ÖPNV. Über die Rügenbrücke / die B 96 gibt es eine gute KFZ-Anbindung. Diese erfolgt über die Straße An der Hafenbahn und unter der Rügenbrücke hindurch zum Platz des 17. Juni, von wo aus der Rügendammbahnhof, der Rügendamm, die Werftstraße sowie die Auffahrt zur neuen Rügenbrücke zu erreichen ist.

Die ca. 800 m entfernte Altstadt ist auch fußläufig zu erreichen. Diese Verbindung soll perspektivisch durch eine durchgängige Wegeverbindung an der Wasserkante des gesamten Hafens bis zur Hafensinsel gestärkt werden.

Innere Erschließung:

Das Gebiet ist von zwei Seiten durch Straßen erreichbar: von Südwesten über die Dänholmstraße und von Osten über die Ziegelstraße. In der historischen Parzellenstruktur ist noch zu erkennen, dass beide Straßen über einen zentralen, platzartigen Kreuzungspunkt miteinander verbunden waren. Diese frühere Straße hat sich nur im Leitungsbestand erhalten, der mit Trinkwasser, Schmutzwasser und Energie alle notwendigen Medien umfasst.

Ergänzend wird von der Dänholmstraße aus nach Nordosten die Planstraße A geführt, die das Baugebiet A und die zugehörigen privaten Stellplätze (Parkplatz 1) erschließt. Von der Ziegelstraße aus wird die Planstraße B östlich um das Baufeld des Baugebietes C herumgeführt, um dieses sowie die zugehörigen privaten Stellplätze (Parkplatz 2 und Parkplatz 3) zu erschließen.

3.8 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird in weiten Bereichen durch versiegelte Flächen und Bestandsgebäude geprägt. Im Bereich westlich des ehem. Ausstellungspavillons zur Rügenbrücke wurden in der Vergangenheit bereits Gebäude abgebrochen. Hier ist Ruderalvegetation in unterschiedlichen Sukzessionsstadien (Kriechrasen, Gebüsche und Gehölzaufwuchs) aufgewachsen, teilweise befinden sich unter der Vegetation Schutt und Gebäudereste.

In den Sukzessionsbereichen und Gehölzbeständen ist von Vorkommen siedlungsangepasster, wenig störungsempfindlichen Brutvögel auszugehen. In den Gebäuden sind insbesondere bei Leerstand Fledermausvorkommen und ggf. weitere gebäudebewohnenden Tierarten (z. B. Gebäudebrüter) nicht auszuschließen. Insbesondere in den offenen, sonnenexponierten Sukzessionsbereichen sind Vorkommen von Reptilienarten möglich.

3.9 Immissionen

Aufgrund der Nähe zu den noch aktiven Hafenumschlagplätzen, dem maritimen Industrie- und Gewerbepark ehem. Volkswerft und der Rügenbrücke bzw. weiteren Hauptverkehrsstraßen ist mit hohen, auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu rechnen.

3.10 Baugrund und Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird kein Baugrundgutachten beauftragt. Allerdings ist von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit auszugehen, da im gesamten Plangebiet Gebäude standen oder stehen.

Aufgrund der Vornutzung als Reparaturwerft und anderer gewerbliche Nutzungen, Hafenumschlag etc. befanden sich im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, die im Zuge des Planverfahrens einer Detailuntersuchung unterzogen wurden.¹

Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt:

„Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Bodenkontaminationen nachgewiesen werden, die im Sinne des BBodSchG gegen eine Nutzung des Standortes als gewerblicher Standort für Bürogebäude o.ä. sprechen. Auch erhebliche Bodenverunreinigungen, die eine Kennzeichnung im B-Plan gemäß BauGB erfordern, konnten nicht nachgewiesen werden.“

Für die anthropogen aufgeschütteten Böden, die im Untersuchungsgebiet die Geländedeckschicht bilden, müssen die nachgewiesenen Gehalte als Hinweis auf Schadstoffgehalte ge-

¹ Baugrund Stralsund Mai 2023: 23/2011 Bebauungsplan Nr. 82 „An der Dänholmstraße“ Trafolagerplatz - 17 - Umwelttechnischer Untersuchungsbericht -

wertet werden, die oberhalb der natürlichen geogenen Gehalte liegen. Diese Schadstoffgehalte sind typisch für einen jahrzehntelang industriell genutzten Standort und haben keine Einschränkungen der geplanten Nutzung zur Folge.

Im Rahmen zukünftiger Tiefbauarbeiten sind allerdings erhöhte Kosten bei der Verwertung / Entsorgung anfallender Aushubböden zu erwarten und einzuplanen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Grundwasserleiter (GWL) 1 im Untersuchungsgebiet durch Schadstoffeintrag anthropogen beeinflusst ist. Im Grundwasser wurden leicht erhöhte PAK- sowie LHKW-Gehalte gemessen. Die deutlich erhöhten LHKW-Gehalte der Erkundungen aus den neunziger Jahren, deren Ursache und Eintragsort seinerzeit nicht lokalisiert werden konnte, mussten nicht bestätigt werden. Da der Leiter nicht genutzt wird, sind hier keine Gefährdungen von Schutzgütern zu besorgen.“ (Baugrund Stralsund 2023, S. 17)

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass bereits eine historische Nutzung zu Kriegszeiten auf der Liegenschaft stattgefunden hat.

Vor einer Umnutzung, insbesondere vor Beginn von Tiefbauarbeiten, sind daher nähere Bodenuntersuchungen durchzuführen. Diese sind mit dem Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

3.11 Kampfmittelverdacht

Laut Auskunft des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 11.11.2022 ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes B 82 eine kampfmittelbelastete Fläche. Es kann mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Zur weiteren Erkundung ist der Munitionsbergungsdienst (MBD) des Landes M-V mit einzubeziehen.

Der MDB hat sich auf Nachfrage am 17.08.2023 per Email wie folgt geäußert:

Die Hansestadt Stralsund war während des Krieges mehrfach Ziel alliierter Luftangriffe. So wurde auch das B-Plan Gebiet 82 bei den Luftangriffen durch Bomben schwer in Mitleidenschaft gezogen.

Nach dem Krieg wurden diverse Gebäude neu gebaut bzw. wieder aufgebaut. Es ist davon auszugehen, dass es in der Zeit von Kriegsende bis zur Wende auch Kampfmittelfunde gab. Leider liegen dem MBD aus dieser Zeit keine oder nur vereinzelt Unterlagen vor. Somit muss im B-Plan Gebiet 82 bei Erdingriffen jeglicher Art weiterhin von Kampfmittelfunden, insbesondere Bomben, ausgegangen werden.

Der Bauherr ist grundsätzlich in der Verantwortung und muss sich auch rechtzeitig darum kümmern, dass eine Unbedenklichkeitsbescheinigung bzw. eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung für sein Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn erbracht wird. Für eine Kampfmittelfreigabe bzw. Unbedenklichkeit muss sich der Bauherr bereits in der Planungsphase mit dem MBD in Verbindung setzen. Durch den MBD werden mit Erteilung eines kostenpflichtigen Auftrages eine historische Erkundung und Bewertung der Baufläche (Luftbilddetailauswertung, Aktenrecherche, ...) durchgeführt. Auf dieser Grundlage wird ein Räumkonzept durch den Außendienst des MBD erarbeitet, so dass der Bauherr sich dann selbst an Kampfmittelräumfirmen wenden kann.

Nach Abschluss der vorsorglichen Kampfmittelräumarbeiten wird die Kampfmittelfreiheit bescheinigt und mit dem Bau kann begonnen werden.

Weitere Hinweise zu diesem Thema finden Sie auch unter: <https://www.kampfmittelportal.de/>

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass ausgehend von den hafentypischen Dimensionen der vorhandenen Gebäude der Strahlwerft und dem denkmalgeschützten Schalthausurm des ehemaligen Elektrizitätswerkes gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die sich gut einfügen. Die gegenwärtig zwischen diesen Gebäuden befindlichen Garagen und Lagerhallen sowie kleinteilige Strukturen an historisch gewachsenem Gebäudebestand ohne baulichen Zusammenhang werden in Formen gebracht, die sinnvolle Räume und Nutzungseinheiten bilden und insgesamt die Nutzungsdichte höherwertiger gewerblicher und Dienstleistungsnutzungen ermöglichen.

Die Dänholmstraße und Ziegelstraße dienen als Rückgrat der Erschließung incl. PKW-Verkehr, Stellplätzen und Medienerschließung. Die mit der Eigentümerstruktur einhergehende Parzellierung und gegenwärtige Trennung in durch Zäune und Mauern stark voneinander isolierte Räume soll zugunsten einer durchgängigen Erschließung und offenen Raumnutzung geändert werden. Es wird darauf geachtet, dass ein 15 m breiter Streifen entlang der Wasserkante öffentlich zugänglich bleibt. Dieser Streifen wird nicht durch den Bebauungsplan überplant.

Die Gebäudekubaturen werden durch den Plan nicht vorgegeben. Die Baufelder werden großzügig gehalten, so dass sich je nach Nachfrage und Interessenlage der Eigentümer die Baufelder architektonisch entwickeln lassen. Der prozesshaften Projektentwicklung wird damit die Chance gegeben, sich den Bedürfnissen des Marktes anzupassen.

Insgesamt wird eine verdichtete bauliche Nutzung und hochwertige bauliche Gestaltung angestrebt. Störendes Gewerbe sowie der gewerbliche Güterumschlag generell sollen perspektivisch vom Hafenabschnitt zwischen Altstadt und Rügenbrücke auf die Südseite der Rügenbrücke verlagert werden. Die Flächen von der Strahlwerft bis zur Hafensinsel sollen so Stück für Stück für nichtstörendes Gewerbe, Kultur, Dienstleistungen wie Labore, IT-Technologie, Forschung, maritime Dienstleistungen, Planungsbüros aller Art, Sport, Tourismus und Kunst zur Verfügung stehen.



Abbildung 6: städtebauliche 3-D-Studie, Blick vom Strelasund (Grundlage für aber nicht identisch mit Festsetzungen im B-Plan)



Abbildung 7: städtebauliche 3-D-Studie, Blick aus Richtung Rügenbrücke (Grundlage für aber nicht identisch mit Festsetzungen im B-Plan)

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Es gilt somit weiterhin § 34 Abs. 2 BauGB, da der gesamte Geltungsbereich als faktisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO anzusprechen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird so definiert, dass Spielräume möglich sind, die entweder eine großflächige aber vergleichsweise flache Bebauung oder auch punktförmige höhere Gebäude ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt, so dass bei Anwendung des § 19 Abs. 4 für die Gesamtversiegelung die Kappungsgrenze von 80 % der Grundstücksfläche greift.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird differenziert für die einzelnen Baufelder unterschiedlich festgesetzt.

- Mit einer GFZ von 2,4 für den nördlichen seeseitigen Abschnitt A wird der exponierten Lage sowie dem hohen Anteil öffentlicher Verkehrsflächen in diesem Bereich entsprochen. Dabei ist auch die sich anschließende öffentliche Kaikante als weitgehend unbebaute Freifläche zu berücksichtigen. Die umfangreichen öffentlichen Flächen lassen quartiersbezogen eine gute Besonnung und Belüftung auch bei hoher baulicher Dichte auf den einzelnen Baugrundstücken erwarten. Mit einer GFZ von 2,4 greift der B-Plan die Orientierungswerte für Gewerbegebiete sowie sonstige Sondergebiete auf (hier z.B. analog zum Hochschulgebiet als Gebiet für Forschung und Entwicklung).
- Für alle übrigen Bauflächen wird eine generelle GFZ von 1,2 festgesetzt, was dem Orientierungswert für Mischgebiete nach § 17 BauNVO entspricht. Auch wenn Wohnnutzung (einschließlich wohnungsartiger Beherbergung) faktisch ausgeschlossen bleibt, entspricht die bauliche Typologie von mehrgeschossigen Büro- Hotel und Laborgebäuden am ehesten diesem Gebietstyp. Auch wegen der Nähe zum angrenzenden Wohngebiet ist eine Abstufung der baulichen Dichte und damit der Nutzungsintensität städtebaulich geboten.
- Zur Förderung einer baulichen Integration von Stellplätzen in die Gebäude wird gem. § 21a Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass Garagengeschosse auf die GFZ nicht anzurechnen sind. Durch eine bauliche Integration kann der Umfang versiegelter Freiflä-

chen tendenziell verringert, v.a. aber die Anordnung großer zusammenhängender Stellplatzanlagen, die das Stadtbild in besonderer Weise negativ beeinflussen, verhindert werden.

- Über die generelle GFZ hinaus werden hinsichtlich Umfang und Voraussetzungen bestimmte Überschreitungsmöglichkeiten als Ausnahmen vorgesehen, durch die städtebaulich erwünschte Gestaltungen unterstützt werden sollen. Die Auflockerung durch zusätzliche Staffelgeschosse sowie Eckbetonungen gliedert den Wandaufbau und lockert die Bebauung damit auf.

Generell wird eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen (VG) ermöglicht und auch angestrebt. Punktuell werden Überschreitungen bis 5 VG zugelassen. In städtebaulich bedeutsamen Eckgrundstücken wird eine Mindestgeschossigkeit von 3 VG vorgegeben, um die Raumkanten zu betonen.

Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone der Welterbestätte Historische Altstadt. Um die stadtbildprägende Silhouette der Abfolge von punktuellen Höhendominanten nicht zu stören, wird die maximale bebaubare Höhe auf 22,10 m NHN festgesetzt. Aus der maximalen Geschossigkeit von 5 Vollgeschossen resultiert bei einer für Büro- und Hotelbauten üblichen Geschosshöhe von 3,5 bis 3,8 m eine maximale Gebäudehöhe von 19 m über Erdgeschoss bzw. bei 3,10 m HN hochwassergeschütztes Erdgeschoss eine Gesamthöhe von 22,10 m NHN.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster definiert. Die überbaubare Grundfläche wird durch Baugrenzen und in städtebauliche bedeutsamen Abschnitten ergänzend durch Baulinien definiert. Abweichungen von der Baugrenze sind möglich, wenn Bestandsgebäude genutzt werden. Das schließt auch Überschreitungen für Umnutzung und Erweiterungen ein, z.B. für Anbauten zur Erschließung des denkmalgeschützten Turmes.

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass durch Festsetzung des Leitungsschutzbereiches und des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFLR) der Leitungsbestand, der der technischen Erschließung des Gebietes dient, erhalten wird. In städtebaulich bedeutsamen Ecken und entlang der Ziegelstraße werden Baulinien festgesetzt.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass auch bei einer offenen Bebauung Baulängen über 50 m möglich sind.

4.4 Hochwasserschutz

Küsten- und Hochwasserschutz ist eine öffentliche Aufgabe. Sie begründet keinen Rechtsanspruch Dritter. Die Pflicht zur Sicherung der Küsten erstreckt sich auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten. Angesichts des bereits derzeitigen Status als Innenbereich nach § 34 BauGB begründet der B-Plan keine erweiterte Pflicht zum Küstenschutz. Ein später eventuell noch zu planender, durchgehender Schutz entlang der gesamten Wasserkante Stralsunds kann in dem gut 15 m breiten Streifen entlang der Wasserkante angeordnet werden, das vom Bebauungsplan ausgespart bleibt.

Gemäß des bis 2020 gültigen Regelwerks „Küstenschutz M-V“ (Richtlinie 2-5/2012) wurde das Bemessungshochwasser (BHW) für den Küstenabschnitt des Strelasund mit +2,60 m NHN angegeben. Mit Anpassung des Bemessungshochwasserstandes (BHW) an den Klimawandel ab 2021 (gültig für 100 Jahre) und eine daraus resultierende Erhöhung des Wasserstandes der Ostsee auf NHN +3,10 m ändert sich die Hochwassersituation im gesamten Hafen von Stralsund.

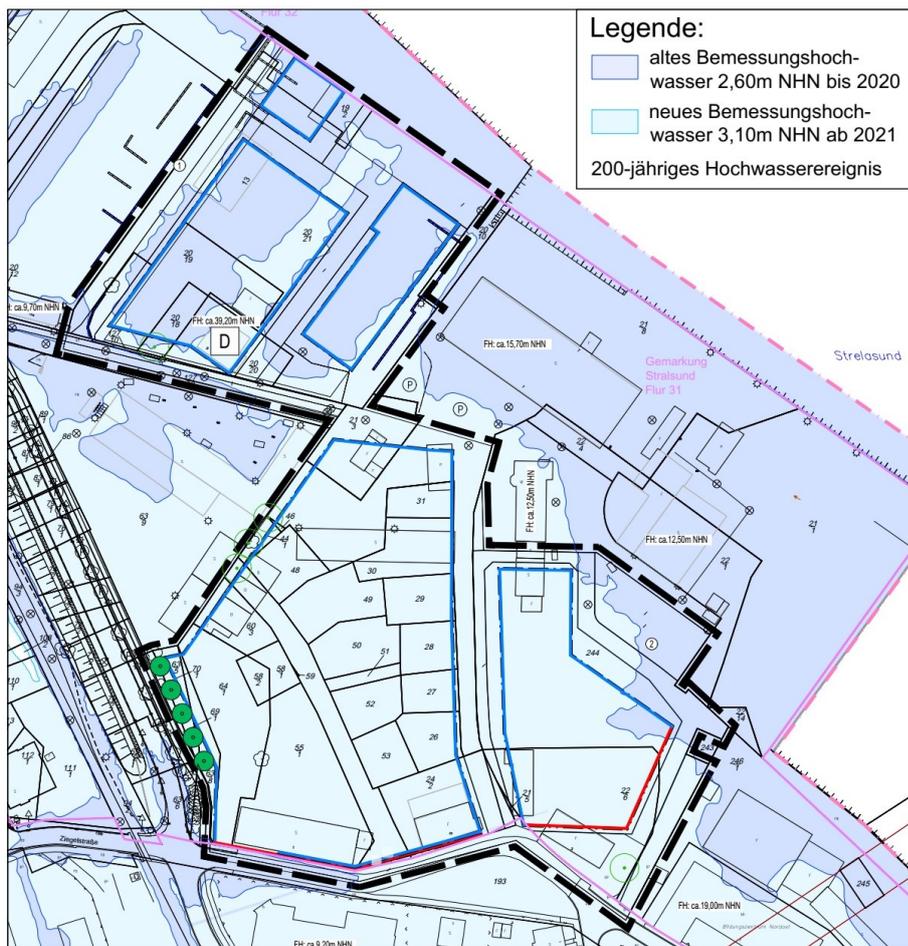


Abbildung 8: Übersichtsplan mit Vergleich altes und neues Bemessungshochwasser

Das Plangebiet liegt bei ca. $\text{NHN} +2,35$ mm NHN, so dass gem. bis 2020 gültigem BHW im Plangebiet im Hochwasserfall eines 200-jährigen Hochwassers rechnerische Überflutungen bis ca. 25 cm nicht ausgeschlossen waren. Durch die Erhöhung des Bemessungshochwasserstandes um 50 cm wird das gesamte Areal im Bemessungs-Hochwasserfall (200-jähriges Hochwasser + Klimazuschlag) ca. 75 cm unter Wasser stehen.

Die Situation ist entlang der gesamten Hafenkante analog und daher baulich in dem begrenzten Abschnitt des B 82 nicht zu lösen, weshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf die Ebene der Objektplanung verwiesen wird. Jedes im Plangebiet entstehende Gebäude hat die Hochwasserproblematik separat zu lösen. Auf Projektebene sind gemeinsame Lösungen, wie gemeinsame Rettungswege über Stege, Brücken oder einen erhöhten Wall anzustreben. Daher wurden folgende baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

In den überflutungsgefährdeten Bereichen (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG) sind Hochwasserschutzmaßnahmen auf Ebene des Objektschutzes sicherzustellen. Eine Überflutungsgefährdung von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist im Fall des Bemessungshochwassers (BHW) von 3,10 m NHN durch geeignete bauliche Maßnahmen auszuschließen. Diese Maßnahmen können z. B. eine Geländeerhöhung, der Verzicht auf Unterkellerung, das Vorsehen der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mind. auf BHW-Niveau, das Vorsehen von Verschlussvorrichtungen in den Gebäudeöffnungen und eine dichte Mauerwerkherstellung bis zum BHW-Niveau sein.

Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber dem BHW einschließlich See- gangbelastungen zu gewährleisten. Fluchtwege sind so zu gestalten, dass sie bei BHW- Ereignis sicher erreichbar sind. Das betrifft u.a. auch Zufahrten, Stellflächen und Rettungs- wege für die Feuerwehr. Technische Einbauten wie Elektroverteilerkästen und wasserge- fährdende Stoffe wie Heizöltanks sind in überflutungssicheren Räumen unterzubringen.

4.5 Grünordnung/ Festsetzungen zur Klimaanpassung und zum Regenwas- sermanagement

Um das Klima in der Stadt zu verbessern, Feinstaub zu binden, Regenwasser zurückzuhal- ten und Sauerstoff zu produzieren sowie um Dachflächen und Gebäude zu kühlen werden für alle Gebäude grundsätzlich Gründächer außerhalb begehbarere Dachterrassen und Pho- tovoltaikanlagen festgesetzt.

Eine Kombination von Photovoltaik und Gründächern ist möglich und zu begrüßen.

Zudem sind im Bereich der Baugebiete B und C insgesamt mindestens 15 Bäume zu pflan- zen.

Weitere bepflanzte grüne Inseln, Terrassen oder Höfe sind ausdrücklich erwünscht und er- höhen die Aufenthaltsqualität für die sich ansiedelnde Klientel.

4.6 Erschließung und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung wird im Bereich der Anbindungen an die vorhandenen Abschnitte der Ziegelstraße und Dänholmstraße erneuert und ergänzt. Die innere Erschließung erfolgt v.a. durch verkehrsberuhigte Bereiche. Die Zufahrt zum Strelasund wird durch eine Plan- straße A sichergestellt.

Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen (Planstraße A und verkehrsberuhigte Bereiche) sind die vorhandenen Leitungen samt Leitungsschutzstreifen öffentlich zugänglich und müssen nicht separat planungsrechtlich gesichert werden.

Der zur Erschließung des Gebietes notwendige Bereich zwischen Ziegelstraße und Dän- holmstraße wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR 1) zugunsten der Versorgungs- träger gesichert.

4.6.2 Ruhender Verkehr, Privater Parkplatz und Gemeinschaftsstellplätze

Ruhender Verkehr

Der aus der baulichen Nutzung in Kombination mit der Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund resultierende Bedarf an Stellplätzen ist grundsätzlich auf den Flächen der jewei- ligen Baugebiete nachzuweisen.

Privater Parkplatz

Ergänzend zu den Flächen der Baugebiete und zugeordnet zu den baulichen Nutzungen des Baugebietes A (unterteilt in A1 bis A3) werden Stellplätze in Form eines Privaten Parkplatzes entlang der Planstraße A festgesetzt.

Gemeinschaftsstellplätze

Die Gemeinschaftsstellplätze 1 und 2 sind im Sinne des §21a Abs.2 BauNVO i.V. mit §19 Abs. 3 und §9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB solche Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks, welche der Grundstücksfläche zuzuordnen und zu dieser hinzuzurechnen sind. Sie sind so- mit Teil des Baugebietes C ohne separates Baufenster.

4.6.3 Ver- und Entsorgung

Entsorgung:

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

Technische Erschließung:

Als Bestandteil des Innenbereichs sind die Grundstücke im Plangebiet mit Trinkwasser, Schmutzwasser sowie Energie (Gas, Strom) erschlossen. Die technische Erschließung ist zusammen mit der Verkehrserschließung zumindest abschnittsweise zu ergänzen.

Leitungsbestand der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund (REWA):

Mischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser:

In der Dänholmstraße und in der Ziegelstraße sind Trennsysteme vorhanden. Die getrennten RW- und SW-Leitungen werden derzeit am Ende der Dänholmstraße zusammengeführt.

Im Plangebiet selbst gibt es nur eine Mischwasserleitung. Diese wird mit einem Leitungsschutzstreifen von beidseits 2 m planungsrechtlich durch das GFLR 1 und durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Ziel ist es, die RW-Leitung in der Dänholmstraße direkt bis in den Sund zu führen. Der Bereich des ehemaligen Elektrizitätswerkes (gegenwärtig ALBA-Bereich) entwässert über einen Ölabscheider in den Strelasund. Die Leitungen liegen höher als die Regenwasserleitung in der Dänholmstraße. Wenn die RW-Leitung aus der Dänholmstraße über die ALBA-Fläche auch in den Strelasund entwässern soll, dann nur durch eine neue Leitung.

Die geplanten Gebäude auf der Fläche erfordern neue und getrennte Abwasserleitungen in Richtung Dänholmstraße, welche ebenfalls neu gebaut werden müssen.

Es wird angestrebt, nur eine neue Trasse zur Verlegung dieser beiden Leitungsstränge zu bauen und gemeinsam zu nutzen, da die vorhandene Betonplatte möglichst erhalten und weitergenutzt werden soll. Diese könnte im Bereich der verkehrsberuhigten Fläche sein.

Trinkwasser:

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen sind veraltet und müssen perspektivisch erneuert werden. Sie werden planungsrechtlich mit einem Leitungsschutzstreifen von beidseits 2 m und durch Grunddienstbarkeit gesichert.

beide REWA-Leitungen zusammen:

Beide Leitungen (die vorhandene Mischwasserleitung und die Regenwasserleitung) werden zuzüglich der Leitungsschutzstreifen als ein GFLR 1 in den B-Plan übernommen, da sich ihr Leitungsschutzstreifen überlagert bzw. lückenlos aneinander angrenzt.

Sollten weitere Bereiche zur Erneuerung der Leitungen in Anspruch genommen werden müssen, sollte dieses bevorzugt im verkehrsberuhigten Bereich östlich der vorhandenen Leitungen erfolgen, welche von der Ziegelstraße nach Norden ins Plangebiet führt.

Leitungsbestand der Stadtwerke Stralsund (SWS):

Strom:

Im Gebiet sind Niederspannungsleitungen zur Versorgung der vorhandenen genutzten Gebäude vorhanden. Der Leitungsbestand wird gegenwärtig durch Grunddienstbarkeiten gesichert, wird aber zumindest in den geplanten Baufeldern umverlegt werden müssen.

Ob die Leistung der vorhandenen Niederspannungsleitungen ausreicht, entscheidet sich mit dem Bedarf der geplanten Nutzungen. Es ist davon auszugehen, dass für den Bau eines Low-Budget-Hotels oder eines IT-Centers die bestehende Stromversorgung so nicht ausreicht.

Die vorhandenen zwei Trafostationen befinden sich am östlichen Ende der Dänholmstraße und an der Ziegelstraße, am Südrand des Plangebietes an der Giebelseite des Gebäudes Dänholmstraße 3 im geplanten neuen Fußgängerbereich (kleiner Platz). Diese wird im Zuge der Baumaßnahmen zur Erschließung an den Rand dieser kleinen Platzfläche verlegt werden, um das Baufeld freizuhalten.

Fernwärme:

Die SWS plant die Ertüchtigung der Kesselanlage an der Hafenstraße 20 und die Erweiterung des Fernwärmenetzes entlang der Straßen Am Langen Kanal und An der Hafenbahn bis ins Plangebiet und weiter bis zum Gebäude der Stralsunder Werkstätten südöstlich des Plangebietes. Die Bauherren können sich im Zuge privatrechtlicher Verträge an das Netz anschließen lassen. Die Verlegung der Fernwärmeleitungen als 70°C Niedrigwärmeleitungen sind mit einem Leitungsschutzstreifen von beidseits 1 m sowohl entlang der Dänholmstraße als auch von der Ziegelstraße durch den geplanten verkehrsberuhigten Bereich ins Plangebiet möglich.

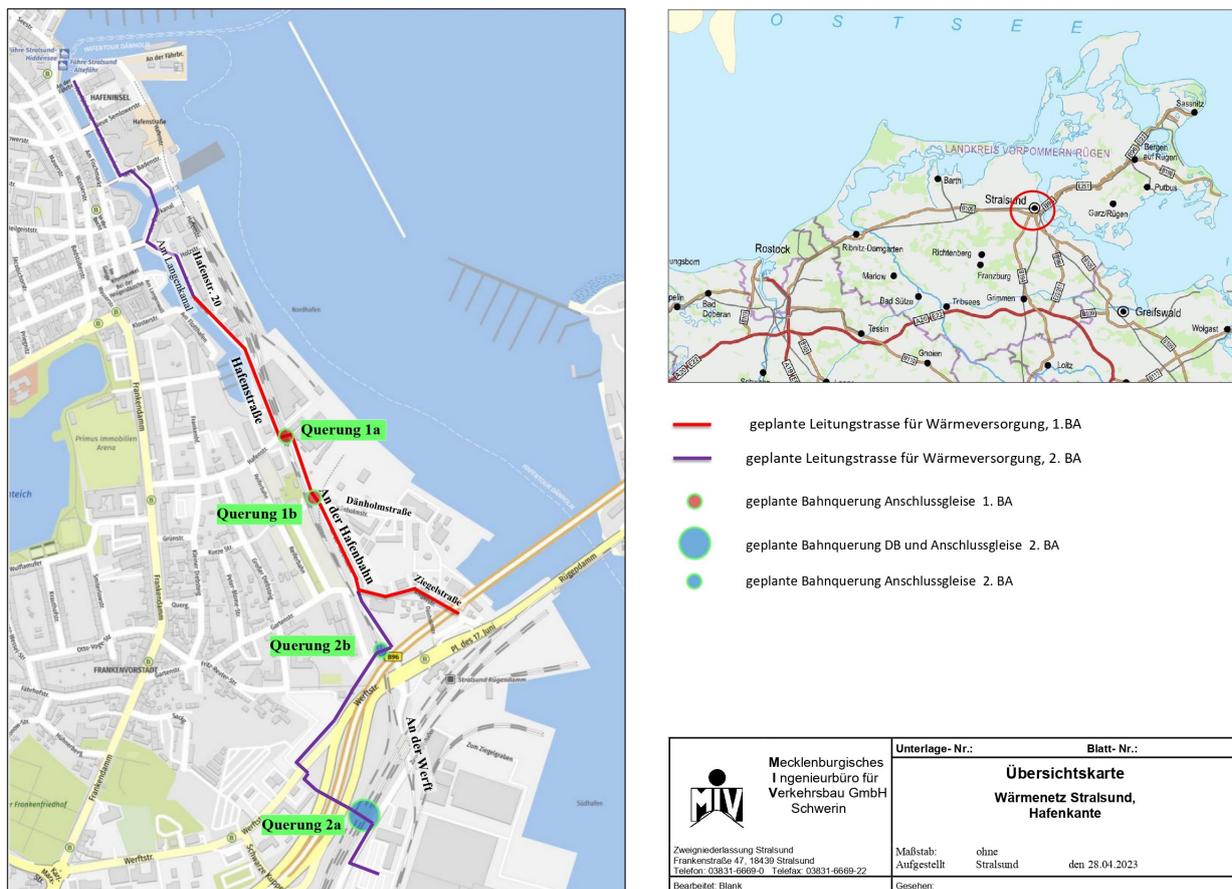


Abbildung 9: geplanter Ausbau der Fernwärmeversorgung nahe des Plangebietes

Telekommunikation (Telekom und Vodafone):

Im Plangebiet befinden sich hochwertige Kommunikationslinien der Telekom und der Vodafone, welche zu sichern und bei Bedarf auszubauen sind. Eine Beteiligung von Telekom und Vodafone wie aller Versorgungsträger ist im Rahmen der Erschließung und vor Baubeginn notwendig.

4.7 Nachrichtliche Übernahmen

4.7.1 Hochwasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 ist überflutungsgefährdeter Bereich (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG). Siehe daher auch Festsetzungen zum Hochwasserschutz in Kapitel 4.4.

4.7.2 Bundeswasserstraße Nordansteuerung Stralsund

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bundeswasserstraße Nordansteuerung Stralsund. Nach §34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der jetzt gültigen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

4.8 Hinweise

4.8.1 Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der Nutzung. Diese wird nach § 34 BauGB definiert.

4.8.2 Bodendenkmale

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

4.8.3 Kampfmittel

Laut Auskunft des Fachdienstes Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 11.11.2022 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 eine kampfmittelbelastete Fläche der Kategorie 3 – es kann mit Kampfmittelfunden gerechnet werden.

Zur weiteren Erkundung ist der Munitionsbergungsdienst des Landes M-V mit einzubeziehen (weitere Auswertung von z.B. Luftbildkarten, früheren Beräumungen etc.). Siehe dazu auch Kapitel 3.11. Baubeginn ist erst mit Vorlage einer Unbedenklichkeits- bzw. Kampfmittelfreiheitsbescheinigung möglich.

4.8.4 Bodenschutz, Altlastenverdacht

Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt. Allerdings sind Bodenkontaminationen vorhanden, die einen Wiedereinbau von diesen Aushubböden verhindern. Dieser ist daher kosten-

pflichtig zu entsorgen. Die entsprechenden Nachweise sind zu erbringen und die Baumaßnahmen durch Gutachter zu begleiten sowie alle notwendigen Genehmigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.

4.8.5 Geschützte Einzelbäume

Die nach § 18 NatSchAG geschützten Einzelbäume sind zu erhalten. Bei baubedingter Beschädigung oder Verlust sind nach Baumschutzkompensationserlass Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.8.6 Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wird hingewiesen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans (z. B. Baufeldberäumung, Erschließung, Bau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten) können ggf. Festlegungen und Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich sein, sofern artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Daher sind frühzeitig die notwendigen Abstimmungen mit der UNB durchzuführen und die ggf. erforderlichen Genehmigungen zu beantragen. Hierzu ist ein qualifiziertes, aktuelles artenschutzrechtliches Fachgutachten (Alter max. fünf Jahre) vorzulegen.

4.9 Städtebauliche Vergleichswerte

Die Baugebiete A bis C sind in der Summe ca. 27.637,2 m² groß. Bei einer GRZ von 0,6 ergibt sich somit eine bebaubare Grundfläche von 16.582,32 m². Die Bruttogeschosfläche lässt sich mittels GFZ berechnen. Diese liegt in der Summe bei 42.196,6 m² (aufgrund der Umgebungsnutzung gewerbliche Nutzung).

Es werden 6.714,1m² als Verkehrsflächen (Straße, verkehrsberuhigter Bereich, Parkplatz und Fußgängerbereich) festgesetzt.

Baugebiet A	7.526,6 m ²	x 0,6 = 4.516,0 m ²	x 4 = 18.063,8 m ²
Baugebiet B	14.128,3 m ²	x 0,6 = 8.477,0 m ²	x 2 = 16.954,0 m ²
Baugebiet C	5.982,3 m ²	x 0,6 = 3.589,4 m ²	x 2 = 7.178,8 m ²
Baugebiete gesamt	27.637,2 m ²	x 0,6 = 16.582,32 m ²	42.196,6 m ²

Verkehrsfläche gesamt:	6.714,1 m ² = 0,7 ha
Geltungsbereich gesamt:	34.351,3 m ² = 3,4 ha

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Durch die Planung wird eine dichtere, höhere und höherwertige Nutzung des südlichen Hafenabschnittes zwischen Rügenbrücke und Hafensinsel/ Altstadt ermöglicht. Damit wird die Entwicklung des gesamten stadtseitigen Hafens angestoßen und optimiert.

Die Öffentlichkeit erhält perspektivisch Zugang zur gesamten Hafenkante, die Aufenthaltsqualität steigt. Lärmimmissionen werden eingeschränkt, da die störenden Gewerbe- und Hafenumschlagsbetriebe auf die Südseite der Rügenbrücke verlagert werden sollen.

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein erster Schritt in diese Richtung getan, in dem der Schrottplatz und Schrottschlagplatz vor dem denkmalgeschützten Schalthausturm des ehem. Elektrizitätswerks (der Firma ALBA) aufgegeben und diese Fläche einer höherwertigen Nutzung zur Verfügung gestellt wird.

5.2 Private Belange

Alle Privateigentümer der überplanten Flächen bekommen durch den Bebauungsplan die Möglichkeit, in der auch jetzt nach § 34 zulässigen Art der Nutzung und dabei gleichzeitig in höherer Dichte und Geschossigkeit zu bauen. Damit sind die privaten Belange berücksichtigt und die Auswirkungen der Planung im Plangebiet als ausschließlich positiv zu bewerten.

5.3 Umweltrelevante Belange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung wesentlicher umweltrelevanter Belange auf der Grundlage vorhandener Daten.

5.3.1 Schutzgüter des Umweltrechts

5.3.1.1 Boden, Fläche

Die Planung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Mit der geplanten Entwicklung werden derzeit städtebaulich und wirtschaftlich untergenutzte Flächen innerhalb eines bebauten Ortsteiles überplant und neu geordnet. Mit dem Vorhaben wird ein in weiten Bereichen überbauter bzw. versiegelter, anthropogen stark überprägter Bereich beansprucht.

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind durch die frühere und aktuelle Nutzung anthropogen überprägt. Die Böden sind überwiegend bebaut oder versiegelt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist das Gebiet altlastenbelastet. Mit der Planung wird eine Überplanung bislang unbeeinflusster Bodenfunktionen vermieden.

5.3.1.2 Wasser

Besondere Funktionen des Grundwassers sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Aufgrund der vorhandenen Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist mit Belastungen des Grundwassers zu rechnen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der in einer Entfernung von rund 15 m liegende Strelasund ist durch die Planung nicht berührt.

Mit dem Vorhaben wird ein anthropogen stark überprägter Bereich beansprucht, der aktuell in weiten Bereichen versiegelt und überbaut ist.

Arbeiten (z.B. Bohrungen zur Baugrunderkundung oder auch Erdwärmesonden), die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können sind gemäß S 49 Abs. 1 WHG bei der zuständigen Behörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

5.3.1.3 Klima, Luft

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im niederschlagsbegünstigten Raum des östlichen Küstenklimas. Das Klima dieses Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt (LUNG M-V 2009a). Der mittlere jährliche Niederschlag liegt bei etwa 726 mm, die mittlere Jahrestemperatur bei 9,5°C. Im Durchschnitt gibt es 79,56 Sonnenstunden pro Monat (AM Online Projects 2021).

Vegetationsausprägung, Wasserverhältnisse, Relief- und Bodenverhältnisse modifizieren diese makroklimatischen Verhältnisse zum örtlich herrschenden Lokal- bzw. Geländeklima. Das überwiegende bebaute/versiegelte Plangebiet ist dem Klima der Gewerbegebiete zuzuordnen und gilt damit klimatisch als Wirkraum (vgl. VDI 1997). Aufgrund der unmittelbaren Lage am Strelasund, der die lokalklimatischen Eigenschaften überprägt, ist jedoch nicht von einer bioklimatischen Belastung auszugehen.

Entsprechend dem globalen Klimawandel ist auch im Raum Stralsund von einer langfristigen Änderung des Klimas auszugehen. Gemäß den Ergebnissen von Klimaprojektionen werden als Konsequenzen die Erhöhung der Temperatur, Veränderungen der innerjährlichen Niederschlagsverteilung und eine Zunahme von Extremwetterereignissen, besonders in der zweiten Hälfte des 21. Jhd. vermutet (vgl. ausführlich LUNG M-V 2009a, Kap. II.2.4.2, Hansestadt Stralsund 2010).

Die Luftgüte im Plangebiet wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen. Konkrete Angaben zur Luftgüte im Plangebiet liegen nicht vor. Der einzige im Stadtgebiet lokalisierte Messstandort des Luftmessnetzes und Luftgüteinformationssystem M-V befindet sich am Knieperdamm. Für die einschlägigen Luftschadstoffe kam es dort im Jahr 2020 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2021). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für das Plangebiet zutrifft.

5.3.1.4 Pflanzen und Tiere

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vorbelasteten und starken Störwirkungen ausgesetzten Bereich. Die Vegetation wird durch siedlungstypische Gehölzbestände (wenige größere Einzelbäume, junger Gehölzaufwuchs, Siedlungsgebüsche) sowie im Bereich der Brachflächen und Gebäudereste durch Sukzessionsvegetation mit Gehölzaufwuchs (u. a. Salweide, Ahornarten) bestimmt. Teilweise sind Gebäudereste mit Vegetation (v. a. Brombeere) überwuchert. Anhaltspunkte für das Vorhandensein seltener oder gefährdeter Pflanzenarten gibt es nicht.

Aufgrund der Lebensraumstrukturen ist das Gebiet potentieller Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Arten der Brutvögel, Fledermäuse und ggf. Reptilien. Ein regelmäßiges Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen ist auf Grund der Biotopausstattung und der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Die im Gebiet vorhandenen Gebäude bieten, insbesondere bei Leerstand und/oder Beschädigungen (z. B. nicht intakte Ver fugungen, beschädigte Fenster, Maueröffnungen, Nischen, Hohlräume, Spalten in Fassaden, Querfugen, Wellblechabdeckungen) Quartierpotenziale für gebäudebewohnende Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus). Weiterhin muss davon ausgegangen werden, dass größere Einzelbäume mit potenziell nutzbaren Quartierstrukturen (Höhlen, Höhlungen, Risse, Spalten, Borkenschollen) zeitweise von Fledermäusen besetzt sein können. Eine Eignung der offenen Brachflächen als Jagdhabitat von Fledermäusen ist anzunehmen.

In den Gehölzbeständen und Sukzessionsflächen ist mit Vorkommen von an das vorhandene Störpotenzial angepassten Brutvogelarten des Siedlungsbereichs zu rechnen. Weiterhin sind Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten (z. B. Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Dohle, Turmfalke, Haustaube) möglich. Hinweise auf Brutplätze von Rauch-

oder Mehlschwalben ergaben sich bei zwei Geländebegehungen (17. Mai und 2. Juni 2022) nicht, Vorkommen können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

An Reptilienarten sind v.a. Vorkommen der artenschutzrechtlich nicht relevanten Arten Blindschleiche und Waldeidechse möglich. Ein Vorkommen der Anhang IV-Art Zauneidechse, welche grundsätzlich auch Randstrukturen und Brachen besiedelt, ist, trotz der isolierten Lage des Gebietes (umgeben von Straßen und versiegelten Bereichen, welche sich als Barrieren nachteilig auf Austauschbeziehungen auswirken) nicht mit Sicherheit auszuschließen. Potentielle Habitate stellen z. B. die Ruderaflächen mit sandigen Böden südlich der Dänholmstraße dar.

Eine Beschädigung oder Zerstörung faunistischer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten im Zuge der Umsetzung von Beräumungs-, Abriss-, Bau- und Sanierungsmaßnahmen ist grundsätzlich möglich. Daher ist bei möglichen Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten frühzeitig die Untere Naturschutzbehörde einzubeziehen, um erforderliche Vermeidungsmaßnahmen abzustimmen (z. B. Bauzeitenregelungen). Verbotstatbestände sind durch entsprechende Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen, Ökologische Baubegleitung und Schaffung von Ersatzquartieren und Nisthilfen zu vermeiden (vgl. Kap. 5.3.3).

5.3.1.5 Landschafts-/Ortsbild

Das Landschafts-/Ortsbild ist urban geprägt und wird durch Gebäude, versiegelte Flächen sowie in Teilbereichen Gebäudereste und Sukzessionsvegetation bestimmt.

Markant wahrnehmbar, auch von der Seeseite, ist der der 1926 erbaute, heute leerstehende Schalthausturm des inzwischen abgerissenen Elektrizitätswerkes. Die Bebauung wird durch 1- bis 2-geschossige Hallen- und Gewerbebauten als zweckorientierte Funktionsbauten dominiert.

Ziel der Planung ist eine Ordnung der Nutzung, wodurch sukzessive eine Aufwertung des Ortsbildes erfolgt.



Abbildung 10: Eindrücke aus dem B-Plangebiet (Fotos: Hansestadt Stralsund)



Abbildung 11: seeseitige Ansicht (Fotos: Hansestadt Stralsund)

5.3.1.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Das Gebiet hat aktuell weder für die Wohn- noch für die Erholungsfunktion des Menschen eine Bedeutung, da es gewerblich genutzt wird. Die Nutzung als Gewerbegebiet ändert sich mit der Planung nicht.

5.3.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Bodendenkmale.

Der Schalthausturm des ehem. Elektrizitätswerkes steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um eine ziegelsichtige Industrieanlage mit rechteckigem Grundriss, spitzbogigen Fenstern und expressionistischen, umlaufenden Bändern sowie einem überkragenden Betondach. Durch seine Lage zwischen Altstadt und Rügendamm prägt er das Stadtbild mit. Ihm kommt eine große Bedeutung als Zeitzeuge qualitätsvoller Industriearchitektur des Beginns des 20. Jahrhunderts zu.

Das B-Plangebiet befindet sich in der Pufferzone der Welterbestätte Historische Altstadt. Um die stadtbildprägende Silhouette der Abfolge von punktuellen Höhendominanten nicht zu stören, wird die maximale bebaubare Höhe auf ca. 20 m über Gelände festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximale Geschossigkeit von 5 Vollgeschosse.

5.3.2 Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete

Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ in einer Entfernung von rd. 500 m.

Angesichts der Entfernung und der bereits bestehenden deutlichen Störwirkungen des gewerblich genutzten Areals sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes durch das Vorhaben mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Biotopschutz

Im Plangebiet selbst sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden. Der in einer Entfernung von rd. 15 m liegende Strelasund unterliegt als natürliches Bodden- und Gewässer grundsätzlich dem Biotopschutz, der entsprechende Uferabschnitt als künstlich

gefasster Hafensbereich ist aber davon ausgenommen. Der Strelasund ist durch die Planung nicht berührt.

Baum- und Alleenschutz

Gemäß § 18 des NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, außerhalb von Waldflächen gesetzlich geschützt. Ausgenommen sind Pappeln im Innenbereich, Obstbäume (außer Walnuss und Esskastanie), Bäume in Kleingartenanlagen und Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen).

Am 2. Juni 2022 wurden alle Einzelbäume im Plangebiet mit einem Stammumfang ≥ 95 cm in 130 cm Höhe erfasst. Fünf Bäume entsprechen den Kriterien des § 18 NatSchAG M-V.

Tabelle 2: Größere Einzelbäume im B-Plangebiet

Nr.	Baumart	Stammumfang [cm]	Schutzstatus
1	Hybrid-Pappel	350	- (Pappel im Innenbereich)
2	Linde	102	§ 18
3	Korkenzieherweide (sechsstämmig)	450	§ 18
4	Bergahorn	150	§ 18
5	Bergahorn	100	§ 18
6	Bergahorn (fünfstämmig)	600	§ 18



© GeoBasis-DEM-V

Abbildung 12: Größere Einzelbäume im Plangebiet (rot: Schutz nach § 18 NatSchAG M-V)

Sofern es bei der Umsetzung des Plans zum Verlust von gesetzlich geschützten Einzelbäumen kommt, sind diese gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu ersetzen.

§ 19 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V stellt Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen unter gesetzlichem Schutz. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Baumreihen und Alleen vorhanden.

5.3.3 Besonderer Artenschutz

Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) auszulösen. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese evtl. Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote finden allerdings erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung ihre unmittelbare Anwendung.

Das Plangebiet entspricht den Kriterien nach § 34 BauGB und ist dementsprechend als Innenbereich einzustufen. Da somit bereits Baurecht besteht (vgl. Kap. 1.3) und nicht erkennbar ist, dass sich die Verbote des Artenschutzes beim Vollzug des Bebauungsplans in dem faktischen Gewerbegebiet als unüberwindliche Hindernisse erweisen können, wird auf die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf Ebene des B-Plans verzichtet. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 f. BNatSchG sind bei den einzelnen Bauvorhaben (Baufeldberäumung, Bau-, Sanierungs- und Abbruchvorhaben) im Plangebiet unmittelbar auf Genehmigungsebene anzuwenden. Aufgrund der Lebensraumstrukturen ist das Gebiet potentieller Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Arten der Brutvögel, Fledermäuse und ggf. Reptilien (Zauneidechse). Im angrenzenden Strelasund kann das Vorkommen mariner Säuger nicht ausgeschlossen werden. Ein regelmäßiges Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen ist auf Grund der Biotopausstattung und der Vorbelastungen nicht zu erwarten (vgl. Kap. 5.3.1.4).

Bei Verdacht auf Vorkommen bzw. Betroffenheit geschützter Arten ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) frühzeitig zu beteiligen und das weitere Vorgehen abzustimmen, auch wenn diese oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten erst während laufender Bau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten entdeckt werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte können bei Erfordernis beispielsweise durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Bauzeitenregelungen für Brutvögel und Fledermäuse sowie ggf. marine Säuger (bei ufernahen, lärmintensiven Bautätigkeiten) in Abhängigkeit vom jeweiligen Artenspektrum,
- Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB) im Vorfeld von Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden zur Kontrolle hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen oder anderer gebäudebewohnender Arten (z. B. gebäudebrütender Vogelarten),
- Erhalt von Altbäumen mit Quartierpotenzialen,
- Einsatz einer fachlich versierten ÖBB bei Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzialen für Fledermäuse,
- Ersatz ggf. betroffener ersatzpflichtiger Quartiere und Niststätten in Abstimmung mit der UNB
- Verwendung von reflexionsarmem Glas zur Vermeidung von Individuenverlusten durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen
- Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtquellen zur Reduzierung der Emissionen der Außenbeleuchtungen.

5.4 Auswirkungen auf / durch Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 01.06.2015 durch Art. 32 der am 13.06.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/15/EU (Seveso-III-Richtlinie) aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art. 12 Abs. 1 Satz 2 der Seveso-II-Richtlinie die Ansiedlung neuer Betriebe, Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Art. 10 und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe, wenn diese das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Mit der ehemaligen MV-Werft und der Biogasanlage (Am Umspannwerk 8) gibt es im Gebiet der Hansestadt Stralsund zwei Störfallbetriebe.

Das Plangebiet liegt in rd. 400 m Entfernung zum Störfallbetrieb Werft. Der Stralsunder Standort der ehem. MV-Werften ist Betriebsbereich der unteren Klasse im Sinne der Störfallverordnung.² Mit dem Schiffsbau ist der Einsatz von Gefahrenstoffen verbunden, von denen Acetylen, Sauerstoff sowie entzündbare Stoffe wie Farbe, Lacke und Lösemittel mengenrelevant sind. Somit sind grundsätzlich Gefahren von Bränden und Explosionen gegeben.

Die Werft hat umfangreiche Sicherheitsvorkehrungen, um betriebliche Störfälle zu vermeiden und deren Auswirkung möglichst gering zu halten. Anlagen, die gefährliche Stoffe enthalten und von denen eine Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes ausgehen kann, wurden regelmäßig durch Fachkräfte und Sachverständige überprüft und gewartet.

Die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen auf den Betrieb der Werft bzw. der nachfolgenden Nutzung des Standortes.

Unter Berücksichtigung des Sicherheitskonzeptes der Werft sind nachteilige Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung im Plangebiet nicht zu befürchten.

5.5 Anfälligkeit gegenüber Hochwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets. Der Hochwasserschutz muss über den individuellen Objektschutz baulich umgesetzt und sichergestellt werden.

Siehe dazu Maßnahmen zum Objektschutz im Kapitel 4.4.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die gewünschten Nutzungen, er steuert diese aber nicht direkt. Festgesetzt wird nur die Möglichkeit für eine optimalere Grundstücksausnutzung durch zusammenhängende Baufelder und eine größere Höhe, als es aus dem Bestand heraus alleine nach § 34 BauGB entwickelbar wäre.

² https://www.mv-werften.com/inhalte/website/Information_der_Oeffentlichkeit_2019-12.pdf

Die Planumsetzung, vor allem von (das Wohnen) störenden zu nicht störenden Arten des Gewerbes kann nur über die Grundstücksvergabe z.B. über eine Konzeptvergabe und den Grundstücksverkauf geregelt werden.

Zur Umsetzung des Planes sind momentan keine Maßnahmen der Bodenordnung zwingend nötig. Die grundsätzliche Erschließung des Gebietes ist im Bestand gegeben und wird durch die Festsetzung von Straßen und öffentlichen Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

7 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss 10.03.2022
- Erste Beteiligung der Öffentlichkeit 16.-31.05.2023
- Erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Schreiben vom 04.05.2023
- Öffentliche Auslegung
- Zweite Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ##
- Satzungsbeschluss, Rechtskraft

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) 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 vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch 4. ÄndG LBauO M-V vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V 44/2021 S. 1033 ff).

9 Quellenverzeichnis

- Hansestadt Stralsund (1993): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund. Stralsund.
- LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/ (letzter Zugriff: 26.07.2021).
- LUNG/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2016): Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten. In der Fassung vom 08. November 2016.
- LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/ (letzter Zugriff: 02.02.2022).
- LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2021): Jahresbericht zur Luftgüte 2020. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2. Güstrow.
- StaS Rep. 15 Nr. 325 Verlegung der Schiffswerft auf das Gelände am Ziegelgraben, 1847 - 1860.
Text zur Geschichte: Dr. Andreas Neumerkel
- VDI/ Verein Deutscher Ingenieure (1997): VDI/DIN-Handbuch Reinhaltung der Luft, Bd. 1, VDI 3787

10 Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: FNP der Hansestadt Stralsund, Ausschnitt
- Abbildung 2: Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, Ausschnitt
- Abbildung 3: Blick auf die Strahl GmbH 1994 (Quelle: Stadtarchiv)
- Abbildung 4: Auszug aus dem Denkmalblatt (Stand 1994)
- Abbildung 5: Lärmsituation für den Nachtzeitraum (L_{night}), LUNG M-V, Lärmkartierung 2017
- Abbildung 6: städtebauliche 3-D-Studie, Blick vom Strelasund (Grundlage für aber nicht identisch mit Festsetzungen im B-Plan)
- Abbildung 7: städtebauliche 3-D-Studie, Blick aus Richtung Rügenbrücke (Grundlage für aber nicht identisch mit Festsetzungen im B-Plan)
- Abbildung 8: Übersichtsplan mit Vergleich altes und neues Bemessungshochwasser
- Abbildung 9: geplanter Ausbau der Fernwärmeversorgung nahe des Plangebietes
- Abbildung 10: Eindrücke aus dem B-Plangebiet (Fotos: Hansestadt Stralsund)
- Abbildung 11: seeseitige Ansicht (Fotos: Hansestadt Stralsund)
- Abbildung 12: Größere Einzelbäume im Plangebiet (rot: Schutz nach § 18 NatSchAG M-V)

Hansestadt Stralsund, den 28.08.2023

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege



Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin