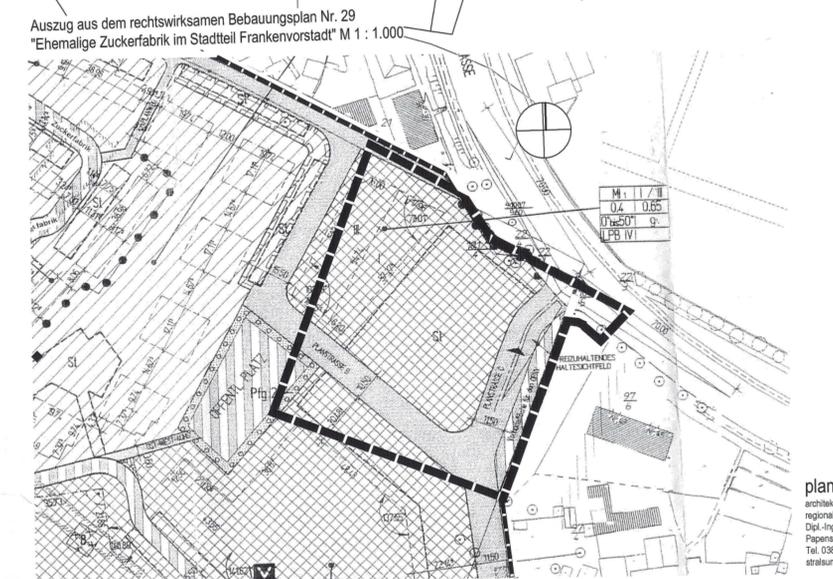
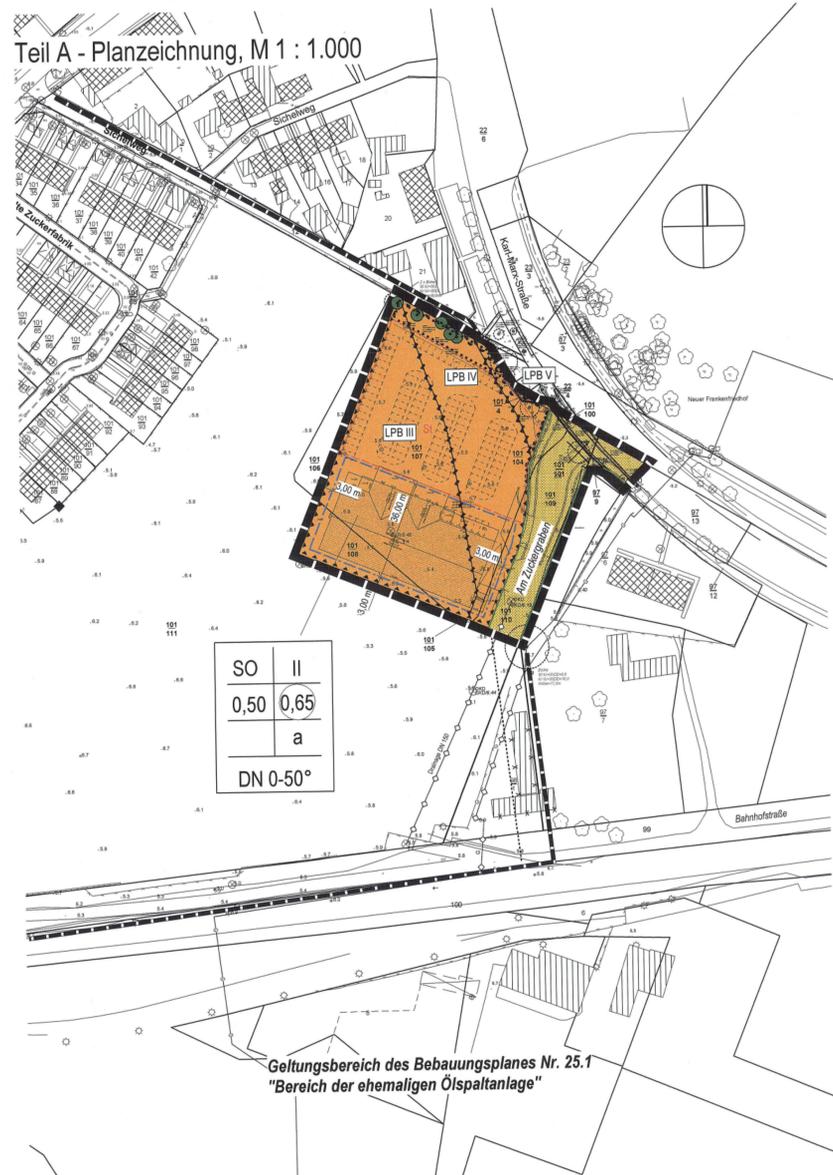


# Satzung der Hansestadt Stralsund über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ehemalige Zuckerfabrik im Stadtteil Frankenvorstadt"

## Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



planung: blankc/stralsund  
architektur stadtplanung landschaftsplanung verkehrswesen  
regionaleentwicklung umweltschutz GfR  
Dipl.-Ing. Chaf Blankc Dipl.-Ing. Ralf Botzenbruch  
Papierstraße 29, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23  
stralsund@planung-blanc.de

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90

### I. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)**

**SO** Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

- 0,50 Grundflächenzahl
- 0,65 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Erhaltung von Bäumen und Anpflanzen von Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen B-Planes Nr. 29
- maximal zulässige Dachneigung

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

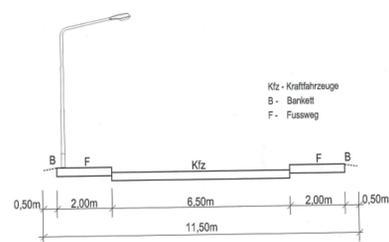
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Nummer des Flurstücks
- vorhandener Baum
- vorhandene Stellplätze
- künftig fortfallend
- vorhandener Schachtdeckel

**III. Nachrichtliche Übernahmen**

- vorhandene, unterirdisch verlaufende Leitung
- Gasleitung

## Straßenquerschnitt (Darstellung ohne Normcharakter)

### "Am Zuckergraben"



## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes dürfen nur ein Nahversorgungszentrum, einschließlich Nebenanlagen mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup> errichtet werden. Zugelassen sind hier nur Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel und Getränke). In einem Anteil von max. 30% der Gesamtverkaufsfläche sind außerdem auch folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig: Drogerieartikel, Blumen und Zeitschriften. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)**

(1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl ganz auszuschließen.

(2) In dem festgesetzten Sondergebiet dürfen die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Wert von max. 0,80 überschreiten.

**3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

**4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

**5. Maßnahmen zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)**

(1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu 10% vollflächig mit standortgerechten Strüchern (Strücher 2 mal verpflanzt) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Je angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist ein Laubbaum (Hochstamm 14 bis 16 cm Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Auf privaten Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum (Hochstamm, 14 bis 16 cm Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumhöhe muss mindestens 10 m groß sein.

(4) Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Strüchern bzw. mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern sind wie folgt zu bepflanzen: Strücher in der Qualität 2 mal verpflanzt in einer Höhe von 60 bis 100 cm, 1 Stück/0,75 m<sup>2</sup>. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**6. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund.

**7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V sind die in der Tabelle 8 der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)**

(1) Mauern und fensterlose Gebäudewandflächen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> sind, sofern bauliche Besonderheiten wie Vordächer oder befahrbare Erdgeschosse dem nicht entgegenstehen, mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Davon ausgenommen ist die der Karl-Marx-Straße zugewandte Fassade. Für Kletterpflanzen sind Kletterhilfen vorzusehen. Die Artenauswahl erfolgt nach gestalterischen Gesichtspunkten.

(2) Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in das Gebäude zu integrieren.

(3) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

## Nachrichtliche Übernahmen

**Bodendenkmalpflege:**  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archaische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Fundmuntion:**  
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem unter Umständen mit Kampfmitteln gerechnet werden konnte. Zur Erhöhung der Bausicherheit wurde deshalb vor Beginn der Erdarbeiten eine Sondierung des Geländes durchgeführt. Kampfmittel wurden nicht gefunden. Am 20.07.2005 erfolgte eine Sicherheitsbeurteilung vom Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz - Munitionsbergungsdienst gegenüber der bauausführenden Firma über die Verhaltensweise beim Auffinden von Waffen, Kampfmitteln und munitionsähnlichen Gegenständen.

**Allastext:**  
Die Flächen innerhalb des Plangebietes gehören zum Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Stralsund. Das gesamte Areal der Zuckerfabrik wies 6 größere Flächen auf, die stark kontaminiert waren. Bis zum Jahr 1999 erfolgte eine Sanierung in Form einer Gefahrenabwehr. Das Sanierungsgebiet umfasste dabei auch das Flurstück 101/103 (aus dem damaligen Flurstück 101/103 wurden später die Flurstücke 101/104, 101/107, 101/108, 101/109, 101/110 sowie 101/111 herausgeteilt und sind somit auch betroffen). Im Bereich dieses Flurstückes kann es punktuell zu Bodenverunreinigungen kommen, die jedoch kein Allastextproblem sondern ein abfallrechtliches Problem darstellen. Die übrigen Flurstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind nicht als Allastextverdachtsflächen im Allastextkataster der Hansestadt Stralsund registriert.

## Hinweise

**Baumbestand:**  
Die Enttragung der vorhandenen Bäume und der Flurstücksgrenzen erfolgte aus der Vermessungs- und Katasterunterlagen. Hinsichtlich möglicher Lageungsunauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

**Verkehrsflächen:**  
Alle Darstellungen innerhalb der Verkehrsflächen sind ohne Normcharakter.

**Schutz des Gehölzbestandes:**  
Es gilt die Satzung der Hansestadt Stralsund zum Schutz des Gehölzbestandes vom 22.03.2004.

**Pflanzlisten:**  
Auf die der Begründung als Empfehlung beigefügten Gehölz- bzw. Pflanzlisten wird hingewiesen.

**Flurstücke:**  
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 35, Gemarkung Stralsund: 224, 97/6 (tw.), 97/9 (tw.), 97/13 (tw.), 1014, 101/100, 101/101, 101/104, 101/107, 101/108, 101/109, 101/110, 101/111 (tw.)

**Plangrundlage:**  
Plangrundlage ist die amtliche Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes mit Stand von Juni 2005 im Maßstab 1 : 1.000. Diese wurde um Angaben zu Geländehöhen und zum Vegetationsbestand aus der Vermessung des Büros Krawatschke, Meißner, Schönemann vom August 2001 sowie dem Lage- und Höhenplan zum Bauantrag vom 15.10.2004 ergänzt. Vom Bauamt, Sachgebiet Vermessung der Stadt Stralsund wurde die Darstellung der Umgebung des Plangebietes aus dem Stadtkartenwerk zur Verfügung gestellt.

**Präambel:**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 22.06.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Gebiet 'Ehemalige Zuckerfabrik im Stadtteil Frankenvorstadt' beschlossen durch den Ausschuss für die Stadtentwicklung im Norden und Nordosten, die vorhandene Wohnbebauung an der Straße 'Alte Zuckerfabrik' im Westen und die Grenze zum Flurstück 97/6 im Osten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

**Hinweis:**  
Gemäß Überleitungsvorschriften § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB vom 23. September 2004 finden auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung Anwendung.

## Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft am 11.10.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 1 vom 10.10.2001 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den 10. Juli 2006

7. Der katastermäßige Bestand am 22.06.06 wird als richtig dargestellt beschleunigt. Die Flächen innerhalb des Plangebietes gehören zum Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Stralsund. Das gesamte Areal der Zuckerfabrik wies 6 größere Flächen auf, die stark kontaminiert waren. Bis zum Jahr 1999 erfolgte eine Sanierung in Form einer Gefahrenabwehr. Das Sanierungsgebiet umfasste dabei auch das Flurstück 101/103 (aus dem damaligen Flurstück 101/103 wurden später die Flurstücke 101/104, 101/107, 101/108, 101/109, 101/110 sowie 101/111 herausgeteilt und sind somit auch betroffen). Im Bereich dieses Flurstückes kann es punktuell zu Bodenverunreinigungen kommen, die jedoch kein Allastextproblem sondern ein abfallrechtliches Problem darstellen. Die übrigen Flurstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind nicht als Allastextverdachtsflächen im Allastextkataster der Hansestadt Stralsund registriert.

Hansestadt Stralsund, den 27.06.2006

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 22.06.2006 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 10. Juli 2006

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 22.06.2006 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 22.06.2006 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 10. Juli 2006

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Hansestadt Stralsund, den 10. Juli 2006

11. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stellungnahme der Bürger während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können. Über den Inhalt, Auskunfts zu erhalten ist, erfolgte am 25.07.06 im Amtsblatt Nr. 7 der Hansestadt Stralsund. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist mit Ablauf des 22.06.2006 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 20. Juli 2006

**HANSESTADT STRALSUND  
DER OBERBÜRGERMEISTER  
BAUAMT  
ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE**

**ÜBERSICHTSPLAN MASSTAB 1 : 10.000**

**RECHTSVERBINDLICH MIT ABLAUF DES: 15.7.06**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29  
"Ehemalige Zuckerfabrik im Stadtteil Frankenvorstadt"**

MASSTAB 1 : 1.000 DATUM: APRIL 2006