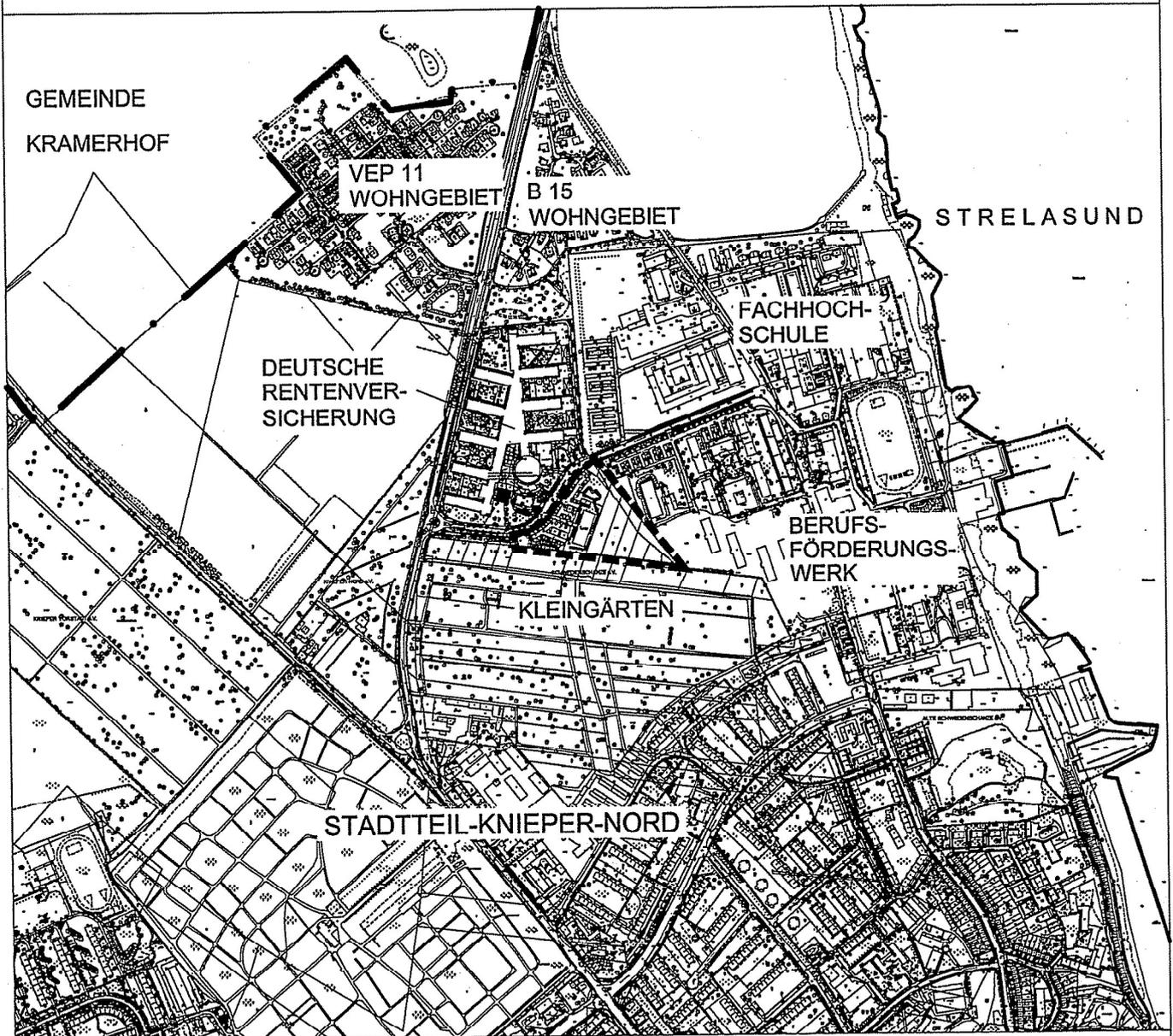


HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER BAUAMT

ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 10 000



BEBAUUNGSPLAN NR. 33 - 1. ÄNDERUNG
WESTLICH DER FACHHOCHSCHULE BZW.
DES BERUFSFÖRDERUNGSWERKES STRALSUND

BEGRÜNDUNG

STAND: FEBRUAR 2006

Inhaltsübersicht

	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung.....	02
2. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes, Eigentum.....	02
3. Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht.....	02
4. Städtebauliche Ausgangssituation.....	03
4.1 Die Umgebung des Änderungsgebietes.....	03
4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsgebietes.....	03
4.3 Erschließung, Altlasten und Kampfmittelbelastung.....	04
4.4 Natur, Landschaft und Umweltverträglichkeit.....	04
5. Inhalt des Planes.....	04
5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept.....	04
5.2 Städtebauliche Vergleichswerte.....	05
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	05
5.4 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	07
5.5 Immissionsschutz.....	08
5.6 Natur und Landschaft, Grünplanung.....	08
6. Örtliche Bauvorschriften.....	09
7. Nachrichtliche Übernahme.....	10
8. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung.....	10
9. Verfahrensablauf.....	10
10. Rechtsgrundlagen.....	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Zu Beginn des Jahres 2000 plante die Firma tourisline AG, welche seinerzeit als eines der in Stralsund ansässigen Exportunternehmen eine Hotelsuchmaschine mit datenbankgestütztem Reservierungs- und Buchungsangebot betrieb, ihren früheren Firmensitz im Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum (SIG) zu Gunsten des Baus eines eigenen Büro- und Geschäftshauses aufzugeben. Die Räumlichkeiten im SIG entsprachen nicht mehr den künftigen Anforderungen. Da außerdem die Errichtung eines eigenen Rechenzentrums vorgesehen war, bestanden bezüglich der organisatorischen und technischen Voraussetzungen besondere Standortanforderungen, u.a. möglichst eine enge Verbindung zur Fachhochschule. Deshalb stellte die Fläche südlich des Verwaltungskomplexes der Deutschen Rentenversicherung (ehem. BfA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 dafür den Vorzugsstandort dar, der neben der Nähe zur Fachhochschule und zum Technologiezentrum ein modernes, repräsentatives Umfeld bot.

Auf Grund der besonderen wirtschaftlichen Bedeutung der Fa. tourisline AG für die Stadt sollten kurzfristig die Voraussetzungen für die Ansiedlung der Firma an diesem Standort geschaffen werden. Da das Vorhaben jedoch dem rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 widersprach, welcher das Gebiet als „sonstiges Sondergebiet Sport“ festsetzt, war es hier nicht zulässig. Um die Ansiedlung der Firma zu sichern, sollte der Bebauungsplan Nr. 33 geändert werden mit dem Planungsziel, das Sondergebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu ändern.

Auch der Flächennutzungsplan war an das nunmehr geänderte Planungsziel anzupassen. Deshalb erfolgten die Einleitung der Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan Nr. 33 zeitgleich.

2. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes, Eigentum

Das ca. 1,8 ha große Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 (Änderungsgebiet) liegt im Stadtgebiet Knieper, in Knieper Nord östlich der Parower Chaussee und erstreckt sich nördlich der Kleingartenanlage „Schwedenschanze“ bis zur Straße „Zur Schwedenschanze“ südlich der Deutschen Rentenversicherung.

Das Gebiet wird begrenzt im Norden durch die Straße „Zur Schwedenschanze“, im Osten durch das Berufsförderungswerk Stralsund und eine Liegenschaft der Bundes, im Süden durch die Kleingartenanlage „Schwedenschanze“ und im Westen durch die schmale öffentliche Grünfläche zwischen Straße und Kleingartenanlage.

Im Geltungsbereich liegen die städtischen Flurstücke bzw. Anteile aus den städtischen Flurstücken 38/4, 41/3, 43/2 und 45/, das private Flurstück 38/7 sowie Anteile der in privatem und im Eigentum einer Stiftung befindlichen Flurstücke 42/2 und 44/2 der Flur 2 Gemarkung Stralsund.

3. Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Die Hansestädte Greifswald und Stralsund sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 30.5.2005 als gemeinsames Oberzentrum festgeschrieben. Als Kernstadt bildet Stralsund mit dem sie umgebenden Randbereich einen Stadt-Umland-Raum.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP) konkretisiert die Ziele des Landesraumordnungsprogramms und grenzt den Ordnungsraum um Stralsund ab.

Für das gemeinsame Oberzentrum stellen die Wirtschaft und die Forschung wesentliche Aufgabenfelder dar; der Stärkung als Standorte für Dienstleistung, Technologie und Innovation kommt dabei eine wichtige Bedeutung zu.

Der seit dem 12.08.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen dar. Der Bürgerschaftsbeschluss vom 16.12.1999 (Nr. 99-III-05-0166) leitete das 3. Änderungsverfahren ein mit dem Planungsziel, die Gemeinbedarfsfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu ändern. Mit Bürgerschaftsbeschluss vom 2.2.2006 (Nr. 2006-IV-01-0484) wurde die 3. Änderung festgestellt und danach beim Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V zur Genehmigung eingereicht. Die Stadt geht davon aus, dass die Genehmigung spätestens im Mai 2006 erteilt wird.

Der seit dem 20.8.1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33 „Westlich der Fachhochschule bzw. des Berufsförderungswerkes Stralsund“ setzt das Änderungsgebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sport fest, welches der Unterbringung von Sport- und Spielanlagen dient.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Änderungsgebietes

Nach 1990 vollzog sich im nördlichen Stadtgebiet eine rasante Entwicklung, welche am Standort östlich der Parower Chaussee zur Konzentration öffentlicher Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen mit regionaler und überregionaler Bedeutung führte.

Der Bebauungsplan Nr. 33 ermöglichte die Ansiedlung der Deutschen Rentenversicherung (früher BfA). Im Oktober 1999 nahmen die ersten 750 Beschäftigten in dem neuen 4-geschossigen Gebäudekomplex ihre Tätigkeit auf. Gegenwärtig arbeiten hier ca. 1600 Beamte und Angestellte.

Auf dem Gelände der nordöstlich des Änderungsgebietes gelegenen Fachhochschule vollzog sich ebenfalls eine umfangreiche Bautätigkeit. Mehr als 2800 Studenten absolvieren zurzeit an dieser modernen, auch international nachgefragten Bildungseinrichtung ihr Studium.

Mit zahlreichen Neubaubauten sowie der Sanierung vorhandener Gebäude einschließlich einer attraktiven Außenanlagengestaltung konnte 2004 der Aufbau des östlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Berufsförderungswerkes Stralsund abgeschlossen werden.

In den Wohngebieten westlich der Parower Chaussee (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11) und östlich der Parower Chaussee (Bebauungsplan Nr. 15) sind inzwischen nahezu alle Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut.

Der schmale Grünzug westlich des Änderungsgebietes bildet eine Pufferzone zwischen der Erschließungsstraße „Zur Schwedenschanze“ und den Kleingärten.

4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebietes lag seit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung brach. Während der Baumaßnahmen (Erschließungsstraße und BfA) diente es bis 2000 vorübergehend als Lagerfläche für Bodenaushub und als Baustelleneinrichtung.

Auf dem ca. 9000 m² großen straßenanliegenden Grundstück (Flurstück 38/7) nahm Anfang 2001 die Fa. tourisline AG ihr neues 3-geschossiges Verwaltungsgebäude in Betrieb, welches seit Ende 2003 vorrangig von den Nachfolgefirmen TourisMarketing GmbH, Hotel Marketing Service GmbH und Boreus Rechenzentrum GmbH sowie weiteren Mietern genutzt wird.

Die dahinter liegenden, noch unbebauten Flächen werden nicht bewirtschaftet und liegen brach. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Ansiedlungen geschaffen werden.

4.3 Erschließung, Altlasten und Kampfmittelbelastung

Das Gebiet ist über die Parower Chaussee, weiterführend über die Prohner Straße sowie den Heinrich-Heine-Ring an das nördliche Stadtgebiet und in Richtung Stadtzentrum sowie an das städtische Hauptstraßennetz angeschlossen.

Die neue zweispurige Straße „Zur Schwedenschanze“ einschließlich der im Straßenraum angeordneten stadttechnischen Medien sichern die bedarfsgerechte Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes.

Am Südrand des Gebietes befinden sich auf den Flurstücken 41/5 und 45/2 zwei Betriebsschächte der Deutschen Telekom AG. Von dem östlichen Schacht verläuft ein Nachrichtenkabel in Richtung Norden über die Flurstücke 44/2 und 45/2.

Am Südwestrand des Änderungsgebietes quert die neue Fernwärme- und Fernkälteleitung zur Deutschen Rentenversicherung das Flurstück 38/7. Sie verläuft in einen Abstand von ca. 4,5m bis 4,8 m zur Nordgrenze der Kleingartenanlage.

Im Gebiet besteht kein Verdacht auf mögliche Bodenverunreinigungen durch Altlasten sowie auf eine Belastung durch Kampfmittel. Nach Erfahrung der dafür zuständigen Behörde ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den dem Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Deshalb sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Beim Auftreten von Funden ist nach sofortiger Einstellung der Arbeiten der Munitionsbergungsdienst, ggf. die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen.

4.4 Natur, Landschaft und Umweltverträglichkeit

Da die 1. Änderung bezüglich der Belange von Natur und Landschaft keine von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 abweichende Regelungen trifft, ist eine Änderung des Grünordnungsplans nicht erforderlich. Die Aussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 33 vom 1.9.1997 gelten auch für den Änderungsbereich unverändert. Der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde der ursprüngliche Zustand des Plangebietes vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 zu Grunde gelegt, als diese Fläche noch intensiv genutztes, vom Feldrain gesäumtes Ackerland im Außenbereich war, weil die landwirtschaftlichen Nutzung erst mit Aussicht auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 33 aufgegeben wurde.

Für die Bewertung der Fläche fand das seinerzeit durch die Hansestadt Stralsund aufgestellte Flächenbilanzierungsmodell Anwendung; es wurde für das Änderungsgebiet ein ökologischer Wert von **5.385,3** Punkten ermittelt.

Bis zum 20.07.2004 bestand für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 die Pflicht zur Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG und UVPG M-V nicht, da dieses *Städtebauprojekt* den dafür maßgeblichen Schwellenwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² mit zulässigen 10.608 m² erheblich unterschreitet.

Da das Bebauungsplanverfahren bereits vor dem Inkrafttreten des § 2a BauGB am 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Abs. 1 i.V.m. § 244 Abs. 2 BauGB nach der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung des BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung, zu Ende geführt.

Die Darlegung der Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

5. Inhalt des Planes

5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept

Das Umfeld des Änderungsgebietes entwickelte sich zum Schwerpunkt der Bildung, Wissenschaft, Innovation und Forschung sowie der öffentlichen Verwaltung in Stralsund. Moderne, überwiegend 2-

bis 4-geschossige Neubauten prägen das repräsentative Erscheinungsbild und signalisieren einen exponierten Standort, dessen neu geordnete Erschließung eine gute Erreichbarkeit gewährleistet. Mit einem qualitativ hochwertigen Nutzungsangebot soll sich das Änderungsgebiet in diesen Entwicklungsrahmen einordnen und das gesamte Areal städtebaulich arrondieren. Deshalb zielt die Planänderung primär auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung; für die sonstigen, insbesondere die grün- und baugestalterischen Festsetzungen, bestand kaum Änderungsbedarf.

Die im Änderungsgebiet geplante Bebauung soll den Übergang vom benachbarten Verwaltungskomplex der Deutschen Rentenversicherung zu den ausgedehnten Kleingartenanlagen vermitteln. Deshalb soll ebenfalls eine mehrgeschossige, aber eine niedrigere Bebauung mit gewerblichen Nutzungen und in zeitgemäßer Architektursprache errichtet werden können. Aufgabe der unverzichtbaren Grüngestaltung ist es unverändert, die Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen zu gliedern sowie einen angemessenen Grünanteil im Gebiet zu sichern.

5.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Änderungsgebiet	ca. 17.680 qm
davon:	
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 17.680 qm
davon:	
überbaubare Fläche (GRZ= 0,6)	ca. 10.608 qm
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	ca. 854 qm
Flächen mit Pflanzgeboten	ca. 3.093 qm

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise , überbaubare Grundstücksflächen

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 i.V.m. § 1 BauNVO festgesetzt, was eine erhebliche Nutzungserweiterung gegenüber der ursprünglichen Sondergebietsnutzung bedeutet.

Jedoch können die gewerblichen Nutzungen nicht uneingeschränkt zugelassen werden auf Grund

- der besonderen städtebaulichen und stadtgestalterischen Anforderungen an den Standort,
- der in Aussicht genommenen Zielgruppe der potentiellen Nutzer sowie
- des Schutzanspruches der benachbarten, der aktiven Freizeit- und Naherholung dienenden Kleingartenanlagen.

Im eingeschränktes Gewerbegebiet sind **zulässig**:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen sowie öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das bedeutet, hier ist vorrangig die Ansiedlung von emissionsarmen Einrichtungen des tertiären Sektors vorgesehen, welche qualitativ hochwertige Arbeitsplätze anbieten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Aus städtebaulichen und insbesondere Gründen des Immissionsschutzes sind **nicht zulässig**:

- luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze,

- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- großflächige Werbetafeln und
- Vergnügungsstätten.

Diese Anlagen würden sich auf Grund ihrer spezifischen baulichen und architektonischen Gestaltung nicht in das angestrebte Orts- und Siedlungsbild integrieren sowie ein unerwünschtes, störendes Verkehrsaufkommen erzeugen.

Die notwendigen Stellplätze sind in der erforderlichen Anzahl auf den Grundstücken anzuordnen.

Die an der Süd- und Ostseite des Gebietes zur Sicherung des vorhandenen Nachrichtenkabels sowie zur Unterhaltung der Betriebsschächte der Deutschen Telekom AG festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beeinträchtigen die Ausnutzbarkeit der Grundstücke kaum.

Maß der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet ist in die vorhandene Topografie bei einer gleichzeitig flächenschonenden verdichteten Baustruktur einzupassen, jedoch soll eine großflächige Überbauung vermieden werden. Deshalb ist die Grundflächenzahl (GRZ) unverändert mit 0,6 festgesetzt und bleibt damit hinter der im § 17 Abs.1 BauNVO genannten Obergrenze für Gewerbegebiete zurück.

Die zulässige Grundfläche darf durch die im § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen, d.h. Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen usw., ebenfalls unverändert höchstens bis zu einer GRZ= 0,8 überschritten werden.

Diese Überschreitungsmöglichkeit sichert die Unterbringung der zur Funktionsfähigkeit der Einrichtungen und Betriebe notwendigen Anlagen in dem erforderlichen Umfang auf den Grundstücken.

Die durch Planeintrag aus dem rechtsverbindlichen Plan übernommene maximal zulässige Firsthöhe von 28,50 m meint das Maß in m über HN bis zur Oberkante der Dachkonstruktion. Sie lässt eine Gebäudehöhe von ca. 14,5- 15 m über Gelände zu und zielte ursprünglich auf die Beschränkung von Sonder- und von Sportbauten, welche in der Regel besondere Anforderungen an die Raumhöhen erfüllen müssen. Technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte o.ä., bleiben dabei unberücksichtigt und dürfen im Einzelfall höher sein.

Für die zu erwartenden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit „normalen“ Geschosshöhen bestand ein weiterer Regelungsbedarf. Deshalb sind jetzt maximal 3 Vollgeschosse zugelassen. Der 4-geschossige Verwaltungskomplex der Deutschen Rentenversicherung dominiert das gesamte Areal westlich der Parower Chaussee hinsichtlich seiner Abmaße und seiner Baumasse. Die Gebäude im Gewerbegebiet sollen sich dem unterordnen und sich niedriger halten, um einen gestaffelten Übergang zu den Kleingärten zu erreichen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Gebiet ist eine abweichende Bauweise vorgesehen, welche einer offenen Bauweise entspricht. D.h. die Gebäude müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Jedoch dürfen die Gebäudelängen größer als 50 m sein. Damit orientiert sich die Bauweise am Maßstab der umliegenden Bebauung. Geringere Gebäudelängen wären für die angestrebten Nutzungen nicht geeignet.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum) wird von umlaufenden Baugrenzen gebildet. Diese dürfen durch Gebäude und/oder -teile nicht überschritten werden. Die großzügige Dimensionierung des Bauraumes, welche in der Ausdehnung durch das vorhandene Fernmeldekabel begrenzt wird, ermöglicht eine variable, den jeweiligen Nutzungsanforderungen angepasste Gebäudeanordnung bei gleichzeitig frei wählbarer Gebäudestellung sowie Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück.

Mit minimal 11,0 m in Richtung Süden und Nordosten ist ein angemessener und ausreichender Grenzabstand des Bauraumes zu den benachbarten Grundstücken gewährleistet. Für die benachbarte Klein-

gartennutzung entstehen keine Beeinträchtigungen, weil sich die Gartenhäuser einschließlich der Freisitze und Terrassen sowie die der gärtnerischen Betätigung und dem Aufenthalt dienenden Flächen nach Süden orientieren. Die geplante Bebauung von max. 14,5- 15 m Gebäudehöhe über Terrain in minimal 11,0 m Abstand zur Grenze der Gartenanlage bzw. in ca. 16,0 m Entfernung zu den Rückseiten der Gartenhäuser hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Besonnung, Belichtung oder die Belüftung der Gärten.

Zwischen der Straße und der nächstgelegenen, straßenzugewandten Gebäudeseite dürfen keine Garagen und überdachte Stellplätze angeordnet werden, weil Gebäude in zeitgemäßer Architektursprache und nicht untergeordneten Nebenanlagen das Ortsbild prägen sollen.

5.4 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die neue Straße „Zur Schwedenschanze“ einschließlich der im Straßenraum verlegten stadttechnischen Ver- und Entsorgungsanlagen sichern die funktionsgerechte Erschließung des Gebietes.

Auf der neuen Straße verläuft eine Buslinie, die Haltestellen liegen südwestlich des Änderungsgebietes ca. 150 m entfernt, so dass auch eine gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben ist.

Rad- und Fußwegeverbindungen in Richtung Stadt und zur Gemeinde Kramerhof bestehen über den entlang der Parower Chaussee separat geführten Fuß- und Radweg sowie durch das Gelände des Berufsförderungswerkes und der Fachhochschule. Über die Straße „Zur Schwedenschanze“ besteht außerdem die Verbindung zum Hafen an der Schwedenschanze und zum nördlichen Uferbereich des Strelasundes, welcher durch einen geplanten Rad- und Fußweg entlang der Uferkante durchgängig erschlossen werden soll.

Innerhalb des Baugebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen vorgesehen. Die Grundstücksneuordnung erfolgte so, dass auch die noch unbebauten Flächen über die Flurstücke 38/4 und 41/3 einen eigenen Zufahrtsbereich von der Straße „Zur Schwedenschanze“ haben.

Die Müllentsorgung erfolgt grundsätzlich über die Straße „Zur Schwedenschanze“. Bei größeren Objekten bietet sich die Möglichkeit einer privatrechtlichen Vereinbarung mit der Entsorgungs GmbH an, die Entsorgung auf den privaten Grundstücken durchzuführen.

Die Anschluss- und Übergabepunkte für die einzelnen stadttechnischen Medien werden von den Versorgungsträgern vorgegeben.

Um die auf den Flurstücken 41/5 und 45/2 gelegenen Betriebsschächte sowie das vom östlichen Betriebsschacht abgehende Kabel (ehem. Nachrichtenkabel der Bundeswehr) zu unterhalten, ist eine 3,0 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht bzw. einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Telekom AG belastet. Diese Rechte umfassen die Befugnis, die belastete Fläche zum Zweck der Unterhaltung zu begehen und zu befahren.

Die Fernwärme-/Fernkälteleitung zur Deutschen Rentenversicherung wurde nach Angaben der Stralsunder Gas und Wärme GmbH in die Planzeichnung übernommen. Sie liegt innerhalb des mit dem Pflanzgebot 1 belegten Randstreifens. Um die Leitung nicht zu schädigen, sind bei den Pflanzarbeiten im Nahbereich der Leitungen die geltenden Sicherheitsbestimmungen sowie die Vorgaben des Versorgungsunternehmens einzuhalten. Baumpflanzungen sind hier nicht zulässig.

5.5 Immissionsschutz

Um keinen Konflikt mit den der Freizeit und Naherholung dienenden Kleingärten zu erzeugen, unterliegen die gewerblichen Nutzungen besonderen Einschränkungen (s. Pt. 5.3).

Den Kleingärten ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes beizumessen. Deshalb sind im Gebiet analog einem Mischgebiet nur die das Wohnen nicht wesentlich störenden, d.h. emissionsarme Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zulässig.

Die ein störendes Verkehrsaufkommen sowie einen häufigen Liefer- und LKW-Verkehr erzeugenden Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, aber auch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Ebenso sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe nicht zugelassen. Unverändert bleiben im Nahbereich der Gärten lärmintensive Sportanlagen (Tennis-, Bolzplätze sowie Ballspielfelder) ausgeschlossen.

5.6 Natur und Landschaft, Grünplanung

Die Entwicklung eines neuen Baugebietes auf einer ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es war deshalb das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 33, diesen Eingriff zu minimieren und geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Der rechtswirksame Bebauungsplan einschließlich des Grünordnungsplanes vom 1.9.1997 regelt diese Problematik abschließend. Da die 1. Planänderung keine neuen oder größere Eingriffe in Natur und Landschaft und damit keinen weiteren Ausgleichsbedarf erzeugt, werden die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen und Aussagen wie nachfolgend dargestellt übernommen.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind die Beschränkung der zulässigen Überbauung (GRZ) und die Materialauswahl für zu versiegelnde Flächen unter ökologischen Gesichtspunkten, d.h. es dürfen nur Befestigungen in Schotter- und Pflasterassen, Pflaster mit Breitfugen, Pflaster und/oder als wasergebundene Decke erfolgen.

Die Ausweisung von Flächen für Anpflanzungen auf den Grundstücken haben eine grüngestalterische bzw. grünordnerische Funktion und sind gleichzeitig auch Kompensationsmaßnahmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Entlang der südlichen und nordöstlichen Baugebietsgrenzen ist ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen (Pflanzgebot 1), welcher die Einfriedung und Abschirmung zu den angrenzenden Grundstücken erreicht. Hier sollen Sträucher und Bäume gepflanzt werden. In Rücksichtnahme auf die Befindlichkeiten der Kleingärtner wurde die Pflanzdichte vergrößert, um so eine wirksamere optische Abschirmung zu erhalten; gleichzeitig gewinnt eine dichtere Einfriedung erheblich an Gestaltqualität. Im Trassenbereich der Fernwärme- und Fernkälteleitung sind jedoch nur Strauch- und keine Baumpflanzungen zugelassen.

Die spitzwinklige Fläche angrenzend an die Internate des Berufsförderungswerkes ist vollflächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzgebot 3). Diese Fläche soll insbesondere der Tier- und Pflanzenwelt als Rückzugsfläche und Lebensraum innerhalb der besiedelten Bereiche dienen.

Zur Verringerung der versiegelten Flächen auf den Grundstücken und damit zur Erhöhung des Grünanteils und sowie um eine attraktive Freiflächengestaltung anzuregen, ist für die nicht überbauten Grundstücksflächen vorgesehen, 20 % der Fläche mit Sträuchern zu begrünen sowie pro 150 qm Grundstücksfläche einen kleinkronigen Baum zu pflanzen. Innerhalb der privaten Stellplatzanlagen ist zu ihrer Gliederung zwischen je 5 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen mit einer Baumscheibe von mindestens 7,5 qm Größe, damit dem Baum angemessene Lebens- und Wachstumsbedingungen zur Verfügung stehen.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 enthält eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem bis ca. 2000 angewendeten städtischen Modell. Dem mit 5.385,3 Punkten bezifferten Wert

des Gebietes vor dem Eingriff steht nach der Inanspruchnahme als Baugebiet und Durchführung der im Gebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Potential von **3.409,5** Punkten gegenüber. Das bedeutet, der Eingriff kann innerhalb des Gebietes nicht ausgeglichen werden.

Mit den festgesetzten Pflanzgebieten wurden die in Betracht kommenden geeigneten und für die künftigen Grundstücksnutzer zumutbaren Maßnahmen ausgeschöpft. Weitere Maßnahmen im Gebiet würden dem Planungsziel der Entwicklung eines bedarfsgerechten Gewerbegebietes entgegen stehen und scheiden deshalb aus.

Die Reduzierung des Ausgleichsdefizites kann nur durch zusätzliche Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Änderungsgebietes erfolgen. Es wird vorgeschlagen, möglichst in der näheren Umgebung des Änderungsgebietes Baumpflanzungen vorzunehmen. Mit dem Anpflanzen von 150 Bäumen kann das Defizit um **1.440,0** Punkte verringert und damit ein Ausgleich von ca. 90% erzielt werden.

Mit den festgesetzten gebietsinternen und den Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, welche vertraglich gesichert werden sollen, kann der durch die Planung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften

Das Ziel dieser Bauvorschriften besteht darin, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Änderungsgebietes sowie zur Ortsbildgestaltung unverzichtbar. Diese Vorschriften geben einen Rahmen vor, der ein geordnetes Erscheinungsbild des Änderungsgebietes und sein harmonisches Einfügen in das Umfeld gewährleistet. Sie entsprechen weitestgehend den Vorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33.

Es sind nur **Dächer** mit einer Neigung von 0°-30°, d.h. flachgeneigte und Flachdächer, zulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Asbestzement sind unzulässig.

Um Beeinträchtigungen der Schifffahrt auszuschließen, sind selbstleuchtende **Werbeanlagen** nicht zugelassen. Gleichzeitig beschränkt sich die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung. Um eine gebäudegerechte Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen zu unterstützen und damit eine störende Dominanz zu vermeiden, dürfen insgesamt nicht mehr als 3 Anlagen errichtet bzw. angebracht werden, wobei diese nicht größer als 4 qm pro Gebäudeseite sein dürfen. Im Dachbereich und über der Dachkante sind Werbeanlagen nicht zugelassen.

Auf die frühere Vorschrift zu freistehenden Werbeanlagen auf den Grundstücken (Anzahl nicht mehr als 3, Höhenbegrenzung auf 5,0 m, ausgenommen Fahnenmaste) wird verzichtet, weil die Erfahrungen zeigten, dass dafür kein besonderer Regelungsbedarf besteht.

Warenautomaten jedweder Art könnten sich nicht in das angestrebte Ortsbild eines hochwertigen Gewerbestandortes integrieren und sind deshalb ausgeschlossen.

Zum Sichtschutz sind die **Anlagen zur Abfallbeseitigung** mit einer mindestens höhengleichen ortsfesten Einfriedung oder Gehölzpflanzung zu umgeben.

Flachgeneigte und Flachdächer eignen sich für **Dachbegrünungen**. Um den Grünanteil ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf den Grundstücken zu erhöhen, sind 40% der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Diese Dachbegrünung wird auch als Kompensationsmaßnahme angerechnet.

Die Einschränkung der Gestaltungsfreiheit der Bauherren sind durch die Gestaltungsvorschriften auf ein vertretbares Maß reduziert. Es entstehen daraus auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen, Aufwendungen oder Belastungen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen den Bauherren ihre Verantwortung für die Gestaltung ihrer Vorhaben bewusst machen, weil diese wesentlich die Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes prägen.

7. Nachrichtliche Übernahme

Es ist nicht auszuschließen, dass im Änderungsgebiet Bodendenkmale angetroffen werden. Das Denkmalschutzgesetz vom 6. Januar 1998 regelt im § 11 die Pflichten und Verfahrensweise beim Auffinden von Bodendenkmalen. Zur Information für die Bauherren und die Baudurchführenden wurde diese Vorschrift auszugsweise im Wortlaut in den Plan übernommen.

8. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung

Auf Grund der bei Einleitung des Änderungsverfahrens noch vorhandenen Grundstücksstruktur und unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse war erkennbar, dass die geplante städtebauliche Entwicklung nur durchgesetzt werden kann, wenn im Gebiet eine Bodenordnung, d.h. eine Grundstücksneuordnung erfolgt. Deshalb bemüht sich die Stadt mittelfristig um den Erwerb der noch privaten bzw. sich im Eigentum einer Stiftung befindlichen unbebauten Flächen. Diese sollen dann zu gegebener Zeit an einen oder mehrere private Investoren veräußert werden.

Für die außerhalb des Änderungsgebietes geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Baumpflanzungen) wird die Stadt eigene Flächen zur Verfügung zu stellen. Zur Durchführung der Maßnahmen wird die Stadt städtebauliche Verträge mit den Grundstückserwerbern abschließen.

9. Verfahrensablauf

1. Einleitungsbeschluss der 1. Änderung	16.12.1999
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	25.01.2000- 08.02.2000
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	20.12.1999- 24.01.2000
4. Auslegungsbeschluss	24.05.2000
5. Öffentliche Auslegung	13.07.- 14.08.2000

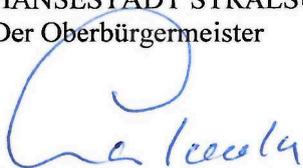
7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V Seiten 468, 612), geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1)

Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau förmlich eingeleitet wurde, finden für dieses Planverfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 244 Abs. 2 BauGB noch die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung (BauGB 1998 vom 27. August 1997 – BauROG) Anwendung.

24. Mai 2006

Stralsund, den.....
HANSESTADT STRALSUND
Der Oberbürgermeister


.....

Lastovka

