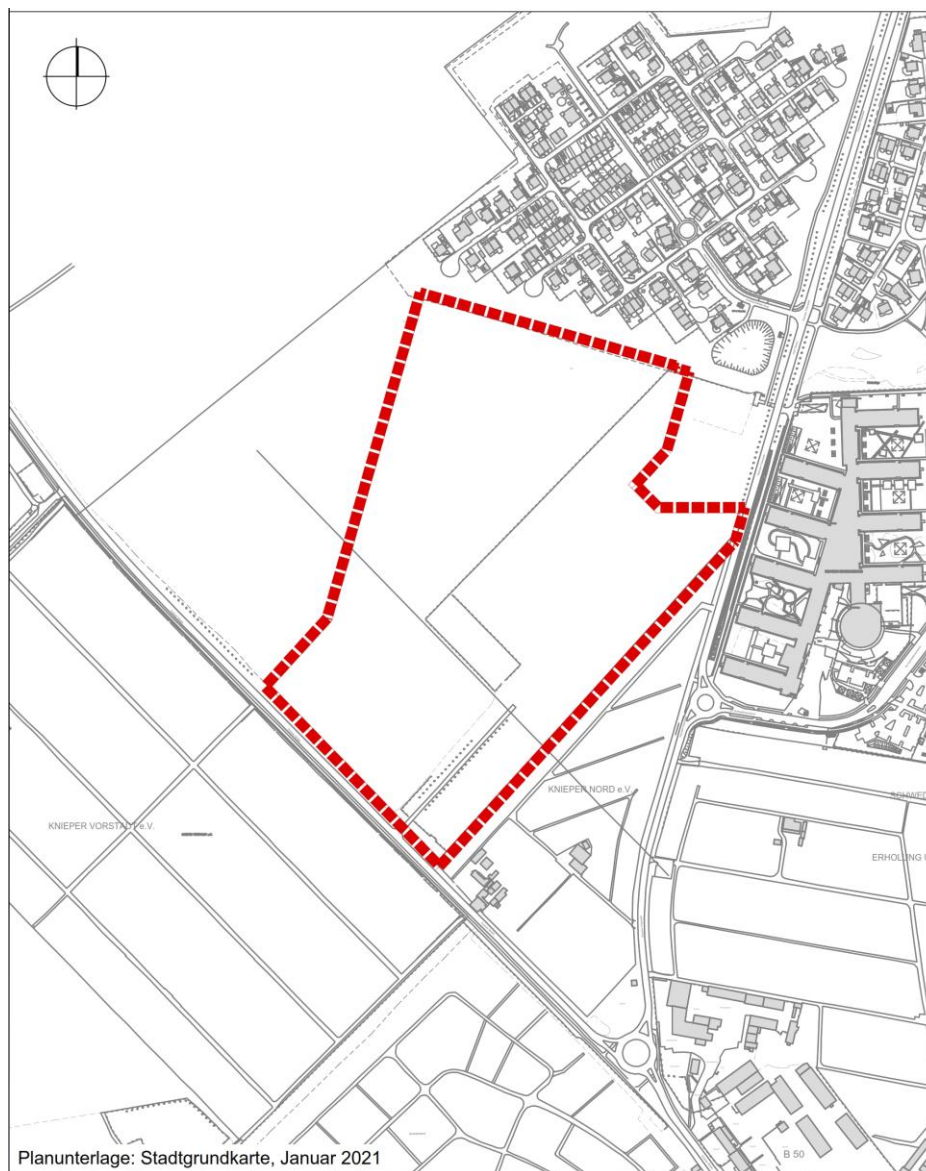


# Bebauungsplan Nr. 69 "Wirtschafts- und Wissenschafts- Campus in Knieper Nord, westlich der Parower Chaussee"

Begründung

Vorentwurf, Stand Juni 2021



## Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG .....	4
1 Anlass.....	4
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.3 Plangrundlage.....	5
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 .....	9
2.3 Inhalt des Landschaftsplanes .....	10
2.4 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	10
2.4.1 Klimaschutz.....	10
2.4.2 Klimaanpassung.....	11
2.5 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen.....	12
3 Städtebauliche Ausgangssituation .....	14
3.1 Umgebung des Plangebietes .....	14
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	14
3.3 Planungsrechtliche Situation .....	15
3.4 Erschließung .....	16
3.5 Soziale Infrastruktur .....	16
3.6 Natur und Landschaft.....	17
3.7 Immissionen.....	17
3.8 Baugrund und Altlasten .....	17
4 Inhalt des Planes .....	19
4.1 Städtebauliches Konzept.....	19
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	22
4.2.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung "IT-affine Forschung und Entwicklung sowie Dienstleistung" .....	22
4.2.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 2) „Technologie und Forschung“ .....	22
4.2.3 Urbanes Gebiet.....	24
4.2.4 Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GEe.....	27
4.2.5 Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	30
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	31
4.3.1 Grundflächenzahl .....	31
4.3.2 Höhe baulicher Anlagen.....	31
4.3.3 Überschreiten der zulässigen Bauhöhe durch Dachaufbauten .....	32
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	33
4.4.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1).....	33
4.4.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 2) und eingeschränktes Gewerbegebiet .....	33
4.4.3 Gewerbegebiete GE 1 und GE 2.....	34

4.4.4	Urbanes Gebiet .....	34
4.4.5	Bauweise .....	34
4.4.6	Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen .....	35
4.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	36
4.5.1	Immissionsschutz .....	36
4.5.2	Beleuchtung von Straßen und Wegen .....	36
4.6	Grünordnung .....	37
4.6.1	Grünflächen .....	37
4.6.2	Pflanzgebote .....	37
4.6.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt .....	37
4.6.4	Beschränkung der Versiegelung .....	38
4.7	Wald.....	38
4.8	Örtliche Bauvorschriften .....	39
4.9	Erschließung .....	40
4.9.1	Verkehrliche Erschließung .....	40
4.9.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	41
4.9.3	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	41
4.9.4	Ver- und Entsorgung .....	41
4.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	44
4.10.1	Bodendenkmalschutz .....	44
4.11	Hinweise .....	44
4.11.1	Waldabstand .....	44
4.11.2	Bodendenkmale .....	44
4.11.3	Bodenschutz .....	44
4.11.4	Artenschutz .....	44
4.11.5	Wasserabfluss.....	45
4.12	Städtebauliche Vergleichswerte.....	45
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	46
5.1	Zusammenfassung.....	46
5.2	Umweltrelevante Belange .....	47
5.3	Wald.....	48
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung .....	48
7	Verfahrensablauf .....	48
8	Rechtsgrundlagen .....	49
TEIL II - UMWELTBERICHT.....		50

## **TEIL I - BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 beabsichtigt die Hansestadt Stralsund, eine bisher bauliche ungenutzte Fläche zwischen der Prohner Straße und der Parower Chaussee zu einem zukunftsfähigen Wirtschafts- und Wissenschaftscampus zu entwickeln. Dieser soll die umfassende Kompetenz in den Schlüsselbranchen der Digitalisierung am Standort bündeln und Wirtschaft, Startup-Szene, Wissenschaft und Investoren in Stralsund zusammenbringen.

Dieser Intention geht das Bestreben der Landesregierung voraus, zur Stärkung der digitalen Wirtschaft an jedem Hochschulstandort in Mecklenburg-Vorpommern regionale Startup- und digitale Innovationszentren zu etablieren. Damit sollen die Voraussetzungen für die Schaffung und Unterstützung einer Gründerszene für Gründungsinteressierte und Gründungswillige zur Entwicklung von Innovationen für Startups, Unternehmen, Wissenschaft und Verwaltung geschaffen werden.

Zum Wirtschafts- und Wissenschaftscampus soll als ein wesentlicher Bestandteil das zukünftige IT-Center Vorpommern gehören, das den Auftakt für die Standortentwicklung einleitet. Ergänzend sollen Wohnnutzungen mit zusätzlichen Beherbergungsmöglichkeiten insbesondere im Segment der Kurzzeitbelegung (Boarding- und Services-Apartment), die Unterbringung einer Kita und Anlagen für sportliche Zwecke zu einer Durchmischung des Standortes beitragen und die Vereinbarkeit von Privat- und Erwerbsleben begünstigen.

Weiterhin sind ein Rechenzentrum, Gebäude für Forschung und Entwicklung in den Branchenkompetenzen IT, Gesundheit, Robotik und Verbundforschung zuzüglich skalierbarer Erweiterungsflächen sowie weitere Bauflächen für Ausgründungen und Neuansiedlungen geplant.

Aufgrund der Erfüllung mehrerer Standortanforderungen wurde als geeigneter Vorzugsstandort für die Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus das Areal zwischen der Prohner Straße und der Parower Chaussee identifiziert. Zum einen bietet das Areal aufgrund der großflächigen Grundstücksverfügbarkeit die Möglichkeiten der Schaffung skalierbarer Flächen für Unternehmensneuansiedlungen und -erweiterungen sowie Hochschulausgründungen einschließlich Startups vorrangig aus dem IT-Bereich. Zum anderen begünstigt die räumliche Nähe zur Hochschule Stralsund die Entstehung von Synergieeffekten durch den wechselseitigen Wissenstransfer zwischen Unternehmen und Hochschule und damit verbunden die Möglichkeit der frühzeitigen Fachkräftesicherung. Der Standort eignet sich außerdem für die Ansiedlung eines Rechenzentrums der Sicherheitsstufe 3 gemäß Kriterienkatalog des TÜV Rheinland zum Audit von Serverräumen und Rechenzentren.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB handelt, kann Baurecht für die angestrebte Standortentwicklung nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat demgemäß am 29.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Wirtschafts- und Wissenschaftscampus in Knieper Nord, westlich der Parower Chaussee“ beschlossen. Da der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Mit Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für eine geordnete städtebauliche Entwicklung als auch für die künftige Umsetzung des neuen Wirtschafts- und Wissenschaftscampus geschaffen werden. Das Ziel der Planaufstellung ist die Erschließung und Nutzung der Fläche als zukunftsfähiger Standort für gewerbliche Zwecke, der den o. g. Standortanforderungen und -qualitäten Rechnung trägt. Auf der Basis eines städtebau-

lichen Strukturkonzeptes sollen dazu im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbeflächen und Sondergebietsflächen entwickelt werden, die eine spezifische Ausrichtung für die angestrebte Gründungs- und Startup- sowie IT-Profilierung erhalten. Dem Campus-Gedanken folgend sollen mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes ergänzende Nutzungen untergebracht werden, die der gewünschten Steigerung der Arbeitsplatz-, Wohn- und Aufenthaltsqualität dienen und den Wirtschafts- und Wissenschaftscampus als Standort der kurzen Wege qualifizieren. Eine weitere Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung eines städtebaulich geordneten Stadtraumes, der sich als neue nördliche Eingangssituation sowohl in das Umfeld der Ortsrandlage als auch in der ebenen Topographie des umliegenden Landschaftsraums einfügen soll. Weitere Ziele des Bebauungsplans sind die angemessene Berücksichtigung grünplanerischer Aspekte, umliegender schutzwürdiger Nutzungen und der Belange des Umweltschutzes.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 12,53 ha groß und umfasst das Flurstück 4/1 sowie Teile der Flurstücke 2/1, 3/1, 3/2, und 2/29 der Flur 2 der Gemarkung Stralsund.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten bzw. Südosten durch die Parower Chaussee und die Kleingartenanlage Knieper Nord,
- im Südwesten durch die Prohner Straße
- im Nordwesten durch Landwirtschaftsflächen,
- im Norden durch das Wohngebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 11 „Wohngebiet westlich der Parower Chaussee“

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen.

## **1.3 Plangrundlage**

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der automatisierten Liegenschaftskarte ALK mit Stand vom Januar 2021. 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:

##### 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. [...]“*

##### Beachtung in der Planung:

Mit der Planung werden die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um skalierbare und in Hochschulnähe vorhandene Flächenverfügbarkeiten bereitzustellen, die der räumlichen Bündelung bzw. Standortkonzentration von technologie- und forschungsnahen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben dienen. Damit unterscheiden sich die Flächen von konventionellen Gewerbeflächenangeboten, die vor allem für flächenintensive Arbeitsplätze aus dem verarbeitenden und produzierenden Sektor vorgehalten werden. Im Hinblick auf sich verändernde Wirtschaftsbedingungen und Strukturverschiebungen sind jedoch hinsichtlich Lage, Funktion und Ausstattung diversifizierte Flächenpotenziale für die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen erforderlich.

In der Hansestadt Stralsund stehen Möglichkeiten der Flächennachverdichtung bzw. Innenentwicklungspotenziale nicht in ausreichender Größe zur Verfügung, um ein spezifisches und skalierbares Flächenangebot für die Bündelung und Clusterbildung von Unternehmensansiedlungen in Hochschulnähe anzubieten. Die Standortprofilierung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus setzt daher die Überplanung mit neuen Bauflächen voraus, die in Anbindung an das verwaltungs- und hochschulgeprägte Umfeld eine Ergänzung der Stadtstruktur schaffen. Neben der Standorteignung spricht für das Plangebiet, dass es dreiseitig in den Siedlungsbereich eingebunden ist und als neuer Stadtbaustein das städtebauliche Gefüge am nördlichen Rand des Stadtteils Knieper Nord ergänzt. Damit entspricht die Planung der Maßgabe, neue Siedlungsflächen in Anbindung an vorhandene Ortslagen auszuweisen.

Bei Abwägung der genannten wirtschaftlichen Notwendigkeit mit dem hiermit verbundenen notwendigen Flächenverbrauch ist es jedoch erforderlich, planerischen Ausgleich für die künftigen Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb zu sichern.

##### 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.“*

### Berücksichtigung in der Planung

Der Bebauungsplan ist mit dem Grundsatz vereinbar, da er die Schaffung eines städtebaulich geordneten Stadtraumes zum Ziel hat, der sich als neue nördliche Eingangssituation sowohl in das Umfeld der Ortsrandlage als auch in der ebenen Topographie des umliegenden Landschaftsraums behutsam einfügen soll. Auswirkungen auf die Ansicht der historischen Altstadtsilhouette sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in keiner entsprechenden Sichtachse.

#### Ziel 4.2 (1)

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

#### Beachtung in der Planung:

Die Dauerwohnnutzung stellt nur einen untergeordneten Begleitbaustein des Vorhabens dar. Der Bebauungsplan ist an das Ziel 4.2 (1) angepasst, da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist. Durch die kompakte Bauweise unter Ausnutzung der „Dichteobergrenze“ der Baunutzungsverordnung wird dem Gebot einer flächensparenden Bauweise entsprochen.

Weiterhin wurde geprüft, ob die Planung vom Ziel 4.5 (2) des LEP M-V betroffen ist, nach dem die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Da gemäß Reichsbodenschätzung die Bodenwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen 25 und 46 liegen, ist das Ziel 4.5 (2) ohne Relevanz.

## **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 (1)

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

#### Berücksichtigung in der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, insbesondere wirtschaftliche Ansiedlungspotenziale zu unterstützen, die zu einer Stärkung der Funktion der Hansestadt Stralsund als gemeinsames Oberzentrum beitragen.

#### 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.“*

#### Berücksichtigung in der Planung:

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Mit der Planung werden verschiedenen Nutzungstypologien ermöglicht, die den Wirtschafts- und Wissenschaftscampus um eine verbreiterte Nutzungsvielfalt erweitern und zu einer Durchmischung des Standortes beitragen. Ein vielfälti-

ges Angebot soll die Belegung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus erhöhen, die Zusammenführung von Arbeiten, Versorgung und Dienstleistung befördern und damit kurze Wege ermöglichen.

#### Grundsatz 6.2.2 (3)

*„Das qualitativ hochwertige Angebot der Hochschulausbildung an der Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald und der Fachhochschule Stralsund soll gesichert und durch neue, zukunftsfähige Ausbildungsgänge ergänzt und profiliert werden. Die Vernetzung der beiden Ausbildungseinrichtungen mit den Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie mit den Wirtschaftsbetrieben der Region soll weiterentwickelt werden.“*

#### Berücksichtigung in der Planung:

Die Planung stimmt mit dem Grundsatz der Raumordnung überein, da sie zum Ziel hat, einen forschungs- und technologieorientierten Innovationsort zu entwickeln, der mit einer, auf Landesebene nur begrenzt vorhandenen Standorteigenschaft verknüpft ist. Diese besondere Standorteigenschaft ist die Nachbarschaft der Hochschule Stralsund. Im wechselseitigen Wissenstransfer zwischen Unternehmen und der Hochschule Stralsund sollen Austauschbeziehungen und Synergieeffekte erzielt sowie die Vernetzungen mit den Wirtschaftsbetrieben – auch zum Zwecke der frühzeitigen Fachkräftesicherung – weiterentwickelt werden.

Weiterhin sind folgende Ziele des RREP relevant:

*4.1. (3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.*

Die Festsetzung eines urbanen Gebietes bietet Flächenpotenziale für den Wohnungsbau. Da Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Oberzentrum ausgewiesen ist, wird diesem Ziel mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

*4.1. (4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.*

#### Beachtung in der Planung:

Den Zielen der Raumordnung wird entsprochen. Die Baugebietsentwicklung erfolgt im räumlichen Zusammenhang und in Anbindung an die bebaute Ortslage des nördlich angrenzenden Wohngebietes im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet Nr. 11 „Wohngebiet westlich der Parower Chaussee“, das an die nördliche Plangebietsgrenze heranreicht. Östlich des Plangebietes befindet sich zudem das Areal der Deutschen Rentenversicherung/des Finanzamtes (B-Plan Nr. 33) Ziel ist die Entwicklung eines hochwertigen Technologie- und Innovationsstandortes, der als neuer Stadtbaustein das städtebauliche Gefüge am nördlichen Rand des Stadtteils Knieper Nord ergänzt und die Ortsrandlage im Übergang zum Landschaftsraum abrundet.

### **Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung**

*4.1 (5) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.*

#### Berücksichtigung in der Planung:

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist, entspricht die Planung der gewerblichen Bauflächenkonzentration auf die Zentralen Orte.



*4.1 (9) Bei größeren Baulandausweisungen ist eine Kooperation benachbarter Gemeinden anzustreben. Insbesondere bei der Ausweisung und Nutzung von Gewerbegebieten soll eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit zwischen Gemeinden erfolgen.*

Berücksichtigung in der Planung:

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Die interkommunale Abstimmung zu dieser Baulandausweisung erfolgt durch die Beteiligung der Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Raumes Stralsund im Bauleitplanverfahren.

*4.3.1 (1) Neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen bzw. Standortverlagerungen sind vorrangig auf erschlossene Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Planungsregion zu lenken. Vor allem das gemeinsame Oberzentrum Stralsund und Greifswald [...] sind als regional bedeutsame Gewerbe- und Industriestandorte zu entwickeln und zu erhalten.*

Beachtung in der Planung:

Das Ziel der Raumordnung soll gemäß Begründung zu einer Stärkung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete in den wirtschaftlichen Zentren der Planungsregion Vorpommern beitragen. Bezogen auf die Hansestadt Stralsund sind die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen durch unterschiedliche disponible Flächenkapazitäten und Ausstattungsmerkmale geprägt, die insbesondere für konventionelle Gewerbeansiedlungen in Frage kommen.

Nach dem Willen der Landesregierung sollen darüber hinaus an jedem Hochschulstandort in M-V regionale Startup- und digitale Innovationszentren für die Schaffung und Unterstützung einer Gründerszene entstehen. Daher sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans skalierbare Flächenpotenziale entwickelt und erschlossen werden, die für Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sowohl von marktetablierten Technologie- und Innovationsunternehmen als auch von Start-up-Unternehmen und Hochschulausgründungen im Umfeld der Hochschule Stralsund zur Verfügung stehen. Das Plangebiet wurde als Vorzugsstandort für die beabsichtigte Neuschaffung von Flächen identifiziert, da es sich in nächster Nachbarschaft bzw. räumlicher Nähe zur Hochschule Stralsund befindet. Diese Lagegunst soll dazu beitragen, über gemeinsame Austauschbeziehungen und im wechselseitigen Wissenstransfer mit der Hochschule Stralsund Standortvorteile und Synergieeffekte erzielen zu können sowie Studenten frühzeitig für die Fachkräftegewinnung an die Unternehmen zu binden.

## **2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes). Durch ihre Festsetzungen werden die Darstellungen des FNP konkretisiert.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund liegt in rechtswirksamer Form vom November 1996 vor. Dieser stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Aufgrund der Grünflächendarstellung kann der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot entsprechen zu können, ist daher die Änderung des FNP erforderlich; diese wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, um eine Anpassung der weder dem Bestand noch der zukünftigen Nutzung entsprechenden Darstellungen vorzunehmen. Im Rahmen der FNP-Änderung soll der betreffende Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Technologie und Forschung“ dargestellt werden. Die Waldfläche entlang der Parower Chaussee wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

## 2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Plangebiet überwiegend als spezielle Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Die Randbereiche sind als waldartige Gehölzstruktur dargestellt. Entlang der südlichen Grenze verläuft gemäß Landschaftsplan eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung, die aufgrund der Unzugänglichkeit des Geländes bisher jedoch nicht ausgebildet ist. Der Landschaftsplan ist daher ebenfalls anzupassen. Der Bereich wird künftig überwiegend als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ dargestellt. Die Waldfläche wird als „Waldartige Gehölzstruktur“ dargestellt. Im forstrechtlichen Waldabstandsreich erfolgt eine Darstellung als „Spezielle Grünfläche“.

## 2.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) (sog. Klimaschutznovelle) wird als Planungsgrundsatz bzw. -leitlinie ausdrücklich bestimmt, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, sowohl den Klimaschutz als auch die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Zudem fordert die sog. Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen „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 soll. Damit werden beide Dimensionen bei der Überwindung der Herausforderungen des Klimawandels als eigenständige städtebauliche Belange in der gemeindlichen Planung gestärkt, die entsprechend in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB stehen Gestaltungsmöglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung zur Verfügung.

### 2.4.1 Klimaschutz

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt, von denen für das vorliegende Bauleitplanverfahren insbesondere folgende Punkte relevant sind:

- Solarkollektoren auf Dachflächen zur Abdeckung des Warmwasserbedarfs und ggf. zur Heizungsunterstützung,
- Photovoltaik auf Dächern und Fassaden,
- Prima-Klima-Politik, das heißt u.a. Festlegung von Vorgaben für Effizienz steigernde Maßnahmen durch Festsetzungen in Bebauungsplänen mit dem Ziel einer kompakten Gebäude- und Siedlungsgestaltung, der aktiven und passiven Solarenergienutzung, der Vermeidung ungünstiger Bepflanzungsfestsetzungen sowie des Abbaus hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen.

Im Sinne der Prima-Klima-Politik sind die im Bebauungsplan vorgesehenen kompakten Gebäudeformen ebenso wie die zur energetischen Nutzung der Sonneneinstrahlung möglichst günstige Stellung der Baukörper in Süd-West-Ausrichtung von Vorteil. Im Hinblick auf die Nutzung von solarer Strahlungsenergie stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans der Errichtung entsprechender Anlagen auf den Dachflächen nicht entgegen. So werden mit der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen die Voraussetzungen für die Aufnahme von aufgeständerten Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen und damit der Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht. Zugleich wird von Festsetzungen zur Firstrichtung oder Dachgestaltung, die im Widerspruch zu einer energieeffizienten Süd-/

Westausrichtung von Solarmodulen stehen können, abgesehen, während Festsetzungen zur Dachneigung die Nutzung der Dachflächen für Solarenergie optimieren. Pflanzfestsetzungen, die zu einer nachhaltigen Verschattung der Dachflächen führen könnten, sieht der Bebauungsplan ebenfalls nicht vor.

Entsprechend der vom Klimaschutzkonzept intendierten Reduzierung des Energiebedarfs und damit der Minderung klimaschädlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Einsatz von Systemen der Kraft-Wärme-Koppelung können kleinere Anlagen als Nebenanlagen angeordnet werden. Die Zulässigkeit für solche und andere Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Ist im Rahmen der weiteren Planung eine konkrete Standortsicherung erforderlich, können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsflächen auch solche „für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicher von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung“ festgesetzt werden.

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-Wärmeengesetz – 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 (adaptive Planung):

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO), Kap. 4.3  
Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen bebauter Fläche und Freiflächen; Begrenzung der Verdichtung; Steuerung und Beschränkung der Versiegelung; Sicherung und Erhöhung von Grünflächenanteilen und damit einhergehend Verbesserung der Versickerung, Verbesserung des Kleinklimas sowie Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität
- Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Oberkante der Gebäude um bis zu 2,5 m durch baulichen Anlagen, Kap. 4.3  
Ziel: Schaffung der Voraussetzungen für die Aufnahme von aufgeständerten Photovoltaikanlagen und damit der Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Stromproduktion
- Festsetzung von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Kap. 4.6  
Ziel: Erhöhung des Grünflächenanteils zum Zweck des Temperatenausgleiches, der Reduzierung von Überwärmung und Verbesserung des Kleinklimas durch Abgabe von Verdunstungsfeuchtigkeit
- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Kap. 4.6  
Ziel: Schaffung von Grünflächen, Aufnahme/Speicherung von Niederschlagswasser

- Festsetzung von Pflanzgeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Kap. 4.6  
Ziel: Beschattung der Westfassaden von Gebäuden zur Vermeidung von Aufheizung/Überwärmung und damit Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Bindung und Abbau von Kohlendioxyd (CO<sub>2</sub>); Aufnahme/Speicherung von Niederschlagswasser, Temperaturengleich/Reduzierung von Überwärmung und Verbesserung des Kleinklimas durch Abgabe von Verdunstungsfeuchtigkeit
- Festsetzung für Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), Kap. 4.6  
Ziel: Erhalt und Neuanpflanzungen von Bäumen zur Verbesserung des Kleinklimas, Bindung und Abbau von Kohlendioxyd (CO<sub>2</sub>)
- Erhaltung zusammenhängender Wald- und Freiflächen, Kap. 4.7  
Ziel: Förderung/Erhaltung der klimatisch ausgleichenden Funktionen (z. B. auf Lufttemperatur und -feuchtigkeit, Bindung von Luftpartikeln); Bindung und Abbau von Kohlendioxyd (CO<sub>2</sub>)

Weitere Festsetzungsmöglichkeiten mit Bezug auf den Klimaschutz und der Anpassung an Klimaveränderungen werden im weiteren Verfahren ermittelt und planerisch geprüft. Hierzu gehören u. a. Regelungen zur Begrünung von Dachflächen.

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. Entsprechend können Dachbegrünungen auch als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden.

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

## 2.5 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Mit der durch den Bebauungsplan Nr. 69 geplanten Entwicklung eines Wirtschafts- und Wissenschaftscampus werden bisherige Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen einer Standortuntersuchung wurden drei potenzielle Entwicklungsstandorte im Stralsunder Stadtgebiet für die Etablierung des IT-Centers zuzüglich weiterer Flächenverfügbarkeiten untersucht. Maßgeblich für die Eignungsprüfung waren dabei folgende Indikatoren: Einzugsgebiet Fachkräfte, Hochschulnähe, Skalierbarkeit, Parkmöglichkeiten, Erreichbarkeit, Kostenschätzung, Anziehungskraft des Standortes, Mietpreise, Flexibilität der Gebäude, Repräsentativität, Verkehrswege/Infrastruktur.

Anhand dieser Indikatoren lässt sich die Betrachtung und Abwägung der drei Standortoptionen wie folgt zusammenfassen:

Das **Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum (SIG)** bietet keine ausreichenden Flächenkapazitäten für die Ansiedlung von Unternehmen aus dem IT-Bereich. Ein weiteres Entwicklungshemmnis besteht hinsichtlich der Erweiterungsfähigkeit des Standortes. So wird

das Areal vom Stralsunder Zentralfriedhof (Südost) sowie von Gartenanlagen (Norden) und Wohnnutzungen (Osten) begrenzt. Aufgrund der Nutzungen im Umfeld des SIG ist die Flächenverfügbarkeit nicht ausreichend, um die benötigten Flächenbedarfe für Unternehmensansiedlungen und -erweiterungen anbieten zu können.

Das **Verwaltungsgebäude der ehemaligen Volkswerft Stralsund** befindet sich in Fremdeigentum und lässt sich daher nur über einen Erwerb des Gebäudes einer Nachnutzung zuführen. Aufgrund der alten Bausubstanz setzt die Nachnutzung des Gebäudes außerdem eine finanziell aufwendige Entkernung und Sanierung voraus, um es für die Belange der IT-Wirtschaft um- und auszubauen. Auch hinsichtlich der benötigten potenziellen Erweiterungsflächen und Parkplatzkapazitäten bestehen an diesem Standort Entwicklungshemmnisse. Das Areal wird großräumig von dem Unternehmen MV-Werften Stralsund GmbH und den dazugehörigen Pkw-Stellflächen begrenzt (Süden, Osten). In westlicher Ausrichtung verlaufen Gleisanlagen, während sich in nördlicher Ausrichtung weitere Unternehmen angesiedelt haben, die das Areal begrenzen.

Das **Plangebiet** zeichnet sich durch die Grundstücksverfügbarkeit aus, die einen Neubau des IT-Centers sowie Unternehmensneuansiedlungen und -erweiterungen ermöglicht. Zudem begünstigt die räumliche Nähe zur Hochschule Stralsund die Entstehung von Synergieeffekten durch den wechselseitigen Wissenstransfer zwischen Unternehmen und Hochschule und damit verbunden die Möglichkeit der frühzeitigen Fachkräftesicherung. Der Standort erfüllt außerdem als einziger Standort im Stadtgebiet die Anforderungen für die Ansiedlung eines Rechenzentrums der Sicherheitsstufe 3 gemäß Kriterienkatalog des TÜV Rheinland zum Audit von Serverräumen und Rechenzentren.

Anhand der Bewertungsmerkmale wurde das Plangebiet als Vorzugsstandort für die Etablierung des IT-Centers und die Gesamtentwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus identifiziert.

Zusammenfassend begründet sich die Notwendigkeit für die Inanspruchnahme und Umwandlung von Landwirtschaftsflächen zugunsten der Entwicklung eines Technologie- und Forschungsstandortes in der Standorteignung, die an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht gleichwertig und in der geplanten Größenordnung nachgewiesen werden kann. Im Rahmen der Abwägung wird der vorliegenden Planung daher Vorrang gegenüber den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

### **3 Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Umgebung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist dreiseitig in den Siedlungsbereich eingebunden. Das nördlich angrenzende Umfeld ist von Einfamilienhausgebieten geprägt, von denen das „Wohngebiet westlich der Parower Chaussee“ an die nördliche Plangebietsgrenze heranreicht. Dieses wurde in den 1990er Jahren auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 11 erschlossen und besteht aus ein- und zweigeschossigen Einfamilien-, Ketten- und Reihenhäusern mit durchgrüntem Gartengrundstücken. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich außerdem eine ca. 8.500 m<sup>2</sup> große Fläche, die als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V festgestellt ist (s. Kap. 4.7).

Der Siedlungsbereich östlich der Parower Chaussee wird baulich vor allem durch den 4-geschossigen Verwaltungskomplex der Deutschen Rentenversicherung und des Finanzamtes dominiert, der Ende der 1990er Jahre seinen Betrieb aufnahm. Gegenwärtig arbeiten hier ca. 1.600 Beamte und Angestellte. Auf dem dahinterliegenden Areal der Fachhochschule Stralsund vollzog sich in den 1990er und 2000er Jahren ebenfalls eine umfangreiche Bautätigkeit. Mehr als 2.800 Studierende absolvieren an dieser modernen, auch international nachgefragten Bildungseinrichtung jährlich ihr Studium. Die Erschließung des Hochschulareals erfolgt über die Straße „Zur Schwedenschanze“, die über einen Kreisverkehr von der Parower Chaussee abzweigt.

Neben den öffentlichen Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen ist der östliche Siedlungsbereich außerdem von Kleingartenanlagen geprägt, von denen die Kleingartenanlage „Knieper Nord“ e.V. bis an die südöstliche Grenze des Plangebietes heranreicht. Nordwestlich des Plangebietes schließt sich der offene Landschaftsraum mit intensiv genutzten Ackerflächen an. Im Südwesten des Plangebietes verläuft die Prohner Straße mit ihrem Alleebaumbestand. Südlich der Prohner Straße setzt sich die Kleingartennutzung (Kleingartenverein „Knieper Vorstadt“ e.V.) fort.

#### **3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die im westlichen und nördlichen Bereich einer ackerbaulichen Nutzung unterliegt. Im nordöstlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände, die durch Pflegemaßnahmen der Hansestadt Stralsund unterhalten werden. In den östlichen Randbereich des Plangebietes ragt eine bewirtschaftete Pkw-Stellplatzanlage hinein, die dem Bedarf der Deutschen Rentenversicherung, der dort ortsansässigen Firmen und des Finanzamtes dient. Die Pkw-Stellplatzanlage ist über eine beschränkte Zufahrt an die Parower Chaussee angebunden. Daran anschließend befindet sich im zentralen Bereich des Gebietes die Kompostieranlage des städtischen Zentralfriedhofs, die in Richtung Südwesten durch einen Gehölzbestand abgeschirmt wird. Von der Kompostieranlage aus verläuft über das Plangebiet eine Zuwegung, die an die Prohner Straße anschließt. Im Hinblick auf die ursprünglich vorgesehene Friedhofsnutzung wurde die Zuwegung als Allee ausgestaltet.



Gehölzbestände, die durch Pflegemaßnahmen der Hansestadt Stralsund unterhalten werden



Bewirtschaftete Pkw-Stellplatzanlage



Kompostieranlage des städtischen Zentralfriedhofs



Als Allee ausgestaltete Zuwegung

Abbildung 1: Fotodokumentation im Rahmen der Bestandsaufnahme des Plangebietes

Quelle: UmweltPlan GmbH

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „...Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Hansestadt Stralsund dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nachgekommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans bisher keine rechtsverbindlichen Vorgaben.

Da das Plangebiet bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist und außerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes liegt, sind die Flächen des Geltungsbereiches planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB. Parallel ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

### **3.4 Erschließung**

#### **Kfz-Verkehr**

Das Plangebiet 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.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Östlich des Plangebietes besteht über die Bushaltestelle „Zur Schwedenschanze“ ein Anschluss an den ÖPNV. Die Bushaltestelle befindet sich etwa 200 m vom Plangebiet entfernt und wird von der Buslinie 1 bedient. Diese verkehrt zwischen Prohn und dem Dänholm bzw. Altefähr über Stralsund mit Haltepunkten u. a. in der Stralsunder Altstadt und am Hauptbahnhof Stralsund.

#### **Radverkehr**

Sowohl an der Parower Chaussee als auch an der Prohner Straße ist jeweils ein straßenbegleitender Radweg vorhanden. Diese stellen wichtige städtische Verbindungen für den Alltagsradverkehr dar und können perspektivisch auch das Plangebiet für den Radverkehr erschließen. Der Ostseeküstenradweg lässt sich per Fahrrad über eine Wegeverbindung erreichen, die nördlich des Plangebietes von der Prohner Straße in Richtung Stralsund abzweigt.

#### **Medientechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist nutzungsbedingt bisher medientechnisch weitestgehend unerschlossen. Entlang des südlichen Randbereiches des Plangebietes und parallel zur östlichen Gebietsgrenze bzw. der Parower Chaussee verlaufen Betriebsrohre des Wasser- und Abwasserleitungsnetzes der REWA Stralsund mbH.

Die Herstellung der medientechnischen Erschließung des Plangebietes zur Versorgung mit Energie, Trinkwasser und Telekommunikationsdiensten (inkl. Breitband und 5 G) sollte sowohl durch Anschluss an das umliegende Leitungsnetz als auch durch Neuverlegung möglich sein.

Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes zuständigen Unternehmen werden am Planverfahren beteiligt.

### **3.5 Soziale Infrastruktur**

Die nächstgelegenen Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur sind in den Stadtteilen Knieper Nord bzw. in der Kniepervorstadt vorhanden. Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs steht ein Lebensmittelfrischemarkt an der Kleinen Parower Straße zur Verfügung, der mit weiteren Komplementärangeboten das Nahversorgungszentrum Knieper Nord bildet. Hinzu kommen mehrere Lebensmittel-Discounter am Heinrich-Heine-Ring und an der Großen Parower Straße. Die Entfernung zu diesen Einzelhandelseinrichtungen beträgt ca. 1,2 bis 1,5 km.

Die Kindertagesstätten „Biene Maja“ am Caspar-David-Friedrich-Weg, in der auch eine Hortbetreuung angeboten wird, und „Klabautermann“ an der Rudolf-Virchow-Straße sind von dem Plangebiet über die Prohner Straße und die Rudolf-Virchow-Straße zu erreichen.

Als Schulstandorte sind im Grundschulbereich die Grundschule „Juri Gagarin“ in der Wallensteinstraße sowie die Montessori-Grundschule „Lambert Steinwich“ An den Bleichen vorhanden. Im weiterführenden Bereich gibt es die Regionale Schule „Adolph Diesterweg“ sowie die Regionale Schule „Marie Curie“.

Kleinkindspielplätze sind gemäß § 8 LBauO M-V für Gebäude ab 3 Wohnungen zu berücksichtigen. In dem südlich des Wohngebietes Kubitzer Ring liegenden Grünzug befindet sich



ein Kinderspielplatz, der ca. 250 m vom Plangebiet entfernt ist. In dem von der Bürgerschaft beschlossenen Spielraumentwicklungskonzept (SREK) 2014 ist eine Ergänzung des dort vorhandenen Spielflächenangebotes ausgewiesen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob diese Maßnahme bei entsprechender Kostenübernahme durch den Erschließungsträger dafür genutzt werden kann, den Spielplatzbedarf gemäß der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu decken.

Alternativ kann auf der Grünfläche G1 ein Spielplatz für Kinder der Altersklassen 0 bis 6 und 7 bis 13 Jahre angelegt werden.

### **3.6 Natur und Landschaft**

Natur und Landschaft des Plangebiets sind grundsätzlich geprägt durch seine dreiseitige Einbindung in den vorhandenen Siedlungsbereich sowie durch die Kompostierungsanlage des städtischen Zentralfriedhofs mit drei Kompostmieten, die unbefestigte Stellplatzanlage der Deutschen Rentenversicherung, der ortsansässigen Firmen bzw. des Finanzamtes Stralsund, eine ungenutzte Fläche im Übergangsbereich zu der nordöstlich des Plangebiets gelegenen Waldfläche und Ackerflächen.

Innerhalb des Plangebietes sind überwiegend Ackerflächen sowie Siedlungsbiotope (Kompostwerk, Verkehrsflächen) und Gras- und Krautfluren mit Baum- und Strauchgruppen ausgeprägt.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet und dessen Wirkraum nicht ausgewiesen.

### **3.7 Immissionen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem Gutachten sind die Geräuschwirkungen verschiedener Schallquellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu ermitteln und anhand des jeweils einschlägigen Regelwerks zu bewerten. Anschließend sind, soweit erforderlich, Empfehlungen für die notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu treffen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Geräuscheinwirkungen der Betriebe außerhalb und innerhalb des Plangebietes relevant. Die wesentlichen Quellen innerhalb des Plangebietes sind ein geplantes Rechenzentrum, die Zufahrten zu den Stellplatzanlagen und die haustechnischen Anlagen auf den künftigen Gebäuden. Außerhalb des Plangebietes sind die wesentlichen Quellen der an das Plangebiet angrenzenden Verwaltungskomplex der Deutschen Rentenversicherung und des Finanzamtes.

Für den Straßenverkehrslärm im Plangebiet sind die Prohner Straße und die Parower Chaussee die pegelbestimmenden Straßen außerhalb des Plangebietes.

### **3.8 Baugrund und Altlasten**

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten mit Stand Dezember 2020 vor (*BAUGRUND Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH*). Aus diesem gehen zusammenfassend folgende Schlussfolgerungen und Empfehlungen hervor:

Hinsichtlich des Baugrunds stehen im Plangebiet Auffüllungen (Schicht 1) und Decksande (Schicht 2) an, die für Gründungszwecke nicht geeignet sind. Bei den Auffüllungen handelt es sich überwiegend um umgelagerte Sande mit unterschiedlichen Schluffanteilen und organischen Beimengungen. Die Decksande bilden bei Fehlen von Auffüllungen die Gelände-deckschicht und bestehen aus Fein- und Mittelsanden mit unterschiedlichen Schluffanteilen. Im oberen Bereich sind sie sowohl durch Verunreinigungen als auch Durchwurzungen organisch verunreinigt. Die darunter anstehenden Geschiebeböden aus Geschiebelehm und

Geschiebemergel von steifer Konsistenz (Schicht 3) sowie die pleistozänen Sande und Schluffe (Schicht 4) stellen einen gut tragfähigen Baugrund dar.

Bei den vorhandenen Baugrundverhältnissen wird empfohlen, die geplanten Neubauten grundsätzlich auf Streifen- und Einzelfundamenten oder auf einer Stahlbetonplatte flach zu gründen. Die Gründung der Fundamentente ist in einer frostfreien Mindesttiefe von 0,8 m unter GOK erforderlich. Bei einer Plattengründung ist eine umlaufende Frostschräge mit entsprechender Tiefe herzustellen. Die Auffüllungen, Decksande sowie weicher und weicher bis steifer Geschiebelehm sind abzutragen und je nach geplanter Gründungsordinate ggf. durch ein Gründungspolster zu ersetzen. Hinsichtlich der Baugrubensicherung und bauzeitlichen Wasserhaltung wird empfohlen, Gräben und Baugruben gemäß DIN 4124 ab 1,25 m Tiefe zu verbauen oder abzuböschern. Innerhalb des Baugrunds ist eine offene Wasserhaltung zur Fassung und Ableitung von Stau- und Schichtenwässern zu betreiben.

Für den Leitungsbau sind die im Plangebiet anstehenden Böden ausreichend tragfähig.

Die im Plangebiet angetroffenen Böden sind gemäß DIN 18130-1 als schwach wasserdurchlässig bzw. sehr schwach wasserdurchlässig zu beurteilen und sind deshalb für Versickerungszwecke nicht geeignet.

## 4 Inhalt des Planes

### 4.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept für den Wirtschafts- und Wissenschaftscampus,  
Quelle: Hansestadt Stralsund, erarbeitet durch UmweltPlan GmbH

Für die Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus wurde unter Mitwirkung des Amtes für Planung und Bau, des Amtes für Wirtschaftsförderungen/Stadtmarketing und der Liegenschafts- und Entwicklungsgesellschaft mbH der Hansestadt Stralsund als Erschließungsträger im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans ein städtebauliches Konzept erarbeitet (s. Abbildung 2). Dieses soll einen auf die spezifischen Standortanforderungen des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus abgestimmten Entwicklungsrahmen aufzeigen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach den Zielvorstellungen der Hansestadt Stralsund ermöglichen. Darüber hinaus soll sich der neue Wirtschafts- und Wissenschaftscampus sowohl in der Anfangsphase als auch in der Gesamtentwicklung als Stadtbaustein präsentieren, der sich in das Umfeld der nördlichen Stadtrandlage gut einfügt und der nördlichen Eingangssituation in städtebaulich angemessener Weise Rechnung trägt. Dazu werden raumbildende Kanten und Baufelder definiert, die eine städtebauliche Grundstruktur abbilden und sich wie folgt darstellen:

## **Baufelder**

Von der Anfangsphase bis zu einer Komplettbebauung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus wird sich der Entwicklungsprozess voraussichtlich sukzessive über einen längeren Zeitraum vollziehen. Daher sieht das städtebauliche Konzept in einer orthogonalen Struktur mehrere Baufelder vor, die eine modulare und phasenweise Realisierung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus ermöglichen. Die Baufelder sind hinsichtlich ihrer räumlichen Anordnung aufeinander so abgestimmt, dass eine Verteilung auf sinnvolle Bauabschnitte mit entsprechenden Nutzungsschwerpunkten ermöglicht wird.

## **IT-Center Vorpommern**

Das IT-Center Vorpommern soll den Auftakt für die Gesamtentwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus bilden und weitere technologie- und forschungsorientierte Unternehmen sowie Dienstleistungen nach sich ziehen. Um diese Anschubwirkung städtebaulich zu definieren, wird das IT-Center am nördlichen Gebietseingang, in nächster Nähe zur Hochschule Stralsund, positioniert, wo es den städtebaulichen und funktionalen Auftakt des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus einleitet.

Geplant ist, das IT-Center sowohl mit skalierbaren und flexiblen Büroflächen (Co-Creation/Working Spaces) auszustatten als auch Werkstatträume für Fabrikationslabore (FabLab) unterzubringen. Ergänzend sollen Gemeinschaftsflächen für Seminar- und Konferenzräume, Messen, Fachtagungen, Consultings sowie gastronomische Einrichtungen (z. B. Cafeteria, Bistro) zu einer Etablierung des IT-Centers beitragen bzw. dieses abrunden.

Für die Realisierung dieses Nutzungsmixes steht ein großzügig bemessenes Baufeld zur Verfügung, das eine bedarfsgerechte und hochwertige baulich-architektonische Ausformung des IT-Centers Vorpommern erlaubt. Ziel ist die Herausbildung eines eigenständigen und identitätsstiftenden Quartierszentrums, das den Eingangsbereich und die Erstwahrnehmung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus städtebaulich betont sowie eine Korrespondenz zur Hochschule Stralsund herstellt.

## **Flächen für ergänzende und Mischnutzungen**

Dem Campusgedanken folgend, sollen ergänzende Nutzungen die Angebotsvielfalt erhöhen und durch eine Verknüpfung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit zu einer Belebung sowohl des IT-Centers als auch des gesamten Wirtschafts- und Wissenschaftscampus beitragen. Angedacht sind eine 24h-Kita, Gastronomie, Wohnen und Beherbergung (z. B. Boarding-Houses) sowie Freizeitangebote. Deren Anordnung soll dort erfolgen, wo es der Schallschutz zulässt und eine hohe Aufenthaltsqualität durch eine Verzahnung mit den umgebenden Grünräumen gewährleistet ist. Hierfür sieht das städtebauliche Konzept ein Baufeld zwischen der nördlichen angrenzenden Wohnnutzung und der Wald- bzw. Gehölzfläche vor, das für eine variable Anordnung der o. g. Nutzungen zur Verfügung steht.

## **Erweiterungsflächen**

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wurde ein besonderer Fokus auf den Anspruch einer bedarfsorientierten und modularen Realisierung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus gelegt. Um neben dem IT-Center weitere Unternehmen anzusiedeln, stehen mit gereihten Baufeldern am westlichen Gebietsrand weitere Flächen für unterschiedliche Ansiedlungswünsche zur Verfügung. Diese können perspektivisch nach Nordwesten hin um eine dritte Baureihe ergänzt werden. Dafür wäre eine spätere Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 erforderlich.

### **Campus-Platz**

Mit der gegenseitigen Verkippung der orthogonal angeordneten Baufelder spannt sich durch die Bruchstelle bzw. im entstehenden Zwischenraum eine Freifläche auf, die als zentrale Platzanlage des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus thematisiert wird. Durch seine zentrale Lage im Inneren des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus soll der Platz sowohl als Verteilerebene für den Wirtschafts- und Wissenschaftscampus fungieren, als auch einen repräsentativen und vielfältigen Aktions- und Begegnungsraum bilden. Der Platz soll Raum für Aufenthalt, Erholung, Kunst und Kultur bieten sowie das Arbeiten im Freien ermöglichen. Um diese Funktion zu unterstützen, können im Erdgeschoss des vorgelagerten IT-Centers öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Cafés und Gastronomie mit positiver Wirkung auf die Urbanität des Quartiers entwickelt werden. Die Platzgestaltung soll im Zusammenspiel mit gastronomischen Angeboten eine lebendige und urbane Atmosphäre mit großer Aufenthaltsqualität gewährleisten.

### **Landschaft und Freiraum**

Die freiräumliche Struktur des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus ist geprägt von innerer Grün- und Freiflächenqualität und gleichzeitiger Vernetzung mit dem Landschaftsraum sowie existierender Grünstrukturen. Der Vegetationsbestand im Bereich des 30 m-Waldabstands soll als Aufenthalts- und Erholungsfläche in die Grün- sowie Freiraumgestaltung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus integriert werden. Zusätzlich wird ein großzügiger Freiraumkorridor in Ost-West-Richtung als räumliche Verbindung zum offenen Landschaftsraum hergestellt.

Die Allee entlang der Prohner Straße bleibt in ihren Bestand erhalten. Durch eine Baumreihe am westlichen Gebietsrand soll eine Grünstäur zum angrenzenden Ackerland hergestellt und somit die landschaftsverträgliche Einbindung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus unterstützt werden.

### **Verkehr und Wegeführung**

Die Erschließung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus soll von Norden über die bestehende Zufahrt an der Parower Chaussee und von Süden über die Prohner Straße erfolgen.

Der Wirtschafts- und Wissenschaftscampus soll weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr (MIV) freigehalten und das innere Verkehrsaufkommen reduziert werden. Damit ist die Grundlage für eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet. Die erforderlichen Stellplatzkapazitäten für den ruhenden Verkehr sollen am östlichen Gebietsrand angeordnet werden und sowohl dem Bedarf des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus als auch der Deutschen Rentenversicherung und des Finanzamtes dienen. Zugleich sollen eine weitere Angebotsaufwertung im Bereich des ÖPNV, ergänzende Carsharing- und Shuttle-Angebote sowie eine attraktive Fahrraderschließung zu einer hohen Mobilität und Erreichbarkeit des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus beitragen.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, in Anknüpfung an die geplante Nutzungsstruktur und die konzeptionelle Ausrichtung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus, die Art der baulichen Nutzung wie folgt fest:

### **4.2.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung "IT-affine Forschung und Entwicklung sowie Dienstleistung"**

Am nördlichen Gebietseingang erfolgt die zeichnerische Festsetzung eines Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „IT-affine Forschung und Entwicklung sowie Dienstleistung“.

#### **TF 1.1 Das sonstige Sondergebiet SO 1 "IT-affine Forschung und Entwicklung sowie Dienstleistung" dient der Errichtung eines Technologiezentrums mit Schwerpunkt auf IT-affine Forschung und -entwicklung sowie Dienstleistung.**

Das IT-Center Vorpommern soll den Auftakt der Gesamtentwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus einleiten und eine Initialwirkung mit entsprechenden Synergieeffekten zwischen der Hochschule Stralsund und der Wirtschaft auslösen. Da sich die initiale Ansiedlung des IT-Centers Vorpommern auch städtebaulich wiederfinden soll, setzt der Bebauungsplan gezielt am nördlichen Gebietseingang, in nächster Nähe zur Hochschule Stralsund, das „sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „IT-affine Forschung und -entwicklung sowie Dienstleistung“ gemäß § 11 BauNVO fest.

Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes setzt voraus, dass es sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Das erforderliche Unterscheidungsmerkmal liegt darin begründet, dass die besondere Art der baulichen Nutzung eindeutig auf einen Ansiedlungsschwerpunkt im Bereich der Forschung und Entwicklung IT-affiner Produkte, Kompetenzen und Dienstleistungen abzielt. Daraus soll ein Innovationsort entstehen, der die Forschung und Lehre an der Hochschule Stralsund mit dem Wissen von marktetablierten Unternehmen und der Initiative von Firmengründungen verknüpft und zusammenführt.

Da sich die Ausrichtung auf den genannten Schwerpunkt keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen lässt, ist die Voraussetzung des o. g. Unterscheidungsmerkmals gegeben.

### **4.2.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 2) „Technologie und Forschung“**

Der nordwestliche Abschnitt des Plangebietes wird im Sinne einer Andockzone des IT-Centers Vorpommern vorgehalten. Unter Berücksichtigung störsensibler Wohnnutzungen der nördlichen Nachbarschaft soll auf dieser Fläche die Nutzung für forschungsorientierte Gewerbebetriebe überwiegen, die das Profil des IT-Center ergänzen bzw. komplementieren. Der Fokus liegt auf innovativen kommerziellen Forschungs- und Laboreinrichtungen, forschungsorientierten Unternehmensansiedlungen aus der IT-Branche und Gründerzentren, die in Kooperation zu den Einrichtungen des IT-Center Vorpommern stehen.

Dieser Ansiedlungsschwerpunkt führt zu einer strukturellen Unterscheidung zu den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO, welche die Festsetzung eines zweiten sonstigen Sondergebietes rechtfertigen lassen.

## **TF 1.2 Das sonstige Sondergebiet SO 2 dient vorwiegend der Forschung und Entwicklung neuer Technologien.**

### Zulässige Nutzungen in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2

#### **TF 1.3 In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind allgemein zulässig:**

- **forschungs- und IT-orientierte Gewerbebetriebe und Institute,**
- **Gebäude und Räume für Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, mit Büro-, Verwaltungs- und freiberufliche Nutzungen dazu,**
- **Tagungs-, Konferenz- und Besprechungsräume.**

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sollen Gebäude und Räume für Forschung und Entwicklung zulässig sein. Diese Anlagen wären auch in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Die Unterscheidung ergibt sich jedoch aus der Zielstellung, in erster Linie forschungs- und IT-orientiert Gewerbebetriebe und Institute anzusiedeln, die in enger Kooperation zu den Einrichtungen des IT-Centers Vorpommern stehen.

Die Beurteilung, ob ein Betrieb forschungs- und IT-orientiert ist, kann abschließend nur auf Ebene des Genehmigungsverfahrens erfolgen.

### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

#### **TF 1.4 Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind ausnahmsweise zulässig:**

- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Servicedienste, die der Versorgung des Gebietes dienen.**

Eng verknüpft mit dem Campusgedanken sollen auch solche Nutzungen angesiedelt werden, die der Kommunikation und Begegnung dienen und der Funktion des IT-Centers als Ankernutzer und Ort der formellen und informellen Begegnung Rechnung tragen. Von daher ist die Ansiedlung ergänzender Nutzungen städtebaulich erwünscht, die zu einer Nutzungsdiversifizierung des sonstigen Sondergebietes über die allgemein zulässigen Nutzungen hinaus beitragen, auch wenn sich der Plangeber mit dem Ausnahmeverbehalt ein planungsrechtliches Regulativ vorbehält.

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, so dass durch die Aufnahme eines Ausnahmeverbehalts die letztendliche planerische Entscheidung auf der Zulassungsebene offenbleibt. Der Baugenehmigungsbehörde ist es unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplans und der hier formulierten Zielstellungen im Einzelfall vorbehalten, die Ausnahmegenehmigung zu erteilen oder zu versagen, solange das Regel-Ausnahmen-Verhältnis gesichert ist. Bei der Gewährung einer Ausnahme wird die flächenmäßige Größe des Vorhabens von Bedeutung sein, d. h. je flächenintensiver die ausnahmsweise zulässige Nutzung ist, desto stärker würde die Standorteigenschaft der allgemein zulässigen Nutzung eingeschränkt.

- **Schank- und Speisewirtschaften, der Versorgung des Gebietes dienende Servicedienste**  
Mit der Gewährung der Ausnahme wird ermöglicht, gastronomische Betriebe für die Versorgung der Beschäftigten und Gäste des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus im sonstigen Sondergebiet SO 1 unterzubringen. Denkbar sind z. B. eine Kantine, ein Bistro oder ein Café, mit denen außerdem zusätzliche Mieteinnahmen für das IT-Center generiert werden können. Ergänzend sollen auch Servicedienstleistungen zulässig sein, die ebenfalls von den Beschäftigten und Gästen des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus in Anspruch genom-

men werden können. Die Beurteilung der Ausnahmeregelung bezieht sich hier auf die Einschränkungen „die der Versorgung des Gebietes dienen.“

**TF 1.5 In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 können ausnahmsweise zugelassen werden:**

- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Diese sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.**

Da es zudem gerade für die Startphase wichtig sein kann, Nutzungen zu etablieren, auch wenn sie in ihrer inhaltlichen Ausrichtung nicht dem engeren Zweck der Sondergebiete gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2 entsprechen, sind auch sonstige Büro- und Verwaltungsgebäude im Ausnahmefall zulässig. Sie stehen der angestrebten Funktion der Sondergebiete nicht entgegen, wenn sie nur partiell entstehen. Dies bedeutet, dass es sich bei solchen Büro- und Verwaltungsgebäuden oder einer anteiligen Gebäudenutzung nur um untergeordnete Einheiten handeln darf, die keinen prägenden Einfluss auf den Gebietscharakter haben.

Schließlich sollen auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zulässig sein.

#### **4.2.3 Urbanes Gebiet**

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird als Urbanes Gebiet (MU) auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 i. V. m. § 6a der BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete (MU) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Unterschied zum Mischgebiet ist im Urbanen Gebiet ausdrücklich ein Gleichgewicht der verschiedenen Nutzungen nicht erforderlich, allerdings ist das Vorhandensein einer Nutzungsmischung ein charakteristisches Merkmal des Urbanen Gebiets, so dass nicht eine allein zulässige Nutzung festgesetzt werden kann.

Diese Gebietscharakteristik entspricht dem Bestreben, durch Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen bzw. verschiedener Nutzungstypologien eine Durchmischung zu etablieren und damit ganztätig die Nutzerdichter des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus auch außerhalb der Arbeitszeiten zu erhöhen. Zudem bedeutet ein gemischt genutztes Quartier in fußläufiger Nähe zu den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie den Gewerbegebieten kurze Wege- und Pendelzeiten, die wiederum die Attraktivität des Standortes für die Beschäftigten, Einwohner und Gäste erhöhen.

#### Zulässige Nutzungen:

**TF 1.6 Im Urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:**

- **Wohngebäude,**
- **Geschäfts- und Bürogebäude,**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**



Die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten unterstreichen das planerische Ziel zur Errichtung eines gemischt genutzten Quartiers, um die Nutzungsvielfalt vor Ort zu verbreitern und damit auch die Belegung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus zu erhöhen.

Um die angestrebte Nutzungsdurchmischung zu erreichen, soll ein Nebeneinander von Wohnnutzungen mit zusätzlichen Beherbergungsmöglichkeiten insbesondere im Segment der Kurzzeitbelegung (Boarding- und Services-Apartment), sozialen Einrichtungen wie bspw. die Unterbringung einer Kita, gesundheitliche Angebote wie ein Ärztehaus oder Physiotherapiepraxen und Anlagen für sportliche Zwecke ermöglicht werden.

Der zulässige Störungsgrad eines Urbanen Gebietes ist „nicht wesentlich störend“ und entspricht damit weitgehend dem in anderen gemischt strukturierten Baugebietskategorien (MI und MD). Da das nördlich angrenzende Umfeld von Wohnbebauung geprägt ist, wird mit der räumlichen Lage des Urbanen Gebietes im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein gebietsverträglicher Übergangsbereich zwischen der nördlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung und den südlich sowie westlich gelegenen Sonstigen Sondergebieten und den daran anschließenden Gewerbegebieten geschaffen.

### Unzulässige Nutzungen

#### **TF 1.7 Im Urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:**

- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Anlagen für kirchliche Zwecke,**
- **Ferienwohnungen/Ferienhäuser,**
- **Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen,**
- **die in § 6a Abs. 3 der BauNVO geregelten Nutzungen.**

Um zugleich potenzielle Störungen auf ein gegenseitig verträgliches Maß zu beschränken, werden bestimmte Nutzungen und Anlagen, die ansonsten in Urbanen Gebieten allgemein zulässig sind, ausgeschlossen.

- Schank- und Speisewirtschaften

Aufgrund ihrer Publikumsintensität können Schank- und Speisewirtschaften Störungen der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnnutzung hervorrufen. Zudem sind bereits im sonstigen Sondergebiet SO 1 gastronomische Einrichtungen zulässig, um bspw. eine Kantine, ein Café oder ein Bistro als komplementäre Angebote zum IT-Center Vorpommern unterbringen zu können. Diese sind für die Versorgung der Beschäftigten und Besucher des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus ausreichend; weitere gastronomische Angebote sind daher nicht erforderlich.

- Anlagen für kirchliche Zwecke

Anlagen für kirchliche Zwecke stellen keine Nutzungen dar, die dem im Wesentlichen von forschungs- und technologieorientierten Unternehmen geprägten Umfeld des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus entsprechen. Daher werden sie ausgeschlossen.

- Ferienwohnungen/Ferienhäuser

Mit dem planungsrechtlichen Ausschluss von Ferienwohnungen soll der entstehende Wohnraum dauerhaft gegenüber einer Zweckentfremdung geschützt werden. Zulässig bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes als klassisch gewerbliche Nutzungen, die neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen anbieten (OVG Greifs-

wald, Urt. v. 19.02.2014, Az: 3 L 231/12). Hierdurch können Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher und Gäste des IT-Center Vorpommern bzw. des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus vor Ort angeboten werden.

- Vergnügungsstätten und Betriebe, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen

In Anbetracht der im Gebiet geplanten Kita und Wohnnutzung sowie dem nördlich angrenzenden „Wohngebiet westlich der Parower Chaussee“ werden die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten im Sinne des Städtebaus sind Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale usw.), Diskotheken und Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos). Zum einen sind die unter den Vergnügungsstätten subsumierten Nutzungen geeignet, das angrenzende Wohnumfeld und insgesamt die angestrebte Aufenthaltsqualität abzuwerten bzw. das Image des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus negativ zu beeinflussen (sog. Trading-down-Effekt). Zum anderen sind Vergnügungsstätten in der Regel von Unruhe v. a. in den Abend- und Nachtstunden geprägt und deshalb als Störfaktor sowohl für die Wohnnutzung als auch für die 24 h-Kita zu betrachten. Selbiges gilt für Sex-Shops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, Swinger-Club oder gewerbliche Zimmervermietung zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

- Tankstellen

Der Ausschluss von Tankstellen begründet sich ebenfalls in ihrem nachbarschaftlichen Störpotenzial. Während weitgehender Öffnungszeiten werden Tankstellen von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen ihres Beisortiments aufgesucht. Sie verursachen daher ein hohes gebietsfremdes und antizyklisches Verkehrsaufkommen, das sowohl im Widerspruch zu der angestrebten Aufenthaltsqualität im Gebiet steht, als auch negative Auswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld hervorruft. Hinzu kommen olfaktorische Beeinträchtigungen durch Benzolgeruch und Abgase. Der Ausschluss von Tankstellen hat auch stadtgestalterische Gründe. Neue Anlagen bedürfen in der Regel einer Mindestgröße und lassen sich aufgrund ihrer extensiven Flächennutzung und ihrer baulichen Eigenart nur in Ausnahmefällen in die Bebauung integrieren.

#### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

**TF 1.8 Ausnahmsweise zulässig sind im Urbanen Gebiet die unmittelbar der Versorgung des Gebietes dienenden Nachbarschaftsläden bis zu einer Größe von 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach "Stralsunder Liste"**

Da im Rahmen der Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus mittel- bis langfristig mit einer hohen Anzahl dort beschäftigter Menschen zu rechnen ist, sollen ausnahmsweise auch Einzelhandelsbetriebe für die Schaffung von Angeboten der Nahversorgung zugelassen werden. Um nicht in Konkurrenz zu bestehenden Einzelhandelseinrichtungen und zentralen Versorgungsbereichen in Knieper Nord<sup>1</sup> zu treten, steht die Zulässigkeit unter dem

---

<sup>1</sup> insb. Nahversorgungszentrum „Knieper Nord“ gem. Einzelhandelskonzept Stralsund 2008, S. 141.

Ausnahmevorbehalt der Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben auf den Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“ mit einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>.

Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ oder „Tante-Emma-Laden“ genannt, handelt es sich um einen „kleinen Nahversorger“, der betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (BVerwG, Az.: 4 BN 39.04) aufweist und primär fußläufig oder per Fahrrad zu erreichen ist. Der Nachbarschaftsladen bietet nahversorgungsrelevante Sortimente, also Waren des kurzfristigen Bedarfs, an. Ergänzende Dienstleistungen (z. B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein.

Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs in folgenden Sortimentsgruppen der „Stralsunder Liste“:

- **Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabak,**
- **Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren,**
- **Bücher, Zeitschriften, Zeitungen,**
- **Papier- und Schreibwaren.**

Die genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (kurzfristiger Bedarf) und das Gebiet, da diese Nutzungen stärker als andere frequentiert werden, beleben. Da auf den anderen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 69 Einzelhandel ausgeschlossen wird, bestehen weiterhin große Flächenpotenziale für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus den Bereichen Wissenschaft und Forschung. Somit ist die Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden in diesem Bereich vertretbar.

Die Umwandlung von in Urbanen Gebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben in ausnahmsweise zulässige Nutzungen erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 der BauNVO. Für die Beurteilung der Ausnahmeregelung in Bezug auf die Einschränkung „die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen“ sind nicht nur die Sondergebiete heranzuziehen, sondern auch die im direkten Umfeld zukünftig lebenden und arbeitenden Menschen.

Die Ausnahmeregelung ermöglicht es der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall zu prüfen, ob entsprechende Vorhaben bzw. Ansiedlungswünsche dem Anlagentyp des sogenannten „Nachbarschaftsladens“ entsprechen und sich in die Umgebung einfügen.

#### **4.2.4 Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GEe**

Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen, das durch die Straßenverkehrsflächen in die Teilgebiete GE 1, GE 2 und in ein eingeschränktes Gewerbegebiet untergliedert wird.

Die planerische Festsetzung der Gewerbegebiete ergibt sich aus der städtebaulichen Zielvorstellung, skalierbare und zusammenhängende Gewerbeflächen auszuweisen, die mit einer bestimmten, auf Landesebene nur begrenzt vorhandenen Standorteigenschaft verknüpft sind und entsprechend einen Vorteil im Standortwettbewerb besitzen. Die besondere Standorteigenschaft wird an dieser Stelle sowohl durch das benachbarte IT-Center Vorpommern als auch die räumliche Nähe zur Hochschule Stralsund sowie das Rechenzentrum begründet.

Die Gewerbegebiete des Bebauungsplans Nr. 69 sollen daher für Betriebe vorgehalten werden, die in enger Kooperation zu den Einrichtungen der Sondergebiete stehen und entsprechende Ressourcen und Kapazitäten nutzen oder vervollständigen können.

### Zulässige Nutzungen

**TF 1.9 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GEE sind forschungs- und technologieorientierte Gewerbebetriebe allgemein zulässig, dazu gehören auch forschungs- und technologieorientierte Dienstleistungsbetriebe. Die unter § 8 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO genannten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude können ausnahmsweise zugelassen werden.**

Um dieser Spezifizierung der Gewerbenutzung Rechnung zu tragen, wird das Spektrum der zulässigen Nutzungen bzw. der Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 1.9 deutlich auf ein mit dem geplanten Gebietscharakter verträgliches Profil eingeschränkt. Es sind nur technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nur technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsunternehmen allgemein zulässig.

Unter dem Begriff „technologieorientiert“ fallen Unternehmen, deren Produkte und Dienstleistungen auf neuen technologischen Ideen oder neuen Forschungsergebnissen basieren. Die „forschungsorientierten“ Unternehmen dagegen liefern die wissenschaftlichen Erkenntnisse und Verfahren im Forschungsbereich, welche als Grundlage für die technologieorientierten Betrieben dienen.

Für Betriebe des produzierenden Gewerbes bedeutet dies, dass sie in der Entwicklung und Herstellung neuer Produkte und Produktionslinien, sowie in der Schulung entsprechender Forschungs- und Anwendungstechnologien tätig sind.

Zur Sicherung der oben beschriebenen Profilierung eines hochwertigen Gewerbebestandes werden zugleich durch die textliche Festsetzung Nr. 1.11 bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Die Nutzungsausschlüsse beziehen sich auf Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

### Unzulässige Nutzungen

**TF 1.11 Folgende Gewerbebetriebe und Nutzungen sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet sowie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:**

- Einzelhandelsbetriebe,
- Speditionsbetriebe,
- öffentliche Betriebe,
- Tankstellen, ausgenommen Elektrotankstellen und Wasserstofftankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen,
- die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der BauNVO geregelten Nutzungen.

**TF 1.12 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können Lager, Lagerhäuser und Lagerplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie betriebseigenen Zwecken dienen und dem Hauptbetrieb flächenmäßig untergeordnet sind.**

Maßgeblich für den Ausschluss dieser Nutzungen ist die planerische Intention, diese Flächen für die Ansiedlung neuer Unternehmen vorzuhalten, die der Hansestadt Stralsund neue wirt-

schaftliche Impulse und zukunftsfähige Perspektiven eröffnen. Vor diesem Hintergrund soll vermieden werden, dass sich konventionelle Nutzungen ansiedeln, die in einem Gewerbegebiet zwar zulässig wären, die sich jedoch aufgrund ihrer flächen- und emissionsintensiven Eigenschaften bzw. ihres Störpotenzials nicht mit der Zielstellung eines hochwertigen Gewerbebestandes vereinbaren lassen.

- Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen

Offene Lagerflächen und Hofbereiche mit herumliegenden Gegenständen sowie die Profillosigkeit von Lagerhallen widersprechen dem Erscheinungsbild einer anspruchsvollen Einzelarchitektur auf den Baufeldern. Daher soll der Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen sicherstellen, dass der angestrebte Charakter eines gestalterisch hochwertigen Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt wird. Lagerhäuser und Lagerplätze der zukünftigen Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 bleiben hiervon unberührt, vorausgesetzt, sie dienen betriebseigenen bzw. betriebshotwendigen Zwecken und sind dem Hauptbetrieb flächenmäßig untergeordnet.

Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie von großflächigen Werbeeinrichtungen (Preistafeln) und zahlreichen Nebenanlagen (Waschstraße, Verkaufsflächen) geprägt sind und die sich daher nicht in das angestrebte gestalterische Profil des Gebietes einfügen. Dagegen soll durch die Ermöglichung von Elektroladesäulen und Wasserstofftankstellen das konzeptionelle Ziel einer nachhaltigen Mobilität gefördert werden.

Im Zusammenhang mit ihren Betriebsabläufen können eigenständige Lagerhallen und –plätze sowie Tankstellen außerdem zu Immissionsbelastungen insbesondere durch gebietsfremden Pkw- und Schwerlastverkehr führen und wären damit geeignet, bspw. Betriebe mit Labortätigkeiten oder Mess- und prüftechnischen Anbieter erheblich zu beeinträchtigen.

- Beherbergungsbetriebe

Oftmals erhöht ein Hotel oder eine ähnliche Einrichtung die Standortattraktivität für Gewerbebetriebe. Außerdem ist das Plangebiet aufgrund der attraktiven räumlichen Nähe zum Strelasund besonders für die Einrichtung eines Hotelstandortes geeignet. Nach abwägender Entscheidung werden jedoch die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Beherbergungsbetriebe, die zu den „Gewerbebetrieben aller Art“ zählen, ebenfalls ausgeschlossen. Damit soll die Flächenverfügbarkeit der gewerblichen Bauflächen für die angestrebten Unternehmensansiedlungen vorgehalten werden. Für die Abwägungsentscheidung spricht außerdem, dass Beherbergungsbetriebe im Urbanen Gebiet zulässig sind, bspw. für Übernachtungen von Gästen des IT-Centers.

- großflächiger Einzelhandel

Die Nutzung der Gewerbegebiete für das Segment des Einzelhandels wird ebenfalls eingeschränkt, zum einen, um gebietsfremden Verkehr und damit unnötige Emissionen zu vermeiden, und zum anderen, um einer Verdrängung der gewünschten Gewerbenutzung entgegenzuwirken. Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei einer Zulässigkeit in Gewerbegebieten tendenziell die Bodenpreise und es kann zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges kommen. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen insbesondere für Unternehmensneugründungen, die auf niedrige Bodenpreise angewiesen sind. Ferner würden insbesondere Discounter aufgrund ihrer uniformen Standardarchitektur das städtebauliche Erscheinungsbild eines gestalterisch hochwertigen Gewerbegebietes beeinträchtigen.

- Anlagen für sportliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke würden sich aufgrund ihrer Großflächigkeit nicht in das geplante Gebiet einfügen. Des Weiteren stehen auf dem in unmittelbarer Nähe gelegenen Areal der Hochschule Stralsund ausreichend Sportflächen zur Verfügung und betriebszugehörige Fitnessbereiche sind grundsätzlich zulässig, da es hierfür keiner Regelung im Bebauungsplan bedarf.

- Vergnügungsstätten, Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen

Die Nutzungsausschlüsse in dem eingeschränkten Gewerbegebiet beziehen sich auch auf die Ausnahmen für Vergnügungsstätten und schließen Bordellbetriebe, Sex-Shops und Wohnungsprostitution mit ein. Zum einen können diese Nutzungen zu einem Imageverlust des Gebietes führen und mit einer Entwertung in der subjektiven Wahrnehmung und Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes einhergehen. Diese Nutzungen sind daher mit der geplanten hochwertigen Gewerbenutzung nicht vereinbar bzw. würden diese untergraben. Zum anderen sind Vergnügungsstätten in der Regel von Unruhe v. a. in den Abend- und Nachtstunden geprägt und deshalb als Störfaktor sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die Kita zu betrachten.

Die ausgeschlossenen Nutzungen benötigen weder die Nähe einer Hochschule noch ein mit hohen öffentlichen Investitionen geschaffenes städtebauliches Umfeld. Sie müssen jedoch, um die Voraussetzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zu erfüllen, in einem anderen Gewerbegebiet zulässig sein. In diesem Fall weist die Hansestadt Stralsund mehrere, auch größere Gewerbegebietsflächen durch festgesetzte Bebauungspläne aus.

Trotz des eingeschränkten Nutzungsspektrums, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gewahrt, da die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ nach der Zweckbestimmung nicht ausgeschlossen ist, sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen wird.

#### **4.2.5 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

##### **TF 1.10 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.**

Im Hinblick auf die Gebietsverträglichkeit gegenüber den nördlich angrenzenden Nutzungen des sonstigen Sondergebietes SO 2 „Technologie und Forschung“ wird der westliche Gebietsrand als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Mit dieser Modifizierung wird das Emissionsverhalten gewerblicher Nutzungen auf das Niveau eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO heruntergeregelt. Dies gewährleistet, dass die Flächen nur solchen Betrieben vorbehalten sind, die, bezogen auf ihre Emissionseigenschaften, sowohl eine Verträglichkeit untereinander als auch mit Betrieben im nördlichen Sondergebiet gewährleisten. Die einschränkende Regelung zum Störgrad des Gewerbegebietes erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 1.10 und wird in der Planzeichnung ergänzend durch die Bezeichnung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) inhaltlich transportiert.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung über Festsetzungen zur maximal überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Höhenbegrenzung (maximale Oberkante – OK) für die einzelnen Baufelder bestimmt.

#### **4.3.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist eine Verhältniszahl, die den überbaubaren Flächenanteil eines für die Nutzung vorgesehenen Grundstücks bestimmt und damit den Versiegelungsgrad sowie die bauliche Dicht wiedergibt.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie das Urbane Gebiet MU wird zeichnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, d. h. in diesen Gebieten dürfen bis zu 60 Prozent der Grundstücksfläche durch die dem zulässigen Nutzungszweck dienenden Anlagen und Baukörper überbaut werden. Das maximal zulässige Maß der Überbauung (GRZ) von 0,6 unterschreitet die gemäß Tabelle zu § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze in Sondergebieten und in urbanen Gebieten von 0,8, ist jedoch ausreichend, um die überbaubare Grundstücksfläche voll auszuschöpfen und in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen die benötigte Baumasse unterzubringen.

Da das städtebauliche Konzept im westlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes SO 1 eine öffentlich nutzbare Platzfläche vorsieht, kann die GRZ des sonstigen Sondergebietes SO 1 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 bis zu 50 vom Hundert für die Unterbringung von Nebenanlagen überschritten werden. Die GRZ des sonstigen Sondergebietes SO 2 soll hingegen nicht überschritten werden.

Für die Gewerbegebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze für Gewerbegebiete vorgesehen ist und damit eine wirtschaftlich optimale Ausnutzung innerhalb der Baugrundstücke ermöglicht. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bildet die GRZ von 0,8 gleichzeitig eine sog. „Dichteobergrenze“ bzw. „Kappungsgrenze“, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 ebenfalls nicht überschritten werden soll. Dies wird mit der Textfestsetzung Nr. 2.1 noch einmal klargestellt.

**TF 2.1 In den Baugebieten SO 2, GE 1, GE2, GEE ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung gemäß Planschablone festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.**

#### **4.3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung soll der Wirtschafts- und Wissenschaftscampus relativ einheitliche Gebäudehöhen aufweisen, um der Stadtrandlage mit dem Übergang zum offenen Landschaftsraum in städtebaulich angemessener Weise Rechnung zu tragen. Hierzu wird im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen sowohl über die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen als auch der Festsetzung einer Gebäudeoberkante wie folgt geregelt:

Die Gebäude in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie im Urbanen Gebiet MU sollen jeweils höchstens vier Vollgeschossen aufweisen; entsprechend werden für die Bebauung vier Vollgeschosse zugelassen. Da für die zu erwartenden Gebäude in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie im Urbanen Gebiet davon auszugehen ist, dass ausschließlich „Normalgeschosse“ mit einer durchschnittlichen Höhe bis etwa 3,5 m brutto entstehen werden, lässt sich die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension sinnvoll anwenden. Vier Geschosse einschließlich einer Attika entsprechen Gebäudehöhen von rd. 13 bis 15 m und damit dem Maß des östlich angrenzenden Gebäudekomplexes der Deutschen Rentenversicherung, das ebenfalls über vier Geschosse verfügt. Hierdurch werden zu große Höhensprünge vermieden, während sich eine differenzierte Hö-

nenentwicklung der Bebauung ermöglichen lässt. Zugleich begrenzt die Viergeschossigkeit der Neubebauung das städtebaulich verträgliche Maß im Hinblick auf die umliegende Einfamilienhausbebauung im Norden sowie dem offenen Landschaftsraum im Nordwesten.

Für die Gewerbeflächen GEE, GE 1 und GE 2 wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer Gebäudeoberkante von 15 m bestimmt. Dies ermöglicht einen flexiblen Umgang mit der Geschossigkeit, da aufgrund unterschiedlicher Nutzungsanforderung des zulässigen forschungs- und technologieorientierten Gewerbes auch Geschoss- bzw. Raumhöhen erforderlich sein können, die deutlich über die Höhe von „Normalgeschossen“ hinausgehen. Zugleich wird eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung gewährleistet, da sich die Höhenbegrenzung an einer viergeschossigen Bebauung in den Baugebieten SO 1, SO 2 und im Urbanen Gebiet orientiert.

Maßgebend für die Höhenfestsetzung ist außerdem die mit der Ortsrandlage verbundene Ausbildung einer Stadtkante, die sich möglichst harmonisch in der ebenen Topographie des umliegenden Landschaftsraum integrieren soll. Dazu trägt auch bei, dass die Oberkante von 15,0 m für bauliche Anlagen unterhalb der üblichen Höhe der Krone ausgewachsener Laubbäume liegt und damit die angrenzenden ortsbildprägenden Alleebäume an der Prohner Straße berücksichtigt werden.

**TF 2.2 Der Höhenbezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte.**

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Höhenbezugspunkte zu bestimmen. Da die Flächen im Plangebiet unterschiedliche Höhen aufweisen, wird als Bezugspunkt der Gebäudehöhe die Straßenbegrenzungslinie der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte gewählt.

**4.3.3 Überschreiten der zulässigen Bauhöhe durch Dachaufbauten**

**TF 2.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudeoberkanten nicht für Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.**

**TF 2.4 In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie im urbanen Gebiet dürfen Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, die Traufhöhe des darunterliegenden Vollgeschosses in der anlagentechnisch bedingten Höhe überschreiten.**

Durch die zukünftige technologie- und forschungsorientierte Nutzung im Plangebiet soll es den Unternehmen ermöglicht werden, in einem größeren Umfang technische Anlagen, die für die Funktionsfähigkeiten von Gebäuden und zur Erschließung der oberen Geschosse erforderlich sind, wie z. B. Antennen, Schornsteine sowie Ansaug- und Abluftrohre von Lüftungsanlagen, in größerem Umfang auf den Dachflächen unterzubringen. Mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 2.3 und 2.4 wird hierzu eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen für notwendige technische Anlagen oder Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energie berücksichtigt.



Da im Zeitpunkt des Vorentwurfs noch nicht absehbar ist, in welchem Maße eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe erforderlich sein wird, wird hierzu kein numerisches Maß bestimmt.

Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass durch Dachaufbauten keine zusätzlichen Abstandsflächen generiert werden und dass sich Dachaufbauten optisch dem Gebäude unterordnen, um eine Störung der Ansichten der Dachlandschaft zu vermeiden sowie die Wahrnehmbarkeit von Dachaufbauten im Straßenraum einzuschränken. Dazu wird im Planverfahren geprüft, in welchem Abstand bzw. Winkel die zulässigen Dachaufbauten von der Gebäudekante zurücktreten müssen.

#### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die räumliche Einordnung bzw. Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Angebotsplanung soll die Festsetzung von ausschließlich äußeren Baugrenzen den künftigen Bauherren einen angemessenen Spielraum für die spätere Grundstücksnutzung einräumen und gleichzeitig die wesentlichen städtebaulichen Rahmenvorgaben des o. g. städtebaulichen Konzeptes sichern. Zugleich wird durch die Festsetzung der Baugrenzen der Abstand zu den angrenzenden Grünflächen und zu den Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

##### **4.4.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1)**

Für das sonstige Sondergebiet SO 1 erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels einer durch Baugrenzen definierten sogenannten erweiterten Baukörperfestlegung. Zum einen wird die gewünschte städtebauliche Grundfigur des IT-Center Vorpommern abgebildet und zum anderen noch ausreichend Spielraum zugelassen, um eine individuelle entwurfliche Durcharbeitung des IT-Centers zu ermöglichen bzw. architektonische und gestalterische Detaillösungen umzusetzen. Der Verlauf der Baugrenze berücksichtigt den gesetzlichen Waldabstand von 30 m.

##### **4.4.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 2) und eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im Sinne einer skalierbaren Gebietsentwicklung sollen innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 2 und des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe Einzelbaukörper in zwei Baureihen angeordnet werden. Da die Erschließung der zweiten Baureihe auf den Grundstücksfreiflächen zwischen den Einzelbaukörpern vorgesehen ist und diese Zufahrtsbereiche entsprechend von Bebauung freigehalten werden müssen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in der ersten Baureihe durch sogenannte erweiterte Baukörperfestlegungen ausgewiesen. Aufgrund der maximalen Tiefen der Bebauung ist hier die Flexibilität hinsichtlich der Gebäudestellung und -anordnung geringer, gleichwohl eröffnen die aufgeführten Tiefen und Längsausdehnungen genügend Spielraum für die Entwicklung unterschiedlicher Bauentwürfe.

Die überbaubare Grundstücksfläche in zweiter Baureihe des sonstigen Sondergebietes SO 2 und des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe wird jeweils durch ein Baufenster durch umlaufende Baugrenzen festgesetzt, um ausreichende individuelle architektonische Entwicklungsspielräume zu eröffnen. Die Rhythmisierung des Wechsels zwischen Baukörpern und Landschaftsöffnungen wird hier durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise planungsrechtlich gesichert (s. Kap. 4.4.5).

#### **4.4.3 Gewerbegebiete GE 1 und GE 2**

Für die Baugebiete GE 1 und GE 2 werden jeweils zusammenfassende Baufenster durch umlaufende Baugrenzen ausgewiesen. Die großzügige Dimensionierung der Baufenster dient dazu, in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe ausreichend Spielraum für die Umsetzung verschiedenster Bebauungsmöglichkeiten einzuräumen. Damit soll auf spätere Nutzungs- und Flächenanforderungen flexibel reagiert werden können, die sich beispielsweise durch die Errichtung und den Betrieb eines Rechenzentrums ergeben.

#### **4.4.4 Urbanes Gebiet**

Nach den aktuellen Überlegungen ist für das Urbane Gebiet eine Nutzungsmischung von Wohnen, Kindertagesstätte, Beherbergung und ggf. Sonderwohnformen (z. B. Boardinghouses) vorgesehen. Die genaue städtebauliche-architektonische Vertiefung der Bebauung soll dem weiteren Verfahren überlassen bleiben. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird innerhalb des Urbanen Gebietes durch umlaufende Baugrenzen ein zusammenhängendes Baufeld ausgewiesen, dessen großzügiger Zuschnitt eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Stellung und Ausrichtung baulicher Anlagen sowie der Freiflächennutzung zulässt.

#### **4.4.5 Bauweise**

Entsprechend der Eigenart der geplanten Nutzungen wird die zulässige Bauweise in den durch die Baugrenzen bestimmten Baufeldern unterschiedlich festgesetzt.

##### Offene Bauweise (o)

Für das Urbane Gebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 der BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt. Diese besagt, dass die Gebäude stets mit Berücksichtigung der seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände nach § 6 LBauO M-V zu errichten sind und die Gebäudelängen höchstens 50 m betragen dürfen.

Das im Urbanen Gebiet durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmte Baufeld verfügt über eine Länge von 130 m und eine Tiefe von 65 m. Wie bereits erwähnt, soll mit diesem großzügigen Zuschnitt eine breite Palette entwerflicher Lösungen eröffnet werden. Zugleich wird mit der offenen Bauweise erreicht, dass innerhalb dieses großflächigen Baufensters eine aufgelockerte Struktur aus einzelnen Baukörpern vorherrscht und damit auch unter vollständiger Ausschöpfung des Baufeldes noch ausreichend Grünflächenanteile zwischen den Gebäuden gesichert werden. Vollständig geschlossene Baufluchten bzw. längere Blockrandbebauungen sind damit ausgeschlossen.

##### Abweichende Bauweise (a)

**TF 3.1 Für die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GEE sowie für die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die längste Seite des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.**

Sowohl in den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie GEE als auch in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) fest. Die Gebäude in der abweichenden Bauweise müssen ebenfalls allseitig die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten und entsprechen damit der offenen Bauweise. Jedoch dürfen die Gebäudelängen größer als 50 m sein, um sowohl besonderen Betriebsanforderungen als auch dem Bebauungsprofil moderner Unternehmenssitze gerecht zu werden. Zulässige Gebäudelängen von mehr als 50 m tragen außerdem dem Angebotscharakter des Bebauungsplanes Rechnung.

**TF 3.2 Für das eingeschränkte Gewerbegebiete GEE sowie für das sonstige Sondergebiet SO 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 70 m nicht überschreiten.**

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Baufelder des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE und des sonstigen Sondergebietes SO 2 verfügen im Interesse einer hohen Flexibilität in der Gebäudestellung über eine Länge von 130 m bzw. 140 m. Zugleich soll sichergestellt werden, dass die Gebäudeabmessungen aus Sicht der Stadtrandlage eine ortsbildverträgliche Dimension nicht überschreiten und dass zwischen den Gebäuden für die Begrünung und Umfahrung ein offener Bauwisch verbleibt. Die stärkere Auflösung der Bau-masse soll außerdem zu einer offenen Raumwirkung mit städtebaulichen Sichtbeziehungen zum Landschaftsraum beitragen. Daher wird für diese Baugebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt, die besagt, dass die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen und die Gebäudelänge von 70 m nicht überschritten werden darf.

#### **4.4.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen**

**TF 4.1 In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 der BauNVO nur innerhalb der Stellplatzanlage (St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen sind oberirdische Stellplätze für die Fahrzeuge von Menschen mit Behinderung.**

In der Textfestsetzung Nr. 4.1 wird geregelt, dass in den Baugebieten GE 1, GE 2 und GEE KfZ-Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage (St-Fläche) sowie im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Mit der Regelung soll sichergestellt werden, dass die Grundstücksfreiflächen zu Gunsten einer Grüngestaltung und hohen Aufenthaltsqualität des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus von Stellplätzen bzw. abgestellten Fahrzeugen freigehalten werden. Begünstigt sind dagegen Stellplätze für Fahrzeuge von Menschen mit Behinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

Um die Parkraumnachfrage auszugleichen bzw. ausreichend Stellplätze vorzuhalten und diese zugleich räumlich zu steuern, soll an der östlichen zur Kleingartenanlage Knieper Nord e.V. zugewandten Seite eine Stellplatzanlage für die Beschäftigten und Besucher der Unternehmen des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus angelegt werden. Die Zufahrt ist von der neuen Planstraße A aus vorgesehen. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB werden in der Planzeichnung die Grenzen der für den Parkplatz vorgesehenen Flächen festgesetzt (Planzeichen 15.3 PlanZV). Zur Bestimmung des Nutzungszwecks der Fläche erfolgt außerdem der Schrifteintrag „St“ (Zweckbestimmung: Stellplatzanlage). Da es sich mehrheitlich um Mitarbeiterstellplätze handelt, die keiner hohen Frequentierung unterliegen, ist die Lage angrenzend zur Kleingartenanlage hinnehmbar.

Weitere Stellplatzkapazitäten sollen durch den Ausbau der bereits bestehenden Stellplatzanlage der Deutschen Rentenversicherung und der weiteren ansässigen Firmen geschaffen werden. Der zu diesem Zweck vorgesehene Bereich wird entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt (s. Kap. 4.9.2).

**TF 4.2 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den an die Straßen angrenzenden Grundstücksflächen. Zufahrten, Fahrradrampen, Fahrradabstellanlagen, Anlagen der Elektromobilität, Kinderspielplätze und Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- **Einfriedungen,**
- **Terrassen, die nicht der Hauptanlage zuzurechnen sind.**

Der Wirtschafts- und Wissenschaftscampus soll sich durch attraktive Freiflächen mit einer hohen Nutzer- und Aufenthaltsqualität auszeichnen. Zulässig sind daher Kinderspielplätze und Fahrradabstellanlagen, die zur Förderung des umweltfreundlichen Verkehrsmittels Fahrrad in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden sollen. Die Anordnung von Anlagen der Elektromobilität soll ebenfalls entlang des öffentlichen Straßenraums ermöglicht werden. Ebenso dürfen Zufahrten und Fahrradrampen die Baugrenzen überschreiten. Mulden-Rigolen-Systeme sind erforderlich, um das in den Baugebieten anfallende Regenwasser in Anbetracht der geringen Aufnahmefähigkeit des Bodens versickern zu können. Diese sind im Rahmen der Freiflächengestaltung zu integrieren. Andere Anlagen, wie beispielsweise Müllsammelplätze, Abstellhäuser und Werbeanlagen werden zur Sicherung eines gestalterisch qualitätsvollen Erscheinungsbildes eines hochwertigen Technologiestandorts auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Auch Terrassen wären – wenn sie als Nebenanlagen einzustufen sind – auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Für die nichtüberbaubare Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes SO 1 sieht das städtebauliche Konzept eine öffentlich nutzbare Platzfläche vor, die den zentralen Campus-Platz des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus bilden und bspw. mit Gastronomie belebt werden soll. Daher sind Terrassen zugunsten der Aufenthaltsqualität ausnahmsweise zulässig. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit ändert nichts daran, dass die entsprechenden Terrassen in die Grundflächenberechnung nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehen.

## **4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **4.5.1 Immissionsschutz**

Nach dem für die Bauleitplanung maßgeblichen Gebot der vorbeugenden Konfliktbewältigung sind potenzielle Konflikte im Rahmen des Immissionsschutzes auf Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, in die städtebauliche Abwägung einzustellen und ggf. unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums zu bewältigen. Nur wenn sichergestellt ist, dass Konflikte auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können, kann der Bebauungsplan hinsichtlich seines Regelungsumfanges Zurückhaltung üben.

Ob im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich werden, ist auf Grundlage eines zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens im weiteren Planverfahren noch zu klären.

### **4.5.2 Beleuchtung von Straßen und Wegen**

Die Beleuchtung von Straßen und Wegen wird mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (warmweiß, 2.000 bis 2.700 Kelvin) ausgeführt. Die Leuchten werden so ausgebildet, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

## 4.6 Grünordnung

### 4.6.1 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt und mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkanlage“ (Grünfläche mit der Kennzeichnung G 1) und „Straßenbegleitgrün“ (Grünfläche mit der Kennzeichnung G 2) planungsrechtlich gesichert.

Die im nordöstlichen Teil des Plangebiets als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzte Grünfläche G 1 umfasst den arrondierten 30 m-Waldabstandsbereich zu der nordöstlich des Plangebiets gelegenen Waldfläche. Die Grünfläche G 1 soll der Erholung und der landschaftlichen Einbindung des Plangebiets sowie dem Biotopausgleich dienen.

Die im südlichen Teil des Plangebiets auf zwei Teilflächen mit der als „Straßenbegleitgrün“ festgesetzte öffentliche Grünfläche G 2 umfasst den vorhandenen Alleebaumbestand an der Zufahrt zur derzeitigen Kompostierungsanlage. Diese Grünfläche dient der Standortverbesserung des Alleebaumbestands. Durch den geplanten Umbau der vorhandenen Zufahrtsstraße zu einem Geh- und Radweg werden Teilflächen entsiegelt, wodurch zukünftig die Wachstumsbedingungen der Bäume verbessert werden.

### 4.6.2 Pflanzgebote

Als Abgrenzung zur benachbarten Ackerfläche und zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets wird entlang der westlichen Grenze des Plangebiets auf einem 12 m breiten Streifen ein Pflanzgebot für die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Für die Pflanzung werden ausschließlich heimische und standortgerechte, großkronige Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, verwendet. Der Pflanzabstand zu den durch Baugrenzen gebildeten Baufeldern beträgt 10 m, zur Plangebietsgrenze 5 m und innerhalb der Pflanzreihe 10 m. Die geplante Baumreihe dient neben der landschaftlichen Einbindung und Gestaltung des Plangebiets auch der Kompensation von Baumfällungen sowie dem Biotopausgleich.

Zur Gestaltung des Straßenraumes werden im Bereich der Straßenverkehrsfläche mit der Kennzeichnung Planstraße B standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, gepflanzt. Pro Baum werden gem. FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen" 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m vorgehalten. Die Baumstandorte werden durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren geschützt. Die Baumscheiben werden dauerhaft begrünt. *(Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird im weiteren Verfahren festgelegt.)*

Darüber hinaus werden auch die PKW-Stellflächen innerhalb der Stellplatzanlagen (St und P) mit Baumpflanzungen begrünt. Je fünf Stellplätze erfolgt eine Baumpflanzung. Für die geplanten Baumpflanzungen gelten die gleichen Anforderungen wie für die Baumpflanzungen im Straßenraum.

### 4.6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung M 1). Auf dieser Maßnahmenfläche wird eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut hergestellt. Es wird eine jährlich zwei- bis dreimalige Mahd festgesetzt (nicht vor dem 01.07. des Jahres). In Abhängigkeit der standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab dem 01.06. des Jahres möglich. Auch bei vermehrtem Auftreten des Jakob-Kreuzkrautes ist ein früherer Mahdtermin in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Für die Pflege der Wiesenfläche gelten die folgenden Vorgaben:

- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- dauerhaft kein Umbruch, keine Nachsaat und keine Melioration
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmittel
- dauerhaft kein Schleppen sowie andere Bodenbearbeitungen in der Zeit vom 1. März bis zum 15. September

Die Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung M 1 dient der landschaftlichen Einbindung und Gestaltung des Plangebiets sowie dem Biotopausgleich.

#### **4.6.4 Beschränkung der Versiegelung**

**TF 7.2 In den Baugebieten und der öffentlichen Grünfläche sind Befestigungen von Fuß- und Radwegen, nicht unterbauten Kfz-Stellplätzen, Aufstellflächen und Aufenthaltsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen dient dem Schutz der Naturhaushaltfunktionen und der Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden, die insbesondere in § 1a Abs. 2 BauGB gefordert wird. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass die Versickerungsfähigkeit und Bodenfunktionen zumindest anteilig erhalten bleiben und Niederschlagswasser vor Ort versickern kann. Um die Wirksamkeit dieser Festsetzungen zu gewährleisten, werden Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie ein porenfreier oder -armer Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen, ausgeschlossen.

#### **4.7 Wald**

Im Bereich zwischen der Parower Chaussee, der nordöstlichen Plangebietsgrenze und dem Regenrückhaltebecken des Wohngebietes „Westlich der Parower Chaussee“ befindet sich ein Gehölzbestand, der sich gemäß Waldstatusfeststellung vom Januar 2018 teilweise als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V entwickelt hat. Es handelt es um eine rd. 8.500 m<sup>2</sup> große Fläche, die mit verschiedenen Baum- und Straucharten verschiedenen Alters bestockt ist, u. a. Weiden, Buchen, Spitzahorn, Schneebeere, Holunder, Wildobstarten, Weiß- und Schwarzdorn. Die Bäume haben Höhen von 2 bis 18 m und unterliegen keiner forstwirtschaftlichen Nutzung.

Um die als Wald festgestellte Flächen bestmöglich zu schonen, wird diese vollständig vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgespart und nachrichtlich als Wald außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt. Um Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand vorzubeugen bzw. abzuwenden, ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der gesetzlich geforderte Mindestabstand wird durch eine Waldabstandslinie in die Planzeichnung eingetragen und entsprechend durch ein Abrücken der angrenzenden Baugebiete freigehalten. Zusätzlich wird der Bereich des Waldabstands im Sinne eines Puffers auf ganzer Breite als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Pflege der Grünfläche soll eine sukzessive Ausbreitung des Waldes und damit auch ein Vorrücken der Waldabstandslinie in die festgesetzten Baugebiete unterbinden. Somit kann sichergestellt werden, dass der Waldabstand dauerhaft von Bebauung unberührt bleibt bzw. der Bebauungsplan mit der Regelung des Waldabstands vereinbar ist.

#### **4.8 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 Plangebietes, einer ganzheitlichen städtebaulichen Neuentwicklung des Plangebietes sowie zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Die Vorschriften geben einen Rahmen vor, der ein möglichst konsistentes Erscheinungsbild des Plangebietes und ein harmonisches Einfügen in das Umfeld gewährleistet.

##### **In den Baugebieten sind Dächer als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 15° auszubilden.**

In den Baugebieten werden die Dächer einheitlich als flache bzw. flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Neigung festgelegt. Diese Festsetzung wird getroffen, um aufgrund des prominenten Standortes am Stadtrand eine ruhige Dachlandschaft und damit ein einheitliches Stadtbild zu gewährleisten. Zudem werden die Vorgaben zur Dachgestaltung zugunsten einer ganzheitlichen städtebaulichen Gesamtentwicklung und eines einheitlichen architektonischen Erscheinungsbildes im Plangebiet getroffen. Dabei lassen die Regelungen zur Dachgestaltung noch individuelle Gestaltungsfreiheiten zu. Außerdem ist davon auszugehen, dass bei den Gebäuden im Allgemeinen ein Flachdach realisiert wird, insbesondere auch um Aufbauten besser unterzubringen. Zudem eignen sich flachgeneigte oder Flachdächer, um die Voraussetzungen ökologischer Standards in Form von Dachbegrünungen und Retentionsflächen zu schaffen. Auch die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung solarer Energie ist möglich. Eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünungen ist technisch möglich und stellt keinen Widerspruch dar.

##### **Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht oberhalb des Daches bzw. bei Flachdächern oberhalb der Attika angeordnet werden. Sich bewegende oder spiegelnde Werbeelemente, Lichtprojektionen und blinkende Lichtklame sind unzulässig.**

Der zukünftige Wirtschafts- und Wissenschaftscampus soll in seinem Charakter als ein Ansiedlungsschwerpunkt für den gewünschten technologie- und forschungsorientierten Nutzungsmix nicht durch Fremdwerbung gestört oder abgewertet werden. Mit dem erforderlichen Bezug auf die Stätte der Leistung ist sowohl Fremdwerbung als auch der Betrieb von Werbeanlagen als eigenständige Gewerbenutzung ausgeschlossen. Angesichts der Stadtrandlage und um negative gestalterische Beeinträchtigungen bzw. Störungen für das Umfeld auszuschließen, sind Werbeanlagen auf Dächern generell nicht zulässig. Werbeanlagen mit sich bewegenden Bildern oder Lichteffekten und -projektionen, die in besonderem Maße durch ihre Unruhe die Aufmerksamkeit auf sich ziehen, bleiben zum Schutz des Stadtbildes ebenfalls ausgeschlossen.

##### **Auf Dachflächen ist die Aufstellung von Solaranlagen ohne Flächenbegrenzung zulässig, auch in Kombination mit einer Dachbegründung.**

Mit der Festsetzung wird ermöglicht, dass auf den Dachflächen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen angeordnet werden können, beispielsweise zur Nutzung von Solarenergie. Dies steht nicht im Widerspruch zu Dachbegrünungen. Beide Maßnahmen können kombiniert werden, ohne dass es zur Einschränkung der Funktionsfähigkeit kommt. Für den Einsatz von Photovoltaik-Anlagen ergeben sich durch die Kombination mit Dachbegrünungen positive Auswirkungen. Der Kühleffekt von Dachbegrünungen durch Verdunstungskälte bringt Vorteile für Photovoltaik-Module, deren Wirkungsgrad mit höheren Temperaturen abnimmt.

Darüber hinaus soll im Plangebiet die Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung mittels regenerativer Energien ohne Flächenbegrenzung ermöglicht werden. Daher werden

oberhalb der festgesetzten Oberkante Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen.

### **Ahndung von Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

## **4.9 Erschließung**

### **4.9.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Baugebiete erfolgt über zwei Anschlusspunkte: Zum einen wird das Gebiet an der Parower Chaussee im Bereich der schon bestehenden Grundstückszufahrt für die Pkw-Stellplatzanlage der Deutschen Rentenversicherung, der bereits ansässigen Firmen und des Finanzamtes erschlossen. Zum anderen wird geprüft, ob die Baugebiete von Süden her über die Prohner Straße angebunden werden können.

Das von diesen Anschlusspunkten in das Gebiet führende Straßensystem dient der inneren Erschließung des Plangebietes und wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die planungsrechtliche Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung zu gewährleisten.

Die vorgesehenen Straßen sind so bemessen, dass sie ihre Erschließungsfunktion unter Berücksichtigung des öffentlichen Fahrzeugverkehrs wie auch der Fußgänger und Radfahrer erfüllen können. So entspricht die Planstraße A der beabsichtigten nördlichen Zufahrt über die Parower Chaussee und wird mit einer Breite von 8,0 m festgesetzt. Damit soll ermöglicht werden, eine für den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr ausreichend breite Fahrbahn von 6 m sowie einen einseitigen Gehweg (2 m) herzustellen, der bis zur Prohner Straße verlängert werden kann.

Die Planstraße B dient der westlichen und nördlichen Binnenerschließung des Plangebietes und mündet unter Umfahrung der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 in die Planstraße C, die wiederum die südliche Anbindung des Plangebietes über die Prohner Straße herstellt.

Um die Gebietsverkehre aufzunehmen, weist die Planstraße B einen Gesamtquerschnitt von 14,0 m auf. Neben der Fahrbahn mit einer Breite von 6,0 m können beidseitig Gehwege sowie Längsparkplätze im Wechsel mit Baumpflanzungen angeordnet werden. Der Längsparkstreifen bietet zusätzliche Stellplatzkapazitäten z. B. für Betriebsfahrzeuge und für ein kurzes Parken zum Be- und Entladen. In welchem Umfang dies geschehen soll, steht zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch nicht fest. Für die Planstraße C wird die Breite auf 12 m reduziert, da ein Längsparkstreifen hier nicht erforderlich ist.

Die Befestigung der inneren Erschließungsstraßen ist so vorzunehmen, dass sie von Müll- und Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 21 t befahren werden können.

Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber Bauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt durch Straßenbegrenzungslinien. Dies ist notwendig, da gemäß § 19 Abs. 3 Satz der BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend ist, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.



#### **4.9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg sowie als Parkplatz festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes durch den Radverkehr und die Verknüpfung mit dem Radwegenetz der Umgebung soll zur Integration in das städtische Umfeld beitragen und hat daher einen hohen Stellenwert. Geplant ist eine das Plangebiet von Nord nach Süd querende Fahrradverbindung, die zunächst auf der Planstraße A verläuft und anschließend separiert entlang der südöstlichen Grenze des Gewerbegebietes GE 1 weitergeführt wird. Die Planstraße B kreuzend soll der Streckenverlauf die Allee der ursprünglich vorgesehenen Friedhofszufahrt einbeziehen und an den straßenbegleitenden Radweg an der Prohner Straße anschließen. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan der Streckenverlauf in einer Breite von 3 m bzw. 2 m im Bereich der Allee als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Bei der Errichtung von Anlagen richtet sich die Bereitstellung von Stellplätzen für den Kfz-Verkehr nach der Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den geplanten Baugrundstücken nachgewiesen werden, um die Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu erhöhen. Um zugleich den Stellplatzdruck im Plangebiet zu reduzieren und die zu erwartende Erhöhung der Parkraumnachfrage ausgleichen zu können, ist am nördlichen Gebietseingang der Ausbau der bereits bestehenden Stellplatzanlage der Deutschen Rentenversicherung und der dort weiterhin ansässigen Firmen vorgesehen. Die Zufahrten erfolgen ausschließlich über die Planstraße A. Der geplante Parkplatz wird entsprechend seiner Bestimmung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Im Rahmen der Zweckbestimmung wird im weiteren Planverfahren das Konzept eines Mobility-Hub geprüft, in dem neben den nachzuweisenden Stellplätzen umfangreiche mobilitätsbezogene Dienstleistungen für das gesamte Quartier angeboten werden können (z. B. Carsharing, Ladestationen, Austausch- und Service-Funktionen wie z. B. Infoterminal, Paketstation).

#### **4.9.3 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für den westlichen, zum offenen Landschaftsraum ausgerichteten Gebietsrand sieht der Bebauungsplan Einzelbaukörper vor, die planungsrechtlich jeweils durch zwei Baukörperfestlegungen im sonstigen Sondergebiet SO 2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe festgesetzt werden. Die dazwischenliegenden Flächen sollen als Erschließungsachsen für die tieferen Baugrundstücke dienen. Aufgrund des quartiersöffentlichen Charakters dieser Grünfugen wird auf die planungsrechtliche Ausweisung von Verkehrsflächen verzichtet. Um die Erschließungsfunktion dieser Flächen für die tieferen Baufenster des sonstigen Sondergebietes SO 2 und des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe zu verdeutlichen, werden die mit GFRL gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Leitungsträger versehen.

#### **4.9.4 Ver- und Entsorgung**

##### **Stadttechnische Erschließung**

Für das gesamte Plangebiet ist eine Neuerschließung erforderlich. Daher sind für die Versorgung mit Energie, die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, die Schmutzwasserbeseitigung, die Regenentwässerung und das Telekommunikationsnetz (inkl. Breitband und 5 G) die entsprechenden Leitungen neu zu planen.

Die medientechnischen Leitungsnetze sind in der Regel innerhalb der Verkehrsflächen bzw. in die festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu verlegen. Darüber hin-

aus sind Nebenanlagen zur medientechnischen Versorgung nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch in den Baugebieten zulässig.

### **Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser des Plangebietes ist durch die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) zu gewährleisten.

Der Trinkwasserhauptleitungsbestand (HBL) für die Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche verläuft entlang des südlichen Randbereiches des Plangebietes und parallel zur östlichen Gebietsgrenze bzw. an der Westseite der Parower Chaussee. Es handelt sich um Rohre mit einer Nennweite von DN 200. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob der Hauptleitungsbestände in Druck und Größe ausreichend ist, um ein für die Gebietsentwicklung funktionierendes Anschluss an das Netz der REWA zu gewährleisten.

### **Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 für das Plangebiet zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Es ist während des Planverfahrens zu klären, welche Löschwassermengen vorzuhalten sind. Weiterhin sind die Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung während des Planaufstellungsverfahrens zu prüfen.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserversorgung ist nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen. Die REWA mbH erfüllt die Aufgabe der Abwasserbeseitigung für die Stadt. Das Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation abgeführt. Die Hauptdruckleitung für Schmutzwasser verläuft parallel zur östlichen Gebietsgrenze und der Parower Chaussee in parallel führender Trasse zur Trinkwasserhauptleitung. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob für die Abwasserbeseitigung des Bebauungsplangebietes ein entsprechend konzipiertes Abwasserpumpwerk oder ein kapazitiver Ausbau des bestehenden Abwasserpumpwerkes Parower Chaussee erforderlich ist.

### **Niederschlagswasserableitung**

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vor. Hinsichtlich der Beurteilung der Möglichkeit der Regenwasserversickerung kommt das Baugrundgutachten zu dem Ergebnis, dass die im Plangebiet angetroffenen Böden für Versickerungszwecke nicht geeignet sind. Daher ist für die Ableitung des Niederschlagswassers – sowohl von den Verkehrsflächen als auch von den Baugrundstücken - eine öffentliche Regenkanalisation bei gleichzeitigem Anschluss- und Benutzungszwang vorzusehen. Die konkreten Anforderungen und die Einleitstellen sowie ein entsprechender Nachweis sind im Rahmen einer technischen Planung zu ermitteln und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Angesichts der begrenzten Versickerungsleistung der Böden ist insbesondere zu ermitteln, ob ggf. noch Rückstauf Flächen vorzuhalten sind und ob diese ein besonderes Festsetzungsbedürfnis hervorrufen. Eine Rückhaltung muss technisch so ausgelegt sein, dass ein genügend großer Zeitversatz in der Ableitung erreicht wird.

Prüfwürdig sind außerdem multifunktionale Maßnahmen zur Wasserrückhaltung, -zwischenlagerung und -versickerung, die im Sinne einer adaptiven Planung zu einer Abflussverzögerung im Falle von Starkregenereignissen und damit zur Entlastung des Regenwasserkanalnetzes beitragen.

### **Telekommunikation**

Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes ist der Aufbau eines Breitbandkommunikationsnetzes erforderlich. Die dazu notwendige Glasfaser-Infrastruktur (FTTB, FTTH) ist zu planen und zu errichten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sind Abstimmungen mit dem Erschließungsträger und dem Netzbetreiber vorzunehmen.

### **Stromversorgung**

Die Hansestadt Stralsund wird durch das Netz der Stadtwerke Stralsund (SWS Netze GmbH) mit elektrischer Energie versorgt. Für die geplante Bebauung ist eine neue elektrotechnische Erschließung zu planen und durchzuführen. Dazu ist die An- und Einbindung an das vorhandene Ortsnetz außerhalb der Grenzen des Plangebietes erforderlich. Der Bedarf an zusätzlichen Ortsnetzstationen ist zu ermitteln. Die erforderlichen Flächen für die Errichtung von Kabelverteilerschränken sind zur Verfügung zu stellen.

Zur Stromgewinnung aus erneuerbaren Energien werden Solaranlagen auf Dächern zugelassen.

### **Fernwärme**

Die Versorgung der Gebäude mit Wärmeenergie ist über den Anschluss an das Fernwärmenetz geplant. Die technische Lösung ist abhängig von dem tatsächlichen Wärmebedarf.

Das Plangebiet liegt im Bereich der in Aufstellung befindlichen Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung der Hansestadt Stralsund. Damit sind Eigentümer verpflichtet, die Grundstücke an die Fernwärmeversorgungsanlagen des öffentlichen Wärmeversorgers nach Maßgabe der Satzung anzuschließen, sobald das Grundstück bebaut ist oder mit seiner Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeversorgungsanlagen betrieben werden oder betrieben werden sollen. Ausnahmen vom Anschlussrecht richten sich nach der Fernwärmesatzung.

Im weiteren Verfahren sind die Ausnahmen zu prüfen, wenn der Wärmebedarf eines Objektes nachweislich vollständig mit regenerativen Energiequellen wie Solaranlagen, Geothermie, Wärmerückgewinnung o.ä. gedeckt werden.

### **Erdgas**

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagenbestände zur Gasversorgung. Aufgrund der Erschließung des Gebiets mit Fernwärme (s. o.) ist eine gastechnische Erschließung nicht vorgesehen.

### **Abfallentsorgung**

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).

Die Verkehrsflächen des Plangebietes sind öffentlich befahrbar, die Straßenbreiten sind für ein Befahren durch Müllfahrzeuge ausreichend.

## **4.10 Nachrichtliche Übernahmen**

### **4.10.1 Bodendenkmalschutz**

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmalen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

### **4.11 Hinweise**

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung des Vorhabens notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Sachverhalte hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

#### **4.11.1 Waldabstand**

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine als Wald festgestellt Fläche, zu der gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten ist. Um den Anforderungen des gesetzlichen Waldabstands gerecht zu werden, wird dieser in der Planzeichnung durch eine Waldabstandslinie nachrichtlich dargestellt. Da innerhalb des Waldabstandsbereiches eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist und Nebenanlagen für die Aufwertung der Aufenthalts- und Nutzerqualität unter den Ausnahmeverbehalt nach WAbstVO fallen, wird auf die Zustimmungsbedürftigkeit von Bauvorhaben für diesen Bereich durch die Forstbehörde hingewiesen.

#### **4.11.2 Bodendenkmale**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des beauftragten Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

#### **4.11.3 Bodenschutz**

Nach § 202 BauGB ist der kulturfähige Oberboden bei Erd- und Bodenarbeiten gesondert abzutragen, separat fachgerecht in Mieten zu lagern und nach der Herstellung des Planums unverzüglich auf die geplanten Vegetationsflächen wieder aufzubringen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 18915, zu berücksichtigen.

#### **4.11.4 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. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild

lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

- Fällung von Bäumen und Rodung sonstiger Gehölzbestände unter Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, Ausschlussfrist im Zeitraum 1. März bis 30. September,
- Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September).

#### **4.11.5 Wasserabfluss**

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

#### **4.12 Städtebauliche Vergleichswerte**

sonstige Sondergebiete (SO 1, SO 2)	2,34 ha
Urbanes Gebiet	1,34 ha
Gewerbegebiete (GE 1, GE 2, GEe)	6,03 ha
Straßenverkehrsfläche	1,09 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Parkplatz, Geh- und Radweg	0,38 ha
Grünflächen G21 und G2	1,09 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	0,26 ha
<hr/>	
Geltungsbereich des B-Planes	12,53 ha

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Zusammenfassung**

#### **Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

Der Bebauungsplan Nr. 69 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung eines Wirtschafts- und Wissenschaftscampus, der als neuer Stadtbaustein das städtebauliche Gefüge am nördlichen Rand des Stadtteils Knieper Nord ergänzt.

Die ausgewählte Fläche besitzt hinsichtlich ihrer Lage, Größe und Beschaffenheit innerhalb der Hansestadt Stralsund das günstigste Eignungsprofil für die Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus. Zum einen stehen ausreichend Flächenpotenziale für die Ansiedlung des geplanten IT-Centers und von weiterem technologieorientiertem und forschungsaffinem Gewerbe sowie Dienstleistern zur Verfügung. Die städtebauliche Konfiguration ermöglicht dabei die effiziente Nutzung dieser Flächen und eine Anpassbarkeit an unterschiedliche Ansiedlungs- und Erweiterungswünsche. Zum anderen bietet das Plangebiet aufgrund der räumlichen Nähe zur Hochschule Stralsund ein hohes Standortpotenzial durch die mit der Lagegunst zu erwartenden wechselseitigen Austauschbeziehungen und Synergieeffekte zwischen der Wirtschaft und Wissenschaft. Der Standort ist außerdem für die Ansiedlung eines Rechenzentrums der Sicherheitsstufe 3 gemäß Kriterienkatalog des TÜV Rheinland zum Audit von Serverräumen und Rechenzentrum als einziger geeigneter Standort im Stadtgebiet vorrangig zu beurteilen.

Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Ansiedlung der geplanten Nutzungen zur Ausbildung einer neuen städtebaulichen Struktur führen wird, die sich in das Umfeld der Stadtrandlage gut einfügt und der nördlichen Eingangssituation in städtebaulich angemessener Weise Rechnung trägt. Zwar werden große Gebäudestrukturen ermöglicht, doch wird über die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine möglichst harmonische Integration der Baukörper in die Umgebung gewährleistet. Der Einfluss auf das Landschaftsbild wird durch Eingrünungsmaßnahmen abgemildert.

Innerhalb des Plangebietes besteht keine bauliche Nutzung. Angesichts der Größe des Areals und der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich kann eine neue bauliche Nutzung nur auf der Grundlage dieses Bebauungsplans ermöglicht werden. Die Entwicklung ruft keine negativen Beeinträchtigungen der angrenzenden bzw. im Umfeld vorhandenen Wohn- und Erholungsnutzungen sowie Hochschul-/Bildungsstandorte hervor. Es sind keine grundsätzlich miteinander unverträglichen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander vorgesehen. Die Planung entspricht dem Trennungsgrundsatz sowie dem Gebot der Konfliktvermeidung und trägt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung.

#### **Auswirkungen auf die Wirtschaft**

Mit der Umsetzung der Planung werden Gewerbeflächen und Sondergebietsflächen bereitgestellt, die für forschungs- und technologieorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden und deren Standortanforderungen erfüllen sollen. Für die Belange der Wirtschaft ist diese Standortentwicklung von großer Bedeutung, da sie zu einer Stärkung und Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur der Hansestadt Stralsund beiträgt. Hierdurch sind positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzentwicklung zu erwarten, welchen angesichts der wirtschaftlichen Ausgangslage sowohl der Hansestadt Stralsund als auch des Landes Mecklenburg-Vorpommern insgesamt bei allen Abwägungsentscheidungen eine hohe Bedeutung beizumessen ist. Diese Maßgabe wird auch durch den Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) und c) BauGB aufgegriffen, wonach die Belange der Wirtschaft, auch mit Blick auf ihre mittelständische Struktur, und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen sind.

### **Soziale Auswirkungen**

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die persönlichen Lebensumstände der angrenzend arbeitenden und wohnenden Bevölkerung ergeben, sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erkennen.

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB werden durch die Belebung und die erweiterten öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus berücksichtigt. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die zulässigen Schank- und Speisewirtschaften im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sowie die zulässigen Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Urbanen Gebiet MU zu nennen. Außerdem entstehen im Sinne des offenen Campus-Charakters Räume für soziale Interaktion: Die festgesetzte öffentliche Grünfläche bietet Platz für Sport, Freizeit und Erholung, während die Freiflächen zwischen den Gebäuden in größtmöglichem Umfang zugunsten einer hohen Nutzer- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet zur Verfügung stehen sollen.

### **Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur**

Grundsätzlich besteht dem § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB zufolge eine Aufgabe der Bauleitplanung darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Daraus kann das Ziel abgeleitet werden, Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, „sozialgerecht“ zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und der Allgemeinheit zu verteilen. Mit dem städtebaulichen Vertrag und dem Erschließungsvertrag stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung, die eine Verteilung von Wertsteigerung und Kosten in der Baulandentwicklung ermöglichen.

### **Verkehrsentwicklung**

Durch die Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus im Zuge der Umsetzung der Planung wird es zu einer Verkehrserhöhung auf den anliegenden öffentlichen Straßen kommen; der Umfang der Zielverkehre zu den Gewerbe- und sonstigen Sondergebieten sowie zum Urbanen Gebiet wird sich voraussichtlich erhöhen. Eine Bestätigung dieser Annahme erfolgt im weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen verkehrstechnischer Voruntersuchungen.

### **Auswirkung auf die technische Infrastruktur**

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur betreffen in erster Linie Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens werden dazu Abstimmungen mit den zuständigen Medienträgern durchgeführt. Erforderliche Anpassungen für Anlagen der technischen Infrastruktur werden im Rahmen der Bauausführung vorgenommen.

## **5.2 Umweltrelevante Belange**

Die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die einzelnen Schutzgüter der Umwelt werden im weiteren Verfahren detailliert im Umweltbericht (Teil II der Begründung) behandelt. Dieser stellt die Auswirkungen der Planung auf die bei der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter allgemeinverständlich dar.

Angesichts der Lage im Außenbereich werden durch die Planung neue Eingriffe zugelassen, deren Folgen nach § 1a BauGB zu bewerten und zu kompensieren sind. Dabei sind die Vorprägung und Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu beachten. Schutzgebiete nach internationalem oder nationalem Recht befinden sich erst in einer großen Entfernung und werden nicht betroffen.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans ist absehbar, dass der Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung im Zuge der Umsetzung zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden führen wird. Die Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Festsetzungen im Geltungsbereich kompensiert.

Weiterhin ist absehbar, dass es zum Verlust und zu Beeinträchtigungen von Biotopen kommen wird. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Als Grundlage erfolgen im Jahr 2021 faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie Potentialabschätzungen zu weiteren Artengruppen. Die in diesem Zusammenhang ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen und Regelungen sind im weiteren Planverfahren noch im Einzelnen zu bestimmen.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, einschließlich Denkmalschutz, zu erwarten.

Ob im Plangebiet Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen werden müssen, ist auf Grundlage eines noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens im weiteren Planverfahren zu klären.

### **5.3 Wald**

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche. Der Wald wird in seinem Bestand erhalten, Maßnahmen mit Eingriffen in den Waldbestand sind nicht vorgesehen. Die Grünfläche mit der Kennzeichnung G 1 befindet sich im 30 m-Waldabstandsbereich nach § 20 LWaldG M-V. Bauliche Anlagen im 30 m-Waldabstandsbereich sind nur mit Genehmigung der zuständigen Forstbehörde zulässig.

## **6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung**

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

Eine Neuordnung der Grundstücke ist mit der Erschließung des Plangebietes vorzunehmen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund bzw. der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG). Durch die LEG werden die hergestellten Bauflächen veräußert sowie die hergestellten Verkehrsflächen der Hansestadt Stralsund übergeben.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7 Verfahrensablauf**

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| – Aufstellungsbeschluss   | 29.08.2019            |
| – Erste Beteiligung der Öffentlichkeit                                  | vsl. 3. Quartal 2021  |
| – Erste Beteiligung der Behörden  | vsl. 3. Quartal 2021  |
| – Öffentliche Auslegung   | vsl. 2. Halbjahr 2021 |
| – 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | vsl. 2. Halbjahr 21   |
| – Satzungsbeschluss, Rechtskraft  | vsl. 1. Halbjahr 2022 |



## **8 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

## TEIL II - UMWELTBERICHT

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in dem Punkt 4 der Begründung dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Umweltauswirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima, Luft, Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

*Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 69 wird zum Entwurf ergänzt.*

Hansestadt Stralsund, den **09. AUG. 2021**

Amt für Planung und Bau  
Abt. Planung und Denkmalpflege



Kirstin Gessert  
Abteilungsleiterin