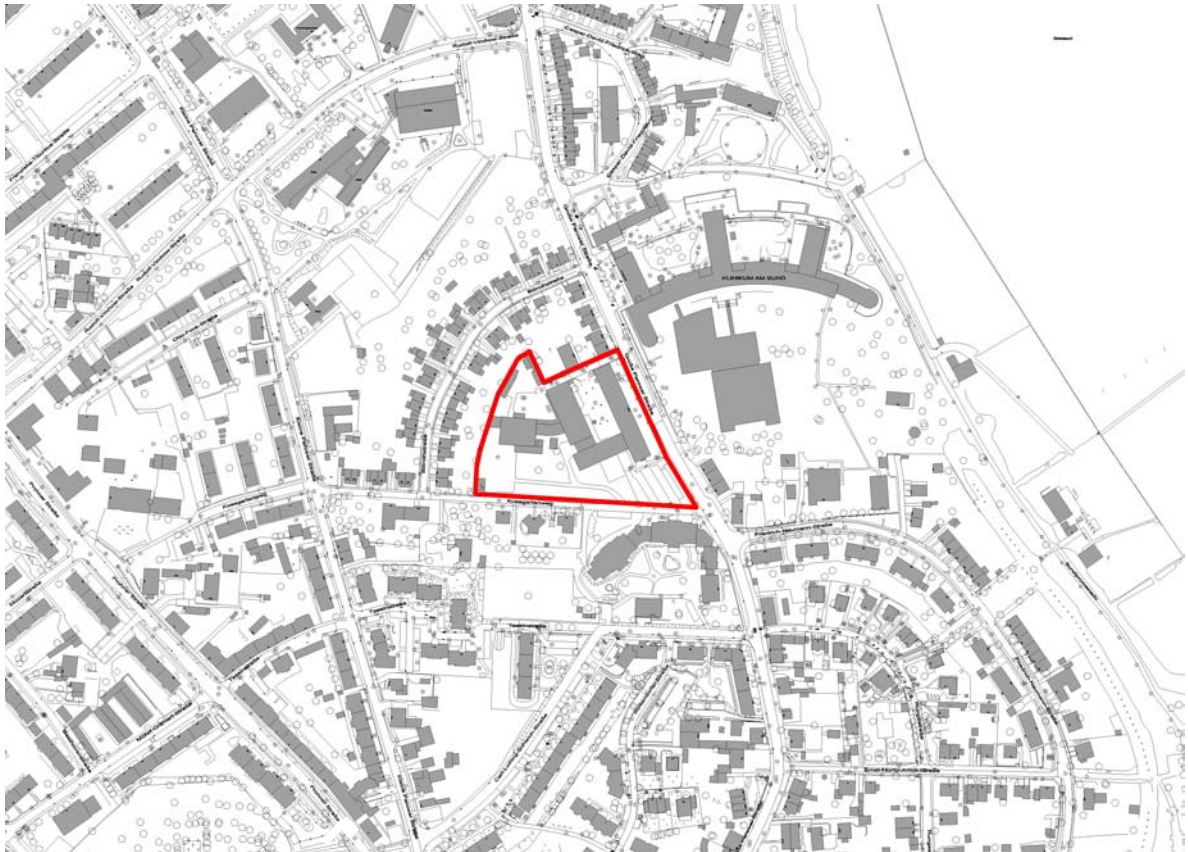


HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

1: 3.000



Stand: Mai 2008

BEBAUUNGSPLAN NR. 59
„Wohngebiet Große Parower Straße /
Ecke Kosegartenweg“

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Anlass und Erforderlichkeit	2
2.	Lage und Abgrenzung der Plangebietes	3
3.	Planungsvorgaben	3
4.	Städtebauliche Ausgangssituation	4
4.1	Die Umgebung des Plangebietes	4
4.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	4
4.3	Verkehrerschließung	5
4.4	Technische Infrastruktur/Abfallentsorgung	5
4.5	Natur und Landschaft.....	6
4.6	Immissionssituation.....	8
4.7	Altlasten	9
4.8	Baugrund.....	9
5.	Planinhalt	10
5.1	Entwurfskonzept.....	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.2.1	Mischgebiet	10
5.2.2	Allgemeines Wohngebiet	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung	13
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	15
5.5	Verkehr.....	17
5.5.1	Verkehrliche Erschließung	17
5.5.2	Stellplätze / öffentlicher Parkraum	18
5.6	Natur und Landschaft/ geschützte Tierarten.....	18
5.6.1	Grünordnung	18
5.6.2	Geschützte Tierarten.....	19
5.7	Flächen für die Versorgungsanlagen	21
5.8	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	21
5.9	Immissionsschutz.....	22
5.9.1	Betriebliche Geräuschimmissionen	22
5.9.2	Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr.....	24
5.10	Altlasten	25
5.11	Örtliche Bauvorschriften.....	25
5.12	Städtebauliche Vergleichswerte.....	27
6.	Verfahrensablauf.....	28
7.	Maßnahmen der Planrealisierung	28
8.	Rechtsgrundlagen.....	28

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co KG vom 15.05.2007,
- Stellungnahme zum schalltechnischen Gutachten zum B-Plan Nr. 59 vom TÜV Nord“ des Institutes für Technische und Angewandte Physik GmbH
- Grünordnerischer Fachbeitrag vom Landschaftsarchitekturbüro Petters vom Mai 2007,
- Faunistischer Fachbeitrag zum Vorentwurf, Planungsbüro Bernhard Hübner vom August 2007
- Bebauungskonzepte der Varianten A, B und C vom Mai 2007 aus der Vorentwurfsphase
- Baugrundgutachten 07/2070 von Baugrund Stralsund vom Juni 2007

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die in der Kniepervorstadt an der Großen Parower Straße gegenüber vom Hansekllinikum angesiedelte Firma Textilpflege Stralsund GmbH & Co. KG plant die Erweiterung und davon ausgehend die Verlagerung ihrer Betriebsstätte. Im Zusammenhang mit der angestrebten Verlagerung soll das dann freiwerdende Gewerbegrundstück für eine anderweitige Nutzung verwertet werden.

Dazu wurden seitens des Eigentümers Verhandlungen mit einem Kaufinteressenten geführt, der die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 1200 m² Bruttogeschosfläche (ca. 700- 800 m² Verkaufsfläche) an der Großen Parower Straße mit angrenzenden Einfamilienhäusern entlang der vorhandenen und einer neuen Erschließungsstraße anstrebt. Im Rahmen des vorhandenen Bebauungszusammenhangs (§ 34 BauGB) ist dieses Vorhaben jedoch nicht genehmigungsfähig.

Im Februar 2007 hat die Firma Titus Immobilien GmbH aus Schwarme einen Kaufvertrag für das ca. 1,3 ha große Grundstück mit dem Ziel abgeschlossen, auf dem Gelände einen Discount-Markt und Wohnbebauung zu errichten. Um diese Nutzungen zu ermöglichen, beantragte sie bei der Hansestadt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, das für ihr Konzept eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern soll.

Grundsätzlich bestehen nach der geplanten Betriebsverlagerung und Beseitigung der vorhandenen baulichen Anlagen verschiedene Nutzungsoptionen:

- die vom Käufer angestrebte **Kombination von Einfamilienhäusern mit einem Discount-Markt**. Diese erfordert eine umfassende Prüfung und Bewertung der zu erwartenden Lärmkonflikte. Darüber hinaus ist eine sorgfältige Prüfung und Bewertung im Hinblick auf die Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur – und hier insbesondere auf den stadtteilbezogenen Nahversorgungsbereich an der Kleinen Parower Straße – erforderlich. Nicht zuletzt sind die Auswirkungen der Errichtung eines in der Regel mit geringen Gestaltungsmöglichkeiten ausgestatteten Discountmarktes in direkter Nachbarschaft zum hochwertigen Denkmal Hansekllinikum abzuwägen
- eine Bebauung des Areals mit **Einzel- oder Doppelhäusern**, die sich gut und unkompliziert in die benachbarte Einfamilienhausbebauung entlang der Billrothstraße einfügen würde
- eine **Kombination von Einfamilienhäusern mit anderen Nutzungen** - z.B. einer altersgerechten Wohnanlage.

Da sich das Gelände wegen der Lage im Wohngebiet und der Nähe zur Sundpromenade insbesondere als attraktiver innerstädtischer Standort eignet, befürwortet die Stadt grundsätzlich die Entwicklung des Gebietes im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.

Für die Betriebsverlagerung sprechen wichtige Gründe des Allgemeinwohls. Zum einen stellt sie aufgrund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am Standort eine wichtige Maßnahme zur Sicherung der bis zu 125 Arbeitsplätze der Textilpflege GmbH dar. Zum anderen sind mit der Lage des Betriebes innerhalb eines Wohngebietes Immissionskonflikte und Störungen verbunden, die durch die Verlagerung bewältigt werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zunächst die o.g. unterschiedlichen Nutzungsoptionen geprüft. So wurden in der Vorentwurfsphase

drei städtebauliche Entwürfe in Varianten (siehe Anlage), ein grünordnerischer Fachbeitrag und ein schalltechnisches Gutachten erstellt, anhand derer sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern konnte. Darüber hinaus wurden auf dieser Grundlage die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Im Ergebnis der Untersuchungen und der Beteiligungsverfahren zeigte sich, dass von den Beteiligten keine Bedenken angeführt wurden, die eine der Varianten grundsätzlich ausschließen. Bei der Bewertung der Varianten wurde als ein wesentliches Argument angebracht, dass bei der Einbeziehung eines Discount-Marktes in die Neubebauung die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung und Erweiterung der Textilpflege GmbH an einen neuen Standort innerhalb des Stadtgebietes gestärkt werden, denn der bisherige Eigentümer und der Käufer führen an, dass die Kombination Discount-Markt mit Einfamilienhäusern am besten geeignet sei, die erforderlichen Rahmenbedingungen für die angestrebte zeitnahe Betriebsverlagerung zu schaffen. In Abwägung der verschiedenen Belange wurde diese Variante durch die Gremien der Stadt als Plangrundlage bestätigt und in ihren Grundzügen der weiteren Planung zu Grunde gelegt.

Da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung eines nach Aufgabe ehemaligen Gewerbestandstückes mit einer überbaubaren Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² handelt, wurde dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

2. Lage und Abgrenzung der Plangebietes

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, im Stadtteil Kniepervorstadt und umfasst das Flurstück 91/6 der Flur 6 Gemarkung Stralsund. Es wird begrenzt im Osten durch die Große Parower Straße mit dem gegenüberliegenden Hanseklitorium, im Süden durch den Kosegartenweg, im Westen, Nordwesten und Norden durch die Doppelhausgrundstücke an der Billrothstraße.

3. Planungsvorgaben

Der seit dem 12. August 1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Während das im überwiegenden Teil des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzte Mischgebiet (MI) dieser Vorgabe entspricht, weicht das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) mit einer Größe von ca. 0,6 ha von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Derartige Abweichungen sind jedoch zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen.

Durch die Festsetzung sowohl eines Mischgebietes als auch eines Allgemeinen Wohngebietes werden lediglich die Arten der baulichen Nutzung, die bereits in einem Mischgebiet allein zulässig sind, stärker räumlich gegliedert. Das Allgemeine Wohngebiet schließt südlich und westlich an das Mischgebiet an und stellt den Übergang zu dem im Bestand vorhandenen Wohngebiet, das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, her. Damit wird eine Arrondierung der Wohnbauflächen erreicht, die eine konkretere Ausgestaltung des Flächennutzungsplanes durch den Bebauungsplan darstellt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird dadurch nicht berührt, zumal das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit einer Flä-

che von ca. 0,6 ha nur einen untergeordneten Teil des ca. 1,3 ha großen Plangebietes einnimmt und damit die Größe der selbständig darzustellenden Flächennutzungen (i.d.R. ca. 1 ha) deutlich unterschreitet. Deshalb folgt der Bebauungsplan Nr. 59 dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km nördlich der historischen Altstadt Stralsunds und ca. 200 m vom Strelasund entfernt. Es liegt in einem Wohngebiet, das im weiteren Umfeld sowohl durch Einfamilienhäuser als auch durch Geschosswohnungsbau, überwiegend in Zeilenbauweise, geprägt ist.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes grenzt eine eingeschossige (mit ausgebautem Dachgeschoss) homogene Doppelhausbebauung an, die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden ist. Dabei wurden die Gebäude Große Parower Straße 54a und 54c als Grenzbebauung zum Grundstück der Textilpflege Stralsund errichtet, so dass das in zweiter Reihe liegende Gebäude Große Parower Straße 54c bisher gewohnheitsrechtlich über das Betriebsgelände erschlossen wird und über keine eigene Zufahrt verfügt.

Auf der gegenüberliegenden östlichen Straßenseite der Großen Parower Straße befindet sich das Hanseklitorium Stralsund. Den Komplex dominiert ein denkmalgeschütztes viergeschossiges Backsteingebäude, das von 1936 - 38 als Marinelazarett errichtet wurde. Im Jahr 2005 wurden zwei zweigeschossige Funktionstrakte hinzugefügt.

Das südlich des Plangebietes liegende Schwesternheimathaus – eine Altenpflegeeinrichtung - betont durch seine dreigeschossige geschlossene Bauweise die Eckposition Große Parower Straße / Kosegartenweg. In seinem weiteren Verlauf ist der Kosegartenweg gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch freistehende individuell gestaltete Einfamilienhäuser geprägt.

Die nächsten Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in ca. 500 m Entfernung im kleinen „Wohngebietszentrum“ in der Kleinen Parower Straße. Dort sind zwei Verbrauchermärkte mit jeweils ca. 800 bis 900 m² Bruttogeschossfläche, jedoch jeweils nur ca. 620 m² Verkaufsfläche, sowie eine Ladenzone, Sparkasse und Arztpraxen angesiedelt.

4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Betriebsstätte der Textilpflege Stralsund GmbH, einer Großwäscherei mit überregionalem Kundenkreis und bis zu 125 Arbeitsplätzen, genutzt. Das Gelände diente bereits seit den 1930er Jahren durchgehend als Wäschereistandort mit einem eigenen Heizhaus und war ursprünglich dem gegenüberliegenden Krankenhaus zugeordnet.

Der Gebäudebestand setzt sich im wesentlichen aus der eingeschossigen chemischen Reinigung, der zweigeschossigen Wäscherei und dem ehemaligen Heizwerk mit Schornstein zusammen. Überdies sind verschiedene untergeordnete Schuppen und Garagen vorhanden. Weite Teile des Betriebsgeländes sind versiegelt und werden z.T. als Parkplatz genutzt. Nordöstlich des Heizhauses befindet sich ein unter der Geländeoberfläche lie-

gender Kohlebunker. Z.T unversiegelt und als Wiese begrünt ist der ehemalige Kohlelagerplatz im Bereich des Kosegartenweges. Darüber hinaus befinden sich nahe am Kosegartenweg zwei Brunnen, die der betrieblichen Wasserfassung dienen.

Das Grundstück liegt ca. 0,5 m höher als die Große Parower Straße und wird von der nördlich gelegenen Grundstückszufahrt über die gesamte Gebäudelänge bis zum Treppenzugang von einer flache Mauer eingefasst.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Große Parower Straße, die als Haupteerschließungsstraße auch die Anbindung an das übergeordnete Hauptstraßennetz herstellt (Knieperdamm/ Prohner Straße/ Heinrich-Heine-Ring). Für den Straßenabschnitt im Bereich des Schwesternheimathauses und des Krankenhauses, in dem sich auch das Plangebiet befindet, ist eine Geschwindigkeit von 30 km/h vorgeschrieben. Der Straßenbelag wechselt an der Zufahrt zum Nierenzentrum des Hanseklunikums von Betonplatten (in Richtung Süden) zu Kopfsteinpflaster (in Richtung Norden), wobei insbesondere die Betonoberfläche instandsetzungsbedürftig ist. In der Großen Parower Straße verkehren Buslinien in Richtung Altstadt bzw. zum Bahnhof.

Der südlich des Plangebietes verlaufende Kosegartenweg dient lediglich der Erschließung der unmittelbar anliegenden Grundstücke und stellt die Verbindung zur Kleinen Parower Straße her. Er ist eine Straße mit nur sehr geringer Verkehrsbedeutung.

Gemäß der von der Stadt durchgeführten aktuellen Verkehrszählungen vom April 2007 beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Großen Parower Straße im angrenzenden Abschnitt im Mittel 3.412 Fahrzeuge/ 24 Stunden, wobei der LKW- Anteil tags bei ca. 9,5 % und nachts bei ca. 9,7 % lag. Gemäß Schallimmissionsplan der Hansestadt Stralsund für 2010 wird sich diese Verkehrsbelegung im Rahmen der allgemeinen Verkehrsentwicklung nur geringfügig erhöhen auf 3.600 Fahrzeuge/ 24 Stunden, wobei der LKW- Anteil tags bei ca. 10 % und nachts bei ca.3 % liegen wird.

Für den Kosegartenweg liegen auf Grund seiner nur geringen Verkehrsbedeutung keine Zählraten oder Erfassungen vor. Deshalb kann hier nur ein auf Erfahrungen und Abschätzung beruhender Ansatz benannt werden: Unter Berücksichtigung der Parkplätze auf dem Gelände der Textilpflege GmbH sollte für den Abschnitt bis zur Parkplatzzufahrt von einem Verkehrsaufkommen von höchstens 200 Fahrzeugen/ 24 Stunden und für den westlichen Abschnitt von ca. 100 Fahrzeugen/ 24 Stunden ausgegangen werden. Dieser Ansatz berücksichtigt auch die Belastung durch das Schwesternheimathaus und die Anwohner in ausreichendem Umfang. Erfahrungsgemäß könnte für diese untergeordnete Straße ein Lkw-Anteil tagsüber von 3 %, welcher Müllabfuhr, Anlieferung von Möbeln etc. berücksichtigt, und nachts von 0 % unterstellt werden.

4.4 Technische Infrastruktur/Abfallentsorgung

In den das Plangebiet umgebenden Straßen sind die Medien zur Grundversorgung (Abwasser, Trinkwasser und Elektro) vorhanden. Über sie soll die stadttechnische Ver- und Entsorgung der neuen Nutzungen gesichert werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist über vorhandene Kanäle in der Großen Parower Straße und weiter nur über das Gelände des Hanseklini-

kums möglich. Der unmittelbare Anschluss des Plangebietes erfolgt hier an eine Leitung DN 400, die nach ca. 30 m in eine Leitung DN 600 mündet. Die Leitung DN 400 ist auf einen Regenwasserabfluss von 71 l/sek. ausgerichtet. Nach einer hydraulischen Prognoseberechnung ist unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von einem Abfluss von ca. 60 l/sek. auszugehen, so dass die Kapazität der Leitung als ausreichend beurteilt werden kann. Sollten sich im Zuge der Planungskonkretisierung größere Ableitungsmengen ergeben, müsste die Überstausicherheit des Gesamtentwässerungsbereiches nachgewiesen und bei Nachweis ggf. der 30 m lange Abschnitt der Leitung DN 400 durch einen größeren Querschnitt ersetzt werden. Davon wird gegenwärtig jedoch nicht ausgegangen.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann in Richtung vorhandener Kanäle in der Großen Parower Straße erfolgen.

Durch die REWA GmbH ist die Versorgungssicherheit für Trinkwasser gewährleistet.

Die Löschwasserbereitstellung kann aus dem städtischen Wasserversorgungssystem für den Zeitraum von zwei Stunden gesichert werden.

Für die auf dem Grundstück vorhandenen Hausanschlussleitungen wird es künftig nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung und Rückbau der baulichen Anlagen keinen Bedarf mehr geben, so dass diese zweckmäßigerweise im Zuge der Beräumung ebenfalls beseitigt werden sollten.

Folgende stadttechnische Anlagen sollen jedoch erhalten werden:

- Die zwei Brauchwasserbrunnen nahe am Kosegartenweg für die betriebliche Wasserfassung sollen nach Verlagerung der Textilpflege GmbH bestehen bleiben und in das städtische Trinkwassernotversorgungssystem integriert werden.
- In der südöstlichen Ecke des Grundstücks am Kosegartenweg befindet sich eine neue Trafostation, die nach Angabe des zuständigen Versorgungsträgers (SWS) auch weiterhin versorgungstechnisch notwendig ist.
- Eine Regenwasserleitung DN 300 in Richtung Klinikum quert den südwestlichen Teil des Grundstücks am Einmündungsbereich Kosegartenweg / Große Parower Straße und genießt Bestandsschutz.

Die Entsorgung des Gebietes mit Wertstoffen wird durch die im Umfeld vorhandenen Wertstoff-Sammel-Container des Dualen Systems Deutschland (DSD) sichergestellt. Diese befinden sich an Standorten im Kosegartenweg, in der Rudolf-Virchow-Straße/Große Parower Straße und in der Kleinen Parower Straße/Carl-Ludwig-Schlick-Straße. Die Erfassung und Entsorgung der durch den Discount-Markt anfallenden Wertstoffe sollte durch den Betreiber selbst abgesichert werden, wie es bei Einkaufsmärkten grundsätzlich der Regelfall ist.

4.5 Natur und Landschaft

Da im vorliegenden Fall ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als erfolgt oder zulässig, so dass eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist. Weiterhin wird von der

Aufstellung eines Grünordnungsplanes gemäß § 13 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) abgesehen, da der Bebauungsplan

- keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorsieht,
- nicht den Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge dient und
- nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes bedeutsam ist.

Da nach dem Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) sowie nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölze) vorhanden sind und grünordnerische Maßnahmen durchgeführt werden sollen, wurde dazu ein grünordnerischer Fachbeitrag angefertigt. Im Rahmen dieses Fachbeitrages wurden u.a. die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Biotoptypen, geschützten Landschaftsbestandteile sowie die vorkommenden Tierarten erhoben.

Biotoptypen/geschützte Landschaftsbestandteile

Das Gelände weist umfangreiche bebaute und versiegelte Betriebsflächen auf. Daneben befinden sich hier aber auch verschiedene Biotoptypen in Form von Gehölzen, Staudenfluren, Rasenflächen, Ruderalflächen etc. Hervorzuheben sind insbesondere folgende Biotoptypen, die z.T. auch als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 26 a LNatG M-V bzw. § 2 der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Hansestadt Stralsund (Baumschutzsatzung) gelten und deshalb bei Verlust zu ersetzen sind:

- Ältere Einzelbäume sind an zwei Standorten vorhanden. Es handelt sich um einen Götterbaum an der nordöstlichen Ecke des Gebietes und um eine Esche im Südosten am Kosegartenweg. Beide Bäume sind gesetzlich geschützt. Bewertung: Besonders wertvolle landschaftsbildprägende Biotope
- Jüngere Einzelbäume befinden sich an unterschiedlichen Stellen im Plangebiet und haben aufgrund ihrer Ausprägung, ihrem Habitus ihrer Gattung und Art sowie ihrem Standort eine mehr oder weniger große Bedeutung für den Biotopschutz. So sind die Birke und die Weide sowie der Weiß- und Rotdorn aufgrund ihrer Größe von höherer Bedeutung für Landschaftsbild und Tierwelt als vergleichsweise kleinere Bäume oder solche am schlechteren Standort, wie die Mehlbeere oder der wild aufgewachsene Bergahorn. Die Bäume sind bis auf den Bergahorn gesetzlich geschützt.
- Ein großflächiges Klettergehölz, Efeu bereits mit der blühenden und fruchtenden Altersform, befindet sich am nordwestlichen Rand des Gebietes. Klettergehölze dieser Größe sind gesetzlich geschützt. Bewertung: Wertvolles Biotop.

Tierarten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bei einer Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Stralsund am 16.5.2007 das Vorkommen geschützter Tierarten festgestellt. Dabei handelt es sich um die Mehlschwalbe und die Rauchschnalbe. Zudem wurden Lebensräume von Fledermäusen und Dohlen vermutet. Daher wurde ein faunistischer Fachbeitrag¹ in Auftrag gegeben, der den Bestand der geschützten Tierarten

¹ Faunistischer Fachbeitrag zum Vorentwurf, Planungsbüro Bernhard Hübner, August 2007

erfasst und bewertet, die Auswirkungen des geplanten Vorhabens ermittelt und erforderliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorschlägt. Im Ergebnis des Fachbeitrags lässt sich das Vorkommen geschützter Tierarten wie folgt beschreiben:

- Bei mehreren Besichtigungen der Gebäude und des Grundstücks wurden für Rauchschnalben zwei Bereiche des Nestbaus und der Aufzucht festgestellt. Diese Bereiche sind das leer stehende Heizhaus und das Vordach im ersten Hof der Warenausgabe mit 12 Nestern. Insgesamt befinden sich im Plangebiet 50 bis 70 besetzte Nester. Dies ist die größte bisher bekannte Rauchschnalbenpopulation in der Hansestadt Stralsund.
- Das Vorkommen der Mehlschnalbe beschränkt sich auf 8 – 10 Paare, die im zweiten Hof im Bereich der Betondecken und Unterzüge der An- und Abfahrtsrampen Nester bauen.
- Am Schornstein der Wäscherei sind als Ersatzmaßnahme für eine auf ihm errichtete Antenne mehrere Dohlenkästen montiert worden. Bei den örtlichen Begehungen am Tag und in den späten Abendstunden konnten jedoch keine Dohlen im Bereich des Plangebietes und dessen Nachbarschaft festgestellt werden. Die Dohlenkästen an den Öffnungen des turmartigen Schornsteingebäudes waren nicht besetzt oder angenommen.
- Im Rahmen von Begehungen und Beobachtungen wurden zwar fliegende Zwergfledermäuse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geortet, die Bildung von Sommerquartieren konnte jedoch nicht festgestellt werden. Als Winterquartier ausgeschlossen werden kann der Gewölbekeller des Wäschereigebäudes aufgrund der dortigen hohen Temperaturen.

4.6 Immissionssituation

Die Lage der Textilpflege GmbH innerhalb eines Wohngebietes ist eng verbunden mit dem gegenüberliegenden Krankenhaus, dem die Wäscherei ursprünglich direkt zugeordnet war. Die gewachsene unmittelbare Nachbarschaft des Betriebs zur Wohnbebauung führt zu Konflikten durch Schallimmissionen, die sich in den vergangenen Jahren infolge der heranrückenden Wohnbebauung am Kosegartenweg (Neubau Schwesternheimathaus, Einfamilienhäuser) verschärft haben. Zwar wurden an betrieblichen Anlagen z.T. lärmindernde Maßnahmen vorgenommen, die auf Einhaltung der Immissionswerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) abstellen, dennoch kam es wiederholt zu Anwohnerbeschwerden.

Geräuschimmissionen, die auf die Nachbarschaft einwirken, werden insbesondere durch betriebliche Anlagen wie Trockner und deren Ablufteinrichtungen und das Heizhaus verursacht. Zudem finden Betriebsabläufe aufgrund der Hitzeentwicklung im Gebäudeinneren z.T. bei geöffnetem Fenster statt. Hinzu kommen die langen Betriebszeiten, da im Zweischicht- und zeitweise im Dreischichtbetrieb gearbeitet wird. Als ein den Hotels, Gaststätten und Krankenhäusern nachgeordneter Betrieb ist auch Sonn- und Feiertagsarbeit zulässig. In der Folge können sich Zu- und Abfahrten der Mitarbeiter sowie Liefervorgänge, die im Nachtzeitraum bzw. an Sonn- und Feiertagen stattfinden, störend auf die Nachbarschaft auswirken.

Zudem werden Immissionen durch Straßenverkehrslärm hervorgerufen. So wird durch das bestehende Verkehrsaufkommen an der Südseite des Hanseklirikums mit Patientenzimmern der herangezogenen Orientierungswert der DIN 18005 für Krankenhäuser am Tage von 45 dB(A) um etwa 5 dB(A) überschritten, der Wert für den Nachtzeitraum von 40 dB(A) aber eingehalten. Die Einstufung der hohen Schutzbedürftigkeit von Krankenhäusern wurde

aus der neuen TA Lärm abgeleitet, da das Beiblatt 1 zur DIN 18005 nur eine Spanne möglicher Werte für Sondergebiete enthält.

An der bestehenden Wohnbebauung in der Großen Parower Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) am Tage und in der Nacht ebenfalls durch das bestehende Verkehrsaufkommen im Zusammenwirken mit dem schalltechnisch ungünstigen Pflasterbelag um etwa 7 dB(A) überschritten. An den anderen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Plangebietes werden die Orientierungswerte für den Straßenverkehr eingehalten bzw. um bis zu 9 dB(A) unterschritten.

4.7 Altlasten

Der Standort ist im Altlastenkataster der Hansestadt Stralsund als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Im Hinblick auf die geplante Umnutzung wurde vom Grundstückseigentümer im Jahr 2005 eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben. Im Rahmen eines im Juni 2007 angefertigten darauf aufbauenden und vertiefenden Baugrundgutachtens erfolgte die konkretere Untersuchung der Bodenkontaminationen. Dabei bestätigte sich der Altlastenverdacht in einem Teilbereich.

So wurden in einem eng begrenzten Bereich südöstlich des Gebäudes an der Großen Parower Straße mittlere bzw. hohe Gehalte von leichtflüchtigen halogenen Kohlenwasserstoffen (LHKW) festgestellt, die offenbar auf ein Schadensereignis zurückgehen, bei dem Lösungsmittel ausgetreten sind. Eine genaue Abgrenzung der betroffenen Fläche ist erst nach Rückbau der Gebäude und Anlagen zweckmäßig. Von der mit LHKW kontaminierten Fläche geht bei der derzeitigen Nutzung keine Gefährdung von Schutzgütern aus.

An den übrigen Untersuchungsstandorten (ehemaliger Kohlenlagerplatz, Bereich Öltanks sowie Schuppen- und Werkstattbereich) wurden lediglich geringe bis mittlere Gehalte an Kohlenwasserstoffen (KW) bzw. geringe Gehalte an polyzyklischen aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, aus denen sich keine Nutzungseinschränkungen ergeben und von denen keine Gefährdungen für Schutzgüter ausgehen. Falls im Bereich des ehemaligen Kohlenlagerplatzes Bodenaushub anfällt, ist dessen uneingeschränkte Verwertung jedoch nicht mehr möglich.

4.8 Baugrund

Der Baugrund wurde durch ein im Jahr 2007 angefertigtes Gutachten untersucht. Demnach stehen in allen Aufschlüssen Aufschüttungen an. Großflächig folgt als Hauptbodenart Geschiebemergel, der an seiner Schichtoberfläche lokal zu Geschiebelehm verwittert ist und mit den Aufschlüssen nicht durchteuft wurde. Der Geschiebemergel wird bereichsweise von geringmächtigen Decksanden überlagert.

Die ab der Geländeoberkante anstehende Aufschüttung ist als bedingt bzw. nicht tragfähig zu beurteilen. Ausreichend tragfähig und zur Aufnahme von Bauwerken geeignet sind die Decksande sowie der anstehende Geschiebemergel / Geschiebelehm. Das Baugrundgutachten empfiehlt daher, für die Gründung von Hochbauten die Aufschüttungen durch Gründungspolster zu ersetzen. Für den Straßenbau wird empfohlen, die Aufschüttungen nachzuverdichten bzw. den Untergrund zu verfestigen oder die Dicke der ungebundenen Tragschicht zu verstärken.

5. Planinhalt

5.1 Entwurfskonzept

Vorgesehen sind ein Discount-Markt an der Großen Parower Straße sowie Einfamilienhäuser am Kosegartenweg und im rückwärtigen Geländebereich westlich des Marktes. Für den Fall, dass die Errichtung des Discount-Marktes nicht realisiert wird bzw. spätere Umnutzungen gewünscht sind, werden weitere nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Der Discount-Markt soll als heute typischer Nahversorger eine Geschossfläche von max. ca. 1.200 m², davon max. ca. 800 m² Verkaufsfläche, aufweisen.

Das Gebäude des Discount-Marktes wird im nördlichen Teil des Grundstückes angeordnet und ist mit seiner schmalen Giebelseite zur Großen Parower Straße ausgerichtet. Zur nördlich benachbarten Wohnbebauung beträgt der Abstand des Marktgebäudes 10,0 m.

Der Kundenparkplatz befindet sich südlich des Gebäudes, wodurch eine Abschirmung der nördlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung vor den Geräuschemissionen der Park- und Betriebsvorgänge gewährleistet wird. Auf dem Parkplatz, dessen Zu- und Abfahrt an der Großen Parower Straße liegt, können ca. 90 – 100 Stellplätze geschaffen werden. Zur Großen Parower Straße sind gestalterische Maßnahmen geplant, die zum einen eine Fortführung der Bauflucht andeuten und zum anderen den Parkplatz zum öffentlichen Raum abgrenzen. Diese sollen in Form einer transparent zu gestaltenden Pergola ausgebildet werden.

Der an- und abfahrende Lieferverkehr fährt von der Großen Parower Straße über den Parkplatz zu der an der Westseite des Marktgebäudes gelegenen Rampe, die zum Zwecke des Lärmschutzes eingehaust wird. Die Anlieferung soll ausschließlich tags stattfinden, die notwendigen Rangiervorgänge finden auf dem eigenen Grundstück statt.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes wird ein Wohngebiet entwickelt, zu dessen Erschließung eine neue Planstraße vorgesehen ist, die halbkreisförmig von der Großen Parower Straße zum Kosegartenweg verläuft. Als Haustypen sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig, die sich in ihrer Maßstäblichkeit in die Umgebung einfügen. Im Gebietsinneren, d.h. westlich des Verbrauchermarktes, können auch eingeschossige Einfamilienhäuser im „Bungalowstil“ errichtet werden. Bei den zu erwartenden Grundstücksgrößen von ca. 350 m² bis ca. 600 m² können insgesamt 15 Einfamilienhäuser entstehen.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den Geräuschemissionen des Verbrauchermarktes wird an dessen Grundstücksgrenze eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand aufgestellt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Großen Parower Straße wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und im westlichen Teil des Geltungsbereiches sowie am Kosegartenweg ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

5.2.1 Mischgebiet

Das Mischgebiet wird an der Großen Parower Straße angeordnet, um eine günstige Erschließung insbesondere der zulässigen gewerblichen Nutzun-

gen zu ermöglichen. Diese sind zudem weniger empfindlich gegenüber den von der Großen Parower Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen.

Das Mischgebiet wird in die Gebietsteile MI 1 und MI 2 gegliedert.

Der **Gebietsteil MI 1** umfasst den südöstlichen Teil des Plangebietes, einen ca. 28 m tiefen Streifen entlang der Große Parower Straße. Es ist vorgesehen, Flächen zu entwickeln, auf denen Gewerbetreibende ihren Betrieb und gleichzeitig ihre Wohnung errichten können. Diese Betriebe dürfen das Wohnen jedoch nicht wesentlich stören. Daher werden im MI 1 gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende bauliche Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Der Ausschluss von Tankstellen begründet sich damit, dass sie sich städtebaulich-architektonisch nicht in das bauliche Umfeld einfügen würden. Zudem würden sie ebenso wie die nicht zulässigen Vergnügungsstätten auch in den Nachtstunden ein das Klinikum und das benachbarte Wohnen störende Verkehrsaufkommen verursachen. Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da sie mit ihren großen Freiflächenanteilen der geplanten baulichen Ergänzung der Siedlungsstruktur und damit der verfolgten Innenentwicklung entgegenstehen.

Der nördlich anschließende **Gebietsteil MI 2** ist für die Errichtung eines Discount-Marktes vorgesehen. Um dessen möglichst konfliktfreies Einfügen in die Nachbarschaft zu sichern sowie um den besonderen Bedürfnissen einer solchen Nutzung Rechnung zu tragen, werden dafür geeignete Festsetzungen getroffen. Dies betrifft neben einer zu errichtenden Lärmschutzwand zum angrenzenden geplanten Wohngebiet

- das Maß der baulichen Nutzung, durch das die notwendige Größe des Baukörpers sowie die überbaubare Grundstücksfläche für den Kundenparkplatz gesichert wird,
- die überbaubare Grundstücksfläche, welche die Stellung und Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück vorgibt, um sowohl eine lärmabschirmende Wirkung zur benachbarten Bestandsbebauung zu erzielen als auch um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden,
- gestalterische Vorgaben mittels örtlicher Bauvorschriften, die einer Einbindung des großmaßstäblichen Baukörpers sowie des großflächigen Kundenparkplatzes in das Ortsbild dienen und dabei insbesondere den Umgebungsschutz des unter Denkmalschutz stehenden Hanseklunikums berücksichtigen.

Da Wohngebäude mit diesen Festsetzungen nicht gut vereinbar sind, werden sie im Bereich des MI 2 ausgeschlossen. Dagegen werden für den Fall, dass die Errichtung des Discount-Marktes nicht realisiert wird oder später

eine Umnutzung beabsichtigt ist, weitere nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen. So sollen sich Betriebe, die von ihren Bedürfnissen und Anforderungen im Hinblick auf bauliche Anlagen, Flächenbedarf und Immissionswirkung mit einem Discount-Markt vergleichbar sind, ansiedeln können. Aus den genannten Gründen sind im MI 2 folgende baulichen Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Unzulässigkeit der Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ergibt sich aus den gleichen Gründen wie im Gebietsteil MI 1.

Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur

Mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet wird die beabsichtigte Ansiedlung eines Discount-Marktes mit einer Geschossfläche von maximal 1.200 m² und damit einer Verkaufsfläche von maximal ca. 800 m² gesichert. Dabei wird seitens des Investors gegenwärtig davon ausgegangen, dass ein bestehender Lebensmitteldiscounter mit ca. 620 m² Verkaufsfläche vom ca. 500 m entfernten Nahversorgungszentrum „Knieper Nord“ an den geplanten Standort verlagert wird. Grundsätzlich wäre allerdings auch eine vollständige Neuansiedlung nicht auszuschließen, wobei der Investor diese nach seinen Angaben und dem Stand der Vorverhandlungen nicht verfolgt. Deshalb ist die Planung hinsichtlich der Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur der Hansstadt Stralsund zu beurteilen und in die Abwägung einzustellen.

Für diesen Zweck wurde das Vorhaben im Rahmen des in Bearbeitung befindlichen Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Stralsund einer Bewertung unterzogen. Demnach wird der geplante Discount-Markt als ein Nahversorger eingestuft, dessen Einzugsgebiet im wesentlichen den Stadtteil Knieper Nord mit ca. 7.260 Einwohnern umfasst.

Gemessen an der in diesem Gebiet zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich nimmt der geplante Markt bei der vorgesehenen Verkaufsfläche einen Marktanteil von 27 % ein. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes konnte im Nahrungs- und Genussmittelbereich kein Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2015 ermittelt werden, so dass im Sinne eines worst-case-Szenarios davon ausgegangen wird, dass der gesamte Umsatz gegen die bestehenden Wettbewerber umverteilt werden muss. Dabei handelt es sich um die Lebensmittelmärkte in der Kedingshäger Straße, am Heinrich-Heine-Ring, das Nahversorgungszentrum Knieper Nord in der Kleinen Parower Straße sowie kleinflächigere Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Falle der Betriebsverlagerung der Umsatzanteil des Altstandortes von knapp 22 % anzurech-

nen ist, so dass sich die voraussichtliche Umverteilungsquote auf ca. 7 % beläuft. Diese führt nach Einschätzung des Einzelhandelskonzeptes nicht zu Einschmelzungen bei den Wettbewerbern, wohl aber zu einer nachhaltigen Schwächung des Nahversorgungszentrums „Knieper Nord“, da durch die Verlagerung ein wichtiger Magnetbetrieb verloren geht.

Das Nahversorgungszentrum „Knieper Nord“ wird neben Dienstleistungseinrichtungen wesentlich durch zwei Lebensmittelmärkte als Magnetbetriebe bestimmt. Sie weisen jedoch eine bauliche Konstellation auf, welche nach Gutachtermeinung die Funktionalität und das bauliche Zusammenwirken beider Betreiber nicht in optimalem Maße erlaubt. Auch die Verkaufsflächengrößen beider Betreiber mit jeweils ca. 620 m² werden unter den Wettbewerbsbedingungen in Stralsund als zu gering bewertet. Insofern ist für die vorrangige Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung im Gebiet Knieper Nord neben einer Umstrukturierung und Vergrößerung des bestehenden Zentrums u.a. durch Verkaufsflächenerweiterung der Magnetbetriebe auf zusammen ca. 2000 m² Verkaufsfläche auch eine Betriebsverlagerung auf den nur 500 m entfernten Standort an der Großen Parower Straße eine Option. Dabei sind durch den nahversorgungsorientierten Einzugsbereich und die städtebaulich integrierte Lage kaum Umsatzverteilungen gegen die Betreiber der als Zentrum zu stärkenden Altstadt und damit diesbezüglich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Daher wird die Zulässigkeit eines Discount-Marktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes insgesamt als vertretbar beurteilt.

5.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen. Daneben sollen sich nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, ansiedeln können. Da auch die Unterbringung von kirchlichen, kulturellen, sozialen und ähnlichen Einrichtungen nicht ausgeschlossen werden soll, wird für die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden dagegen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits ein Discount-Markt zulässig ist, der eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für das Gebiet wahrnimmt. Insofern soll eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen sowie weiteren unverträglichen Auswirkungen auf das bestehende Nahversorgungszentrum „Knieper-Nord“ entgegengewirkt werden. Da von den gemäß § 4 BauNVO in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen werden und die geplante Nahversorgungseinrichtung unmittelbar angrenzt, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das **Grundstück des Discount-Marktes (MI 2)** wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen mittels der zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut. Der Bezugspunkt für die Höhen des Marktgebäudes ist in der Planzeichnung mit B 1 gekennzeichnet und befindet sich 10,02 m ü. HN.

Die zulässige Geschossfläche wird mit 1.200 m² festgesetzt. Sie liegt damit unterhalb der Schwelle, ab der gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe als großflächig bezeichnet werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen hier insbesondere aufgrund der anzunehmenden schädlichen Umweltauswirkungen durch Betriebs- und Verkehrslärm sowie der Auswirkungen auf den Verkehr und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbe- reiche ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der zulässigen Geschossfläche lassen sich entsprechend den Entwürfen des Investors ca. 800 m² Verkaufsfläche sowie notwendige Lager- und Personalräume entwickeln.

Die aus Gründen des Immissionsschutzes zu umbauende Lieferzone stellt eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO dar und wird nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt und entspricht damit der in § 17 Abs.1 BauNVO angeführten Obergrenze für Mischgebiete. Die GRZ von 0,6 sichert die notwendigen Grundflächen für das geplante Marktgebäude und die zu umbauende Lieferzone, für den Kundenparkplatz allerdings nur zum Teil. Da gemäß § 19 Abs. 4 die zulässige GRZ u.a. durch Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert bis zu einer maximalen GRZ von 0,8, überschritten werden darf, ist auch der gesamte Kundenparkplatz planungsrechtlich zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für bestimmte Gebäudeteile differenziert festgesetzt. Ziel ist es, die Baumasse des Marktgebäudes, u.a. durch eine Gliederung der Höhenentwicklung verträglicher in die Maßstäblichkeit der umliegenden Einzel- und Doppelhausbebauung einzubinden. Dabei soll aufgrund der Massivität des Daches dessen maximale Firsthöhe um 1,0 m niedriger sein als die der umliegenden Wohngebäude, die bei ca. 9,0 m liegt. Die Gebäudehöhen des Marktes sind bezogen auf den Punkt B 1, der 10,0 m ü. HN in der Planstraße B liegt, festgesetzt. So wird für den nördlichen, zur benachbarten Wohnbebauung orientierten schmaleren Teil des Gebäudes eine Traufhöhe von maximal 3,5 ü. B 1 und eine Firsthöhe von 6,0 m ü. B 1 festgesetzt. Der südliche breitere Gebäudeteil soll sich dagegen in der Höhe abheben, so dass hier eine Firsthöhe von max. 8,0 m ü. B1 und eine Traufhöhe von max. 4,2 m ü. B 1 festgesetzt wird.

Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sowie im Mischgebiet (MI 1)** wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Der Bezugspunkt für die Höhen der Wohnbebauung ist in der Planzeichnung mit B 2 gekennzeichnet und liegt im Kosegartenweg 11,7 m ü. HN.

Im WA 1 und WA 2 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit wird bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen von 350 m² bis 600 m² die Errichtung der für Einfamilien- und Doppelhäuser gängigen Grundflächen von maximal 105 m² bis 180 m² gesichert.

Im Mischgebiet MI 1 wird aufgrund der stärkeren gewerblichen Nutzung sowie des damit verbundenen höheren Flächenbedarfs der baulicher Anlagen ein GRZ von 0,5 festgesetzt.

Zusätzlich kann gemäß § 19 Abs. 4 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich im WA 1 und WA 2 sowie im MI 1 an den im Umfeld vorhandenen Einfamilienhäusern, die i.d.R. zwei Geschosse aufweisen, wobei das Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet ist. So sind auch dort zwei Vollgeschosse zulässig. Durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,2 m wird gesichert, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss errichtet wird. Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe darf 9,0 m betragen.

5.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die durch das **Marktgebäude** überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Baugrenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden; an die Baulinie ist heranzubauen.

Das Gebäude, wird im Norden des Geltungsbereiches angeordnet, um die bestehenden Wohnnutzungen vor den Geräuschemissionen des südlich des Marktes geplanten Kundenparkplatzes abzuschirmen.

Der Baukörper des Marktes hebt sich entsprechend seiner Funktion mit Verkaufs-, Lager- Personalräumen deutlich von den kleinmaßstäblicheren Einzel- und Doppelhäusern im Umfeld ab. Damit eine störende Dominanz des Gebäudes - insbesondere auch zu dem gegenüberliegenden denkmalgeschützten Hanseklitorium - vermieden wird, wird es mit seiner schmaleren Giebelseite zur Großen Parower Straße ausgerichtet. Dies wird durch die Festsetzung der Firstrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Stellung der baulichen Anlagen) gesichert. Die Länge der Giebelseite darf maximal 30 m betragen. Die längeren traufständigen Gebäudeseiten orientieren sich nach Süden zum Kundenparkplatz und nach Norden zu den Wohngebäuden Große Parower Straße 54a und 54c. Um einen angemessenen Übergang zwischen diesen unterschiedlichen Baustrukturen zu schaffen, wird hier ein Mindestabstand von 10,0 m festgesetzt.

Zudem wird der Baukörper durch Baugrenzen bzw. Baulinien in zwei Teile gegliedert, die sich in Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen (siehe Kap. 5.3), die Gestaltung der Dächer (siehe Kap. 5.11) sowie die Bauflucht zur Großen Parower Straße unterscheiden.

So soll der nördliche, schmalere Gebäudeteil an der Großen Parower Straße in einer Länge von 7,5 m zwingend die Bauflucht der nördlich angrenzenden Bebauung aufnehmen. Daher wird hier eine Baulinie im Abstand von 5,0 m zur Straße festgesetzt. Für den südlichen Gebäudeteil wird dagegen eine um 2,5 m zurückgesetzte Baugrenze festgesetzt, so dass sich die Bauflucht in min. 7,5 m Abstand zur Straße befindet. Durch die sich daraus ergebende versetzte Fassade wird eine zu massive Gestaltungswirkung der zur Großen Parower Straße orientierten Gebäudeseite vermieden.

Für die übrigen Seiten beider Gebäudeteile werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.

Die aus den Baugrenzen bzw. Baulinien gebildeten Baufelder, weisen Grundflächen von 58,0 m x 7,5 m bzw. 55,5 m x 22,5 m auf. Diese Maße sichern einen hinreichenden Spielraum für die Errichtung des Marktgebäudes mit einer Kerngrundfläche von ca. 26,0 m x 46,0 m sowie der notwendigen Anbauten wie z.B. Lager, Flaschenrückgabe etc. Darüber hinaus soll auch der westlich des Gebäudes vorgesehene Anlieferbereich, der aus Im-

missionsschutzgründen einzuhausen ist, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Für die geplante Bebauung im **Allgemeinen Wohngebiet** und im **Mischgebiet MI 1** werden in Anlehnung an die in der Großen Parower Straße, im Kosegartenweg sowie in der Billrothstraße überwiegend vorhandene Bauweise gemäß § 22 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im WA 1, WA 2 und MI 1 durch die Festsetzung von Baugrenzen und an der Großen Parower Straße auch durch Baulinien bestimmt. Zusammen bilden sie Baufenster, die für die geplante Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten i.d.R. eine Tiefe von 15 m aufweisen. Im WA 2 östlich der Planstraße A beträgt aufgrund der geringeren Grundstückstiefen und zur Sicherung eines bestehenden Brunnens die Tiefe des Baufeldes lediglich 12,0 m. Darüber hinaus weichen die Baufelder in folgender Bereichen geringfügig ab:

- WA 1 östlich Planstraße A: partielle Verringerung der Baufeldtiefe auf 13,5 m, um einen zu erhaltenden Baum nicht zu beeinträchtigen,
- WA 1 westlich Planstraße A: partielle Verringerung der Baufeldtiefe auf 12,0 m, um einen Mindestabstand von 3,0 m zur Fläche der Trafostation zu sichern.

Im MI 1 beträgt die Tiefe des Baufeldes ca. 20 m, da hier im größeren Maße auch gewerbliche Anlagen zulässig sind.

Durch die festgesetzten Baufelder werden einerseits Mindestvorgaben für eine städtebaulich geordnete Baustruktur gesichert und andererseits den Bauherren angemessene Spielräume für die Gebäudeanordnung auf dem Grundstück eingeräumt.

Die vorderen Baugrenzen bzw. Baulinien sind so angeordnet, dass zur Straße eine Vorgartenzone gesichert wird. Deren Tiefe beträgt in der Großen Parower Straße durch die Festsetzung einer vorderen Baulinie zwingend 5,0 m. Dadurch wird die Bauflucht der nördlichen Bestandsbebauung auch durch das geplante Markt-Gebäude sowie die als eine offene Pergola zu gestaltende Einfriedung des Kundenparkplatzes fortgeführt. Im Kosegartenweg variiert die Vorgartenbreite der benachbarten Bestandsgrundstücke zwischen 2,8 und 5,0 m. Daher wird hier ein vermittelnder Abstand von 4,0 m zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze festgesetzt. Dieses Maß gilt auch für die geplante Bebauung entlang der Planstraße im Gebietsinneren.

Im Einmündungsbereich des Kosegartenweges in die Große Parower Straße (MI 1) ist zwar die Fortführung der nördlich und westlich anschließenden Baufluchten zur Betonung der Ecksituation städtebaulich wünschenswert, aufgrund der hier über das Baugebiet verlaufenden Regenwasserleitung muss die Baugrenze jedoch weiter zurückgezogen werden. Eine Verlegung der Leitung in den öffentlichen Straßenraum steht gegenwärtig nicht in Aussicht. Sollte dies dennoch künftig erfolgen, sollte die Fortführung der Bauflucht und ein stadtgestalterisch günstigerer Gebäudeabschluss am Kosegartenweg im Wege der Befreiung von der überbaubaren Grundstücksfläche geprüft werden.

Entlang des Kosegartenweges wird im WA 1 die Stellung der Gebäude so festgesetzt, dass die Firstrichtung parallel zur Straße verläuft. Damit wird die in der Umgebung dominierende Traufstellung der Gebäude auch durch die geplante Wohnbebauung fortgeführt.

5.5 Verkehr

5.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Discount-Marktes erfolgt ausschließlich über eine Zu- und Abfahrt an der Große Parower Straße, um eine Belastung der angrenzenden Wohnbebauung so weit wie möglich zu vermeiden. Der Kosegartenweg soll dagegen wie bisher vorrangig nur dem Anliegerverkehr dienen.

An die Zu- und Abfahrt zum Markt schließt direkt der Kundenparkplatz an. Über ihn erfolgt auch die Anbindung an den Lieferbereich, der sich auf der Westseite des Marktgebäudes befindet. Dabei rangieren die Lieferfahrzeuge auf dem Parkplatz und fahren rückwärts an die Lieferrampe.

Das durch den Markt verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird auf 700 Kunden-PKW plus einen 20%-igen Sicherheitszuschlag (entspricht 1700 Fahrzeugbewegungen pro Tag zwischen 8-20 Uhr) und 4 LKW für die Anlieferung pro Tag prognostiziert, wobei auf der Großen Parower Straße eine Gleichverteilung der Zu- und Abfahrt in Richtung Nord und Süd unterstellt werden kann.

Die Einfamilienhäuser werden z.T. über die Große Parower Straße und weiterführend über den Kosegartenweg erschlossen. Darüber hinaus wird eine neue, von der Großen Parower Straße zum Kosegartenweg verlaufende Planstraße (Planstraße A und B) die Erschließung der Grundstücke im Gebietsinneren sichern. Über sie erfolgt auch die Anbindung des in zweiter Baureihe liegenden Grundstücks Große Parower Straße 54 c unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches.

Die Planstraße soll im südlichen Abschnitt (Planstraße A) als 5,0 m breite-gemischte Verkehrsfläche für Kfz, Radfahrer und Fußgänger sowie beidseitige Randstreifen (jeweils 0,5 m) ausgebaut werden.

Im nördlichen Abschnitt (Planstraße B) beträgt die Breite der Verkehrsfläche 7,5 m, da hier auch Längsparkstände sowie dazwischenliegende Straßenbäume angeordnet werden sollen. Das Straßenprofil setzt sich somit wie folgt zusammen: gemischte Verkehrsfläche (4,75 m), Park- / Baumstreifen (2,0 m), beidseitige Randstreifen (0,25 m bzw. 0,50 m).

Eine weitere Straßenverkehrsfläche wird im Einmündungsbereich des Kosegartenweges in die Große Parower Straße festgesetzt. Diese Fläche ist bereits als Gehweg ausgebaut und damit Teil des öffentlichen Straßenraumes, liegt jedoch auf dem privaten Flurstück 91/6.

Durch die geplante Wohnbebauung wird von folgenden Zunahmen der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) ausgegangen:

Große Parower Straße:	144 Kfz
Kosegartenweg:	144 Kfz
Neue Planstraße:	48 Kfz

Sowohl die Große Parower Straße als auch der Kosegartenweg sind dazu geeignet, die genannten zusätzlichen, jedoch nur geringen Verkehre aufzunehmen. Unverträgliche Einwirkungen auf die umliegenden Grundstücksnutzungen sind daraus nicht zu erwarten.

Seitens der Anwohner des Kosegartenweges wurden Befürchtungen vorgebracht, dass sich durch die Planung die Verkehrslärmbelastung erhöhe und im Kosegartenweg zunehmende Durchgangs- und Lieferverkehre zu erwart-

ten wären, so dass sie eine Sperrung des Kosegartenweges anregen. Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefertigte schalltechnische Gutachten (siehe auch Kapitel 4.3) kam zu dem Ergebnis, dass sich die Beurteilungspegel des bestehenden Verkehrsaufkommens durch die geplanten Nutzungen um lediglich maximal 1-2 dB(A) erhöhen werden. Diese geringfügige Zunahme ist durch das menschliche Gehör akustisch praktisch nicht unterscheidbar und deshalb als unwesentlich zu beurteilen. Auch hat der Kosegartenweg vorrangig eine Anliegerfunktion und kaum Bedeutung für den Kfz-Durchgangsverkehr. Für den Lieferverkehr zum/vom geplanten Markt sind die geometrischen Verhältnisse in den Einmündungen nicht gegeben. Dieser wird sich auf die Große Parower Straße orientieren. Sollte dennoch aus anderen, heute nicht vorhersehbaren Gründen die heutige Verkehrsregelung geändert werden müssen, ist dies unabhängig vom Bebauungsplanverfahren mit baulichen und verkehrsrechtlichen Mitteln jederzeit möglich.

5.5.2 Stellplätze / öffentlicher Parkraum

Auf dem Gelände des geplanten Discount-Marktes können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze für Kunden geschaffen werden. Lediglich in den Flächen zum Bepflanzen sind Stellplätze unzulässig. Insgesamt lassen sich ca. 95 Stellplätze auf dem Gelände errichten. Damit wird der Standortanforderung eines Discount-Marktes Rechnung getragen, da Einkäufe heute immer weniger täglich fußläufig, sondern häufiger ein- oder zweimal wöchentlich mit dem Pkw getätigt werden, was eine höhere Zahl von Stellplätzen bedingt.

Im Einfamilienhausgebiet sind die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen. Dabei dürfen Stellplätze, Garagen und Carports nicht im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden, um die angestrebte vorwiegend gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche zu sichern. Ansonsten sind Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Neben den notwendigen Stellplätzen werden im öffentlichen Straßenraum Stellplätze für Besucher vorgesehen. Für den Besucherbedarf wird in der Hansestadt Stralsund ein Verhältnis von 1:3 Besucherparkplätzen/WE angesetzt. Dies entspricht bei 15 geplanten WE 5 Parkplätzen. Diese sollen auf der öffentlichen Parkfläche an der Planstraße A (drei Stellplätze) und in der Planstraße B als Parkplätze in Längsaufstellung errichtet werden.

5.6 Natur und Landschaft / geschützte Tierarten

5.6.1 Grünordnung

Von den im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrags ermittelten geschützten Landschaftsbestandteile sollen zwei Bäume (Esche und Silberweide) gemäß § 9 Abs. 25 b BauGB erhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden.

Durch die Baumaßnahmen werden voraussichtlich 7 gemäß § 2 der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Hansestadt Stralsund (Baumschutzsatzung) geschützte Gehölze verloren gehen. Der Ersatz für den Gehölzverlust kann mit den nachfolgend genannten Pflanzgeboten voll erbracht werden.

Zur Gestaltung des Baugebietes wird das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a festgesetzt.

So ist vorgesehen, das Gelände des Discount-Marktes durch einen 3,0 m breiten Grünstreifen, bestehend aus den Flächen A und B, mit hochwachsenden Sträuchern und sieben Einzelbäumen von der angrenzenden Wohnbebauung abzuschirmen. Im überwiegenden Teil dieser Pflanzfläche verläuft auch die aus Immissionsschutzgründen erforderliche 2,5 m hohe Lärmschutzwand, deren ungünstige stadtgestalterischen Auswirkungen durch die Begrünung abgemildert werden sollen. Es wird daher festgesetzt, dass die Flächen A und B dicht mit hochwachsenden Sträuchern sowie sieben mitteleukronigen Bäumen im Abstand von jeweils min. 15,0 m zu bepflanzen sind.

Überdies soll entlang der Großen Parower Straße durch Baumpflanzungen der großflächige Kundenparkplatz sowie das Marktgebäude, die sich in ihrer Nachbarschaft als untypische Baustrukturen darstellen, abgeschirmt werden. Dazu ist ein 5,0 m breiter Grünstreifen entlang der Straße angeordnet, in dem insgesamt 8 kleinkronige Bäume in einem Abstand von jeweils min. 6,0 m zu pflanzen sind.

In der Planstraße B nördlich des Marktes sind vier kleinkronige oder säulenförmige Bäume in einem Abstand von max. 15,0 m zu pflanzen.

Im Kosegartenweg ist beabsichtigt, den Charakter eines grün geprägten Straßenbildes durch die Pflanzung von insgesamt vier Bäumen zu verstärken. So soll die Ecke Kosegartenweg/Große Parower Straße durch einen großkronigen Einzelbaum betont und entlang der Straße weitere 3 kleinkronige Bäume angepflanzt werden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

5.6.2 Geschützte Tierarten

Im Ergebnis des faunistischen Fachbeitrages (vgl. Kap. 4.5) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brutstätten der Rauch- und Mehlschwalbe. Ursprünglich vermutete Quartiere von Fledermäusen sowie eine Nutzung der an einem Schornstein montierten Nistkästen für Dohlen konnten dagegen nicht festgestellt werden, so dass die Planung auf diese Tierarten keine Auswirkungen hat.

Schwalben zählen zu den europäischen Vogelarten, die gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 bb) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den besonders geschützten Tierarten gehören. Mit der geplanten Errichtung eines Discount-Marktes sowie der Entwicklung einer Wohnbebauung ist die vollständige Neuordnung des Plangebietes verbunden, durch die auch die Bruthabitate der Rauch- und Mehlschwalben verloren gehen. Die Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Tiere ist gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten. Ein Verstoß gegen dieses Verbot liegt jedoch gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt wird. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Um diese Anforderungen zu erfüllen, wird für die verloren gehenden Nistplätze Ersatz innerhalb der Plangebietes geschaffen. So wird im faunistischen Fachbeitrag nach Prüfung mehrerer Varianten die Ansiedlung von Rauchschwalben an der Außenseite des Marktgebäudes unter einem ent-

sprechendem Dachüberstand der Nordwest- und Südwest-Fassade mit einer Gesamtlänge von ca. 78 m empfohlen. Erforderlich ist dazu das Anbringen von Kunstnestern zur Animation der Tiere, im Abstand von 2,0 m untereinander und in min. jeweils 3,0 m Höhe. Damit kann sowohl den Anforderungen des Artenschutzes als auch denen des künftigen Betriebs des Verbrauchermarktes Rechnung getragen werden.

Als Ersatz für die Nistplätze der Mehlschwalben schlägt der faunistische Fachbeitrag zwei sogenannte Schwalbenhäuser vor. Dabei handelt es sich um Konstruktionen in Form eines großen Pilzes mit Traufdachüberstand. Damit die Nisthilfen angenommen werden, müssen sie eine Mindesthöhe von 4,0 m aufweisen. Die geplanten Standorte befinden sich in einem 3,0 m breiten Pflanzstreifen zwischen der südwestlichen Rückseite des Marktgebäudes und der Grundstücksgrenze. Dieser liegen abseits des geplanten Kundenparkplatzes und weisen dadurch eine geringe Frequentierung auf, so dass Störungen im Bereich des Standpfostens nicht zu erwarten sind.

Hinsichtlich der zeitlichen Durchführung des Abbruchs der von den Schwalben besiedelten Gebäude sowie der Herstellung der Ersatzmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass diese außerhalb der Brutzeit stattfinden müssen. Das heißt, dass nach einem Abbruch der Gebäude im Herbst die Ersatznistplätze im darauffolgenden Frühsommer vorhanden sein müssen. Sofern der hierfür zur Verfügung stehende Zeitraum von maximal 7-8 Monaten u.U. nicht ausreichend ist, um das Marktgebäude und die dort vorgesehenen neuen Nistplätze für Rauchschwalben fertig zu stellen, sind rechtzeitig andere ergänzende Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese könnten in Form einer geeigneten Konstruktion, die an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet wird, geschaffen werden.

Die Aufstellung der Mehlschwalbenhäuser kann dagegen in dem genannten Zeitraum verwirklicht werden.

Um die genannten Maßnahmen planungsrechtlich zu sichern, werden gemäß § 9 Abs. Nr. 20 folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- „Im MI 2 sind an den zu den Linien ef, fg und gh orientierten Gebäudeseiten unterhalb des Dachüberstandes in einer Höhe von mindestens 3,0 m über dem Gelände geeignete konstruktive Voraussetzungen für Nistplätze von Rauchschwalben zu schaffen. Zudem sind insgesamt 35 Kunstnester für Rauchschwalben im Abstand von jeweils 2,0 m anzubringen. Der Dachüberstand muss mindestens 0,55 m betragen.“
- „Im WA 2 ist in der mit G gekennzeichneten Fläche über eine Länge von 78,0 m die Errichtung einer Konstruktion zulässig, durch die in einer Höhe von mindestens 3,0 m über dem Gelände und einer Überdachung von min. 55 cm Nistplätze für Rauchschwalben geschaffen werden.“
- „Im MI 2 sind in der mit A gekennzeichneten Fläche zwei geeignete Konstruktionen in Form von Schwalbenhäusern, die jeweils mindestens 10 Nistflächen für Mehlschwalben in einer Höhe von mindestens 4,0 über dem Gelände aufweisen, zu errichten.“
- Der Abbruch der Gebäude, an und in denen sich Schwalbennester befinden ist erst dann zulässig, wenn vor Rückkehr der Schwalben aus den Winterquartieren die Ersatzmaßnahmen funktionstüchtig sind.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus werden die Ausgleichsmaßnahmen und deren vorgezogene und zeitgerechte Umsetzung durch Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Hansestadt Stralsund geregelt.

Mit Schreiben vom 07.05.2008 hat das für den Artenschutz und diesbezügliche Ausnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz zuständige Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V eine positive Stellungnahme zu den geplanten Ersatzmaßnahmen abgegeben. Demnach erkennt es die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ nach § 42 Abs. 5 BNatSchG an. Zudem wird festgestellt, dass es sich bei der Maßnahme um eine zumutbare Alternative im Sinne der Ausnahmeregelung des § 43 Abs. 8 BNatSchG handelt, so dass eine weitere Ausnahmegenehmigung von den Verbotstatbeständen des § 42 Abs. 1 BNatSchG nun nicht mehr erforderlich ist.

Um zu kontrollieren, ob die Ersatzmaßnahmen erfolgreich sind, wird eine Beobachtung und Dokumentation (Monitoring) durch die Untere Naturschutzbehörde durchgeführt werden, die sich über bis zu 5 Jahre erstreckt. Im Ergebnis des Monitorings können Nachbesserungsarbeiten gefordert werden.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Brunnen

Die vorhandenen Brauchwasserbrunnen sollen erhalten und in das abzusi-chernde Trinkwassernotversorgungssystem der Hansestadt Stralsund einbezogen werden. Deshalb sind die Brunnen, die sich im Bereich der geplanten Wohngrundstücke befinden, als Flächen für die Versorgung mit der Zweckbestimmung „Wasser“ gemäß § 9 Abs. Nr. 12 BauGB festgesetzt. Dabei erhält der östliche Brunnen eine Fläche von ca. 3,0 m x 4,9 m, die somit direkt an das Marktgelände anschließt. Die Fläche des westlichen Brunnens beträgt 3,0 m x 4,0 m.

Die Erreichbarkeit der Brunnen für die Wartung und im eventuellen Katastrophenfall wird über ein 3,0 m breites Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Hansestadt Stralsund gesichert, das über den Parkplatz des Marktes und im Fall des westlichen Brunnens auch über ein Wohngrundstück führt. Da sich das Geh- und Fahrrecht auch über den Bereich der erforderlichen Lärmschutzwand führt, müssen zur Erreichbarkeit der Brunnen dann einzelne Segmente der Wand entfernt oder baulich so ausgebildet werden, dass sie geöffnet werden können. Dies ist insofern vertretbar, als die Brunnen nur im Notfall genutzt werden müssen.

Trafostation

Die am Kosegartenweg befindliche Trafostation ist nach Angabe des zuständigen Versorgungsträgers (SWS) auch weiterhin versorgungstechnisch notwendig. Deshalb wird sie als Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gemäß § 9 Abs. Nr. 12 BauGB festgesetzt

5.8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erreichbarkeit der Brauchwasserbrunnen, die künftig in das Trinkwassernotversorgungssystem der Hansestadt Stralsund einbezogen werden sollen, zu sichern, ist ein 3,0 m breites Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Der Begünstigte ist die Hansestadt Stralsund. Das Geh- und Fahrrecht führt von der Großen Parower Straße über den Parkplatz des Marktes, den Bereich der Schallschutzwand und im Fall des westlichen Brunnens auch über einen Teil des Allgemeinen Wohngebietes

WA 2. Wie in Kapitel 5.7 bereits ausgeführt, müssen zur Erreichbarkeit der Brunnen einzelne Segmente der Schallschutzwand entfernt oder geöffnet werden. Im Bereich der Schallschutzwand und des WA 2 werden die mit dem Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen zeichnerisch festgesetzt und damit in ihrer Lage genau bestimmt. Dagegen wird im Bereich des Parkplatzes der Verlauf des Geh- und Fahrrechtes noch nicht konkret festgelegt, um einen Spielraum für die Anordnung der Parkstände und der Fahrgassen zu gewähren. Die genaue Trassenführung wird bei Vorliegen der Genehmigungsplanung für den Parkplatz bestimmt werden.

Ein Leitungsrecht zu Gunsten der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH Stralsund (REWA) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt. Dadurch wird die Regenwasserleitung DN 300 gesichert.

5.9 Immissionsschutz

5.9.1 Betriebliche Geräuschemissionen

Durch den geplanten Discount-Markt werden Geräuschemissionen hervorgerufen, die sich auf das benachbarte Umfeld auswirken. Die maßgeblichen Emissionsquellen werden durch folgenden Betriebsabläufe bedingt:

Parkplatzverkehr

Nach Erfahrungswerten vergleichbarer Märkte mit einer Verkaufsfläche von 800 m² wird ein normal genutzter Aldi-Filialparkplatz im Schnitt von 700 Kunden täglich mit dem Pkw aufgesucht. Dieser Wert wurde dem Lärmgutachten zu Grunde gelegt sowie ein Sicherheitszuschlag von 20% auf die Kundenzahl in Ansatz gebracht. Somit ergeben sich auf dem Parkplatz 1.700 Fahrzeugbewegungen (An- und Abfahrt) pro Tag während der Öffnungszeiten des Marktes von 08 – 20 Uhr. Zudem werden Zuschläge für Besonderheiten des Parkplatzes (bei Einkaufsmärkten das Klappern der Einkaufswagen und andere Nebengeräusche) berücksichtigt.

Lieferverkehr einschließlich der Entladung

Die Belieferung des SB-Marktes erfolgt lt. Gutachten nur werktags zwischen 06:00 und 20:00 Uhr durch LKW. Während eines Tages ist mit folgender maximaler Anzahl an Lieferfahrzeugen zu rechnen:

- Trockensortiment: 2 Lastzüge (40 t) mit maximal 40 Paletten,
- Tiefkühlsortiment: 1 Tiefkühl-LKW mit maximal 8 Rollcontainern,
- Backwaren: 1 Lkw (7,5 t) mit maximal 5 Paletten.

Berücksichtigt werden Fahr- und Rangiervorgänge, das Entlüften der LKW-Bremsen sowie typische Entladegeräusche wie das Öffnen und Schließen der Ladebordwand, das Aufsetzen dieser auf den Rampentisch, das Rollen der Hubwagen und das Scheppern des Ladegutes. Für den Tiefkühl-LKW wird überdies während der Entladezeit der Betrieb des Kühlaggregates in Ansatz gebracht.

Es wird zu Grunde gelegt, dass der Entladebereich eingehaust ist.

Kühl- und Lüftungstechnik

Maßgebende Geräuschquelle der Kälte- und Lüftungstechnik des Gebäudes sind die im Außenbereich des Gebäudes angeordneten Zu- und Abluftöffnungen sowie die Ventilatoren des Verflüssigers der Kälteanlage. Es wird zu Grunde gelegt, dass diese Anlagen in die Einhausung des Entladebereiches integriert sind.

- das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen in die Sammelbox.
Unter der konservativen Annahme, dass aufgrund der Lage des SB-Marktes nur 80 % der Kunden mit PKW und die weiteren 20 Prozent zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad kommen, berechnen sich pro Tag 1.360 Kunden, die sich einen Einkaufswagen nehmen. Bezogen auf eine Öffnungszeit von 12 Stunden ergibt somit pro Stunde die Nutzung von 113 Einkaufswagen mit je einem Ein- und Ausstapelvorgang.

Auf Basis dieser Betriebsabläufe liegen die Beurteilungspegel des Marktes, die maßgebend durch den Parkplatz des SB-Marktes bestimmt werden, in den benachbarten, bestehenden Wohngebieten (Billrothstraße, Schwesternheimathaus) am Tage zwischen 46 und 52 dB(A). Damit wird der hier anzusetzende Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) um 3 bis 9 dB(A) unterschritten, so dass von der Marktansiedlung keine nachteiligen Lärmauswirkungen zu erwarten sind.

Für die Beurteilung von Immissionen an Krankenhäusern sieht die DIN 18005 lediglich schutzbedürftige Sondergebiete mit einer Orientierungswertspanne von 45 – 65 d(B)A vor. Da diese Spanne weit gefasst ist, wird der Immissionsrichtwert für Krankenhäuser der TA Lärm herangezogen, der bei 45 dB(A) am Tage liegt. An der Südseite des Hanseklunikums mit den Patientenzimmern wird dieser tageszeitliche Immissionsrichtwert eingehalten.

Bei freier Schallausbreitung wäre zu erwarten, dass an den geplanten Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes sowie an den südlich angrenzenden Gebäuden die Orientierungswerte der DIN 18005 (ebenso wie die im Baugenehmigungsverfahren heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm) nicht eingehalten werden könnten und die Marktansiedlung zu einer unzulässigen Lärmbelästigung führen würde.

Deshalb sind hier Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Gegenüber dem geplanten WA wird daher zum Schutz vor dem Gewerbelärm an der Grenze des Marktes eine 3,0 m breite Pflanzfläche festgesetzt (Fläche B), in der eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von min. 25 dB zu errichten ist².

Durch die Lärmschutzwand wird erreicht, dass im allgemeinen Wohngebiet an den geplanten Wohngebäuden einschließlich in Höhe des II. Vollgeschosses der Orientierungswert der DIN 18005 = 55 dB(A) am Tage (ebenso wie der im Baugenehmigungsverfahren heranzuziehende Immissionsrichtwert der TA Lärm = 55 dB(A)) mit Ausnahme zweier Standorte eingehalten wird. Für das geplante Wohngebäude unmittelbar westlich des Marktgebäudes wird der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert im II. Geschoss um 1 dB(A) und in einem Abschnitt südlich des Marktes im II. Geschoss um 1,5 dB(A) überschritten. Die betreffenden Abschnitte sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Diese Überschreitungen sind vom Grundsatz geringfügig und akustisch nicht wahrnehmbar. Dieses wird als vertretbar angesehen, da Beeinträchtigungen in den Wohnräumen nur tags bei geöffneten Fenster auftreten könnten, wobei sich das Lüften i.d.R. nur auf kurze und damit zumutbare Zeiträume beschränkt. Darüber hinaus bieten die überbaubaren Flächen einen ausreichenden Spielraum für eine Gebäudeanordnung auch außerhalb der betroffenen Abschnitte, so dass es in das Ermessen der Bauherren gestellt ist, wie er mit diesem Belang umgehen möchte.

Im Mischgebiet MI 1 werden der Orientierungswert der DIN 18005 (60 dB(A) am Tage) sowie der Immissionsrichtwert der TA Lärm (60 dB(A)) bei Errichtung der Lärmschutzwand eingehalten.

² Im schalltechnischen Gutachten wurde ein Abstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze des Marktes zu Grunde gelegt.

Um die Lärmschutzwand gestalterisch in das Wohngebiet zu integrieren, soll sie beidseitig durch hochwachsende Sträucher und einige Bäume eingegrünt werden.

Wie bereits ausgeführt, basieren die ermittelten Beurteilungspegel darauf, dass die auf der Westseite des Markt-Gebäudes geplante Lieferzone eingehaust wird. Deshalb wird neben der Lärmschutzwand auch die erforderliche Einhausung planungsrechtlich gesichert. Es wird festgesetzt, dass der Lieferbereich einschließlich des Standplatzes des Lieferfahrzeugs (Fläche umgrenzt durch die Punkte f-g-h-i) allseitig zu umbauen ist. Die Außenbauteile müssen ein Schalldämmmaß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von min. 24 dB aufweisen.

5.9.2 Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr

Neben den durch den Markt verursachten Geräuschemissionen ist der Straßenverkehrslärm zu berücksichtigen.

Bereits heute und im Zeitraum bis 2010 kommt es an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Großen Parower Straße durch den Verkehrslärm zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (siehe Kapitel 4.7), die z.T. auch dem Instandsetzungsbedürftigen Straßenbelag (Beton und Pflaster) geschuldet ist.

Durch den Kunden- und Lieferverkehr des geplanten Discount-Marktes wird der Straßenverkehr auf der Großen Parower Straße erwartungsgemäß zunehmen. Die Zunahme des Verkehrslärms liegt jedoch nur in der Größenordnung von ca. 1 dB(A), was akustisch nicht relevant ist.

Mittelfristig prüft die Hansestadt Stralsund die Sanierung der Großen Parower Straße in bituminöser Bauweise. Diese Maßnahme würde zu einer Reduzierung des Verkehrslärms um ca. 2 - 3 d(B)A führen. Dadurch würden selbst unter Berücksichtigung einer allgemeinen Zunahme der Verkehrsmenge um 1 % pro Jahr mittelfristig keine höheren Verkehrslärmmissionen im Vergleich zur gegenwärtigen Situation auftreten.

Für die Bewertung des Verkehrslärms im Plangebiet wird der vorhandene Straßenzustand unter Berücksichtigung der Verkehrszunahme durch den Discount-Markt als schlechtesten Fall betrachtet. An der östlichen Baugrenze des MI 1 treten die höchsten Verkehrslärmmissionen von ca. 63 dB(A) tagsüber auf, die mit zunehmender Entfernung von der Großen Parower Straße rasch abnehmen und im Innern des Plangebietes die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet erlauben. Da nachts kein zusätzlicher Verkehr durch den Markt erzeugt wird, treten zu dieser Tageszeit die bereits im Bestand vorhandenen Lärmmissionen auf.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wurden für die straßennahen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) geprüft. Für die Festlegung des erforderlichen Luftschalldämmmaßes für die Außenbauteile werden entsprechend den zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ die Lärmpegelbereiche II, III und IV gekennzeichnet. Dabei erstreckt sich der Lärmpegelbereich IV bis ca. 5 m, der Lärmpegelbereich III von ca. 5 m bis zu ca. 30 m und der Lärmpegelbereich II zwischen ca. 30 m bis zu ca. 65 m von der Großen Parower Straße in das Plangebiet.

Gemäß DIN 4109 sind folgende Luftschalldämmmaße für Außenbauteile abzusichern:

Lärmpegelbereich III:	Aufenthaltsräume in Wohnungen:	35 dB
	Büroräume:	30 dB

Bereits im Lärmpegelbereich II bestehen keine erhöhten schalltechnischen Anforderungen an die Ausbildung der Außenbauteile, sondern hier gewährleistet bereits die an die Anforderungen des Wärmeschutzes angepasste Standardbauweise im Wohnungsbau auch den erforderlichen Lärmschutz. Der Lärmpegelbereich IV liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des MI 1.

5.10 Altlasten

Im Rahmen verschiedener Bodenuntersuchungen wurden in einem ca. 8 m von der Großen Parower Straße entfernten Teilbereich mittlere bzw. hohe Gehalte von leichtflüchtigen halogenen Kohlenwasserstoffen (LHKW) festgestellt. Für die geplante Nutzung, bei der die kontaminierte Fläche nach umfangreichem Geländeabtrag zur Höhenangleichung durch den vorgesehenen Kundenparkplatz weitgehend versiegelt werden soll, sind keine akuten Gefährdungen für den Menschen und die Umwelt zu erwarten. Dennoch stellen die im Boden vorhandenen Kontaminationen eine Quelle für eine weitere Befrachtung der Bodenluft und über den Pfad Stauwasser auch des Grundwassers dar.

Darüber hinaus könnten die auf dem Gelände befindlichen und zu erhaltenen Brunnen nach dem Rückbau als Pfad in tiefere Grundwasserleiter dienen. Daher sind die kontaminierten Böden vor Errichtung der Wohnbebauung und des Discount-Marktes unter Hinzuziehung der Unteren Wasserbehörde Stralsund auszuheben und fachgerecht zu entsorgen.

Um für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung der Bodenverunreinigungen hinzuweisen, wird der Kontaminationsstandort in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichnet.

Aus den an den übrigen Untersuchungsstandorten (ehemaliger Kohlenlagerplatz, Bereich Öltanks sowie Schuppen- und Werkstattbereich) festgestellten lediglich geringen bis mittleren Gehalten an Kohlenwasserstoffen (KW) bzw. geringen Gehalten an polyzyklischen aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen für die geplante Wohnbebauung. Darüber hinaus gehen von ihnen keine Gefährdungen für den Menschen und die Umwelt aus. Für den in diesen Bereichen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Kohlenlagerplatzes anfallenden Bodenaushub ist eine uneingeschränkte Verwertung jedoch nicht mehr möglich, so dass dieser fachgerecht entsorgt werden muss. Auf die betreffende Fläche wird in der Planzeichnung hingewiesen.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung M-V wird die Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt. Ziel ist es, ein Einfügen der geplanten Bebauung in das Ortsbild zu sichern. Dieses wird zum einen durch das dominierende, denkmalgeschützte Hanse-Klinikum und zum anderen durch Wohngebäude geprägt.

Die bestehende Wohnbebauung setzt sich überwiegend aus einheitlich errichteten Doppelhäusern mit Satteldächern zusammen, die insbesondere in

der Billrothstraße, z.T. aber auch im Kosegartenweg und in der Großen Parower Straße den Eindruck eines homogenen Ortsbildes vermitteln. Im Kosegartenweg sind in den vergangenen Jahren aber auch individuell gestaltete Einzelhäuser hinzugefügt worden, und auch das dreigeschossige in geschlossener Bauweise errichtete Schwesternheimathaus an der Ecke Große Parower Straße/Kosegartenweg weicht von seinem Umfeld ab.

Einzel- und Doppelhäuser

Angesichts dieser unterschiedlichen Strukturen wird für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser ein Rahmen gesetzt, der einerseits die Gebäudegestaltung nicht unnötig einschränkt und marktgängige Haustypen zulässt und andererseits eine zu große Vielfalt und damit den Verlust an Identität und Einprägsamkeit verhindert. So werden Vorschriften zur Art des Daches, zur Breite der Dachaufbauten, zur Neigung, zur Farbgebung der Dachflächen aufgestellt.

Als Dachformen sind Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35°-50° und durchlaufendem First auszubilden. Die Dachneigungen ermöglichen es, das ausgebautes Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss zu errichten. Im Gebietsteil WA 2 entlang der Planstraße können auch Dachneigungen von 20°-25° sowie Walmdächern ausgebildet werden, wodurch die Errichtung eingeschossiger Gebäude ohne ausgebautes Dachgeschoss („Bungalowstil“) ermöglicht wird. Diese sind jedoch in der Großen Parower Straße und dem Kosegartenweg nicht zulässig, da an diesen Straßen ein markanter, ortstypischer Siedlungsrand gestaltet werden soll.

Die Dachflächen sind farblich einheitlich zu gestalten und jeweils mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zu versehen.

Discount-Markt

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Discount-Marktes im MI 2-Gebiet spielen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Kap. 5.3) sowie hinsichtlich der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellung der baulichen Anlagen (Kap. 5.4) u.a. auch stadtgestalterische Überlegungen eine bedeutsame Rolle. Dabei besteht die Absicht, den normalerweise massiven, geschlossenen Baukörper eines Discount-Marktes zu gliedern, um ihn in seiner Kompaktheit aufzulösen und so das Einfügen in die eher kleinteilig geprägte direkte Nachbarschaft zu ermöglichen.

So wird der Baukörper in zwei Teile mit jeweils unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen gegliedert. Darüber hinaus wird die Firstrichtung für beide Gebäudeteile festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen wird durch einen baulichen Vorsprung in der Fassade zur Großen Parower Straße eine weitere Differenzierung des Baukörpers erreicht.

Die für das Marktgebäude geltenden örtlichen Bauvorschriften nehmen den Gedanken des Gliederns und Differenzierens auf und setzen mit ihren Firstseiten aneinanderstoßende Pultdächer fest, so dass eine einheitliche große Dachfläche vermieden wird.

Um die bereits als Höchstmaß festgesetzten Firsthöhen (FH 7,50 m über B 1 und FH 9,00 m über B 1) nicht zu nivellieren bzw. nicht zu unterschiedlich hoch auszubilden, müssen die Neigungen der Pultdächer so gestaltet sein, dass zwischen den beiden Firsten ein Abstand von mindestens 1,20 m und höchstens 2,00 m verbleibt.

Darüber hinaus regeln weitere örtliche Bauvorschriften die Farbgebung und Materialität der Fassade und des Daches, damit sich der Markt in gestalterisch angemessener Weise in das Ortsbild einfügen wird und dabei insbesondere den Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Hanseklinikums berücksichtigt. So sind die Dachflächen des Marktgebäudes farblich einheitlich zu gestalten und mit rotbraunen Dachsteinen zu versehen. Zudem müssen die Außenwandflächen des Marktgebäudes mit rotbuntem oder blaubuntem Verblendmauerwerk ausgeführt werden.

Einfriedungen

An der Großen Parower Straße wird die durch die nördlich der Bebauungsplangebietes liegende Bestandsbebauung definierte Bauflucht durch Baulinien an der Nordostecke (Marktgebäude im MI 2-Gebiet) und an der Südostecke (Gebäude im MI 1-Gebiet) aufgenommen.

Um im Bereich des Marktes sowohl diese Bauflucht auch auf den nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks zu markieren als auch um diese Flächen baulich vom öffentlichen Raum der Großen Parower Straße abzugrenzen, wird der Bau einer Pergola festgesetzt.

Die Pergola soll aus gemauerten Pfeilern und dazwischen gepflanzten Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bestehen. Um die „Präsenz“ dieser Pergola zu vermitteln, müssen die Pfeiler eine Höhe von min. 2,5 m und eine Breite/Tiefe von etwa 0,45 m bis 0,60 m aufweisen. Durch einen Maximalabstand von 5,0 m erhalten die Pfeiler ein optisches Gewicht. Sie sind überdies in einer Höhe von 2,0 m bis 2,4 m durch horizontale Pergolaelemente miteinander zu verbinden. Die zwischen den Pfeilern anzupflanzende Hecke trägt durch eine zwingende Mindesthöhe von 1,5 m dazu bei, eine deutliche Markierung der Bauflucht sowie eine wirkungsvolle räumliche Abgrenzung zur Großen Parower Straße zu erreichen. Ergänzend zur Hecke könnte bei Bedarf zwischen den Pfeilern auch ein Zaun angeordnet werden. Dieser darf mit einer maximalen Höhe von 1,2 m die Hecke jedoch nicht überragen und muss aus Drahtgeflecht gefertigt sein, um die Wirkung des Grüns nicht zu beeinträchtigen.

Weiterhin werden auch Vorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen entlang der Großen Parower Straße und des Kosegartenweges im MI 1 und WA 1 getroffen. Dort sind als Einfriedungen zu den Straßen Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Zusätzliche Zäune müssen aus Drahtgeflecht gefertigt und dürfen nicht über 1,2 m hoch sein sowie die Hecke nicht überragen.

Ordnungswidrigkeiten

Um Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, wird auf die Bußgeldvorschrift gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V verwiesen. Damit stellen Zuwiderhandlungen gegen die im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften 1. – 3. Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden können.

5.12 Städtebauliche Vergleichswerte

Allgemeines Wohngebiet	5.919 m ²
Mischgebiet	6.324 m ²
Verkehrsflächen	1.021 m ²

Flächen für die Versorgung 54 m²

Geltungsbereich des B-Planes 13.318 m²

6. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	26.04.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Mai-Juni 2007
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	Mai-Juni 2007
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Februar / März 2008
Öffentliche Auslegung	25.02.- 28.03. 2008
Satzungsbeschluss frühestens	29.05.2008

7. Maßnahmen der Planrealisierung

Die Fa. Titus Immobilien GmbH aus Schwarme hat das Grundstück der Textilpflege GmbH erworben und möchte das Gebiet als Erschließungsträger entwickeln, die erschlossenen Baugrundstücke an Bauinteressenten veräußern und für den Bau des Discount-Marktes als Generalunternehmer fungieren.

Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen sowie die Durchführung der sonstigen, im Zusammenhang mit der Planrealisierung stehenden Leistungen, wie z.B. die Ersatzmaßnahmen für die Beseitigung der Brutstätten der geschützten Rauch- und Mehlschwalben und die Altlastenbeseitigung, sind in einem städtebaulichen Vertrag mit der Fa. Titus geregelt.

Bei Vorliegen aller dafür erforderlichen Voraussetzungen soll Ende 2008/Anfang 2009 zunächst mit dem Rückbau der baulichen Anlagen und danach mit der Erschließung des Gebietes sowie 2009 mit dem Bau des Discount-Marktes begonnen werden.

Nach gegenwärtiger Grobkostenermittlung sind für die Gebietserschließung Investitionen in Höhe von ca. 210 T € zu tätigen.

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V Seite 102)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1)

Stralsund, Mai 2008

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER


Lastovka

