



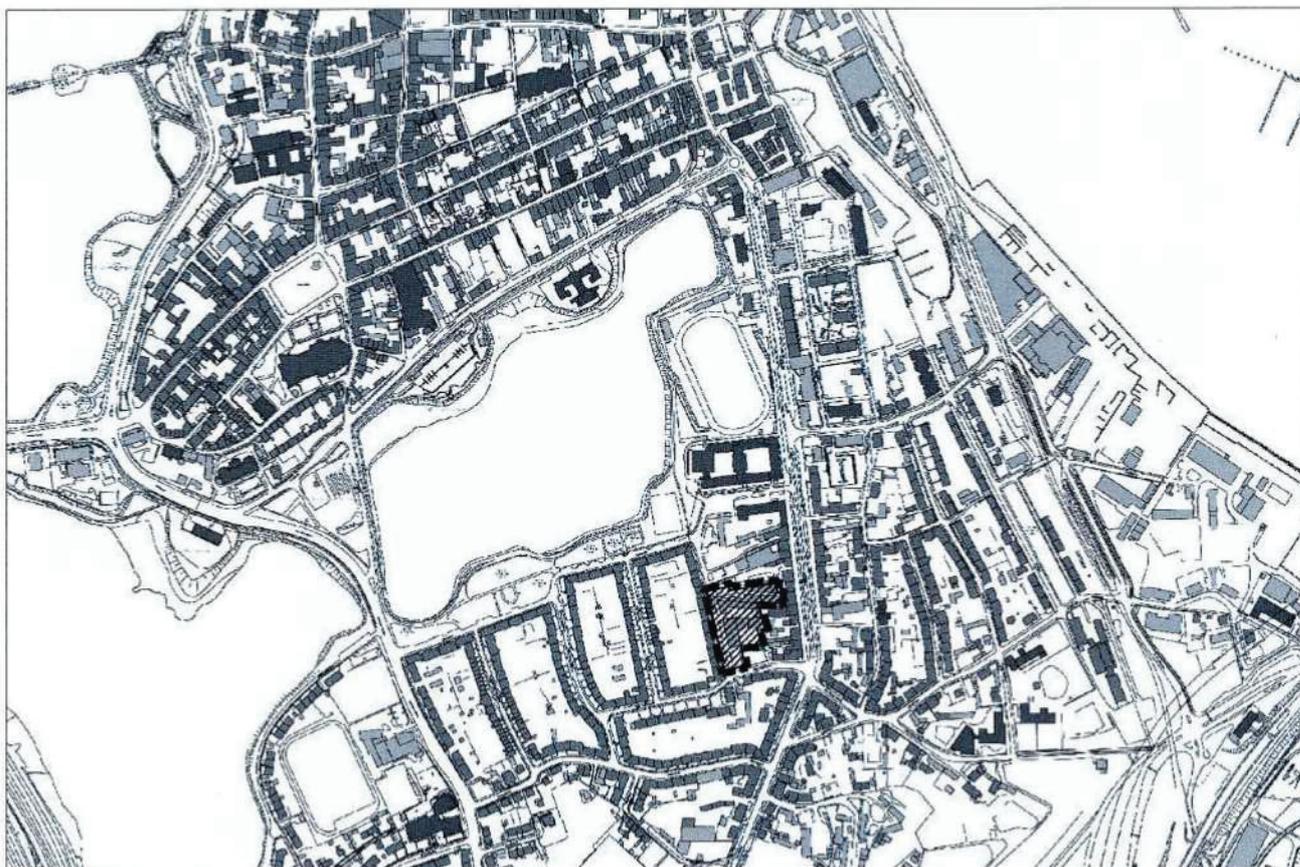
Bebauungsplan Nr. 61 Östlich der Smiterlowstraße

Begründung

August 2017/Januar 2018

Übersichtsplan

1: 10.000



Inhalt

1.	Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum.....	4
3.	Planungsvorgaben	4
3.1	Raumordnung / Landesplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Städtebaulicher Rahmenplan Frankenvorstadt	5
4.	Städtebauliche Ausgangssituation.....	6
4.1	Die Umgebung des Plangebietes	6
4.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	6
4.3	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr	7
4.4	Ver- und Entsorgung	7
4.5	Soziale Infrastruktur.....	8
4.6	Natur und Landschaft / Artenschutz	8
4.6.1	Biotopstrukturen / geschützte Bäume.....	9
4.6.2	Faunistisches Artenpotenzial.....	9
4.7	Altlasten / Baugrund	10
5.	Planinhalt.....	12
5.1	Planungskonzept	12
5.2	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.1	Allgemeines Wohngebiet	12
5.2.2	Mischgebiet.....	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung	14
5.4	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen	15
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.6	Verkehr	16
5.6.1	Verkehrliche Erschließung.....	16
5.6.2	Ruhender Verkehr	16
5.7	Natur und Landschaft / geschützte Tierarten	17
5.7.1	Grünordnung.....	17
5.7.2	Geschützte Tierarten	18
5.8	Klimaschutz	20
5.9	Altlasten	21
5.10	Immissionsschutz	22
5.11	Örtliche Bauvorschriften	25
5.12	Städtebauliche Vergleichswerte	26
5.13	Hinweise	26
5.14	Maßnahmen der Planrealisierung	27
6.	Verfahrensablauf	27
7.	Rechtsgrundlagen	28

Anlage

Städtebaulicher Entwurf

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Areal zwischen Frankendamm und Smiterlowstraße liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB). Bereits im Juni 2006 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund, dass bestehende Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ um wesentliche Teile der Frankenvorstadt zu erweitern. Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet wurde dann im Februar 2010 der Rahmenplan für das Erweiterungsgebiet der Frankenvorstadt beschlossen.

Um für den zwischen Frankendamm, Otto-Voge-Straße, Smiterlowstraße und Wulflamufer gelegenen Teilbereich des Sanierungsgebietes, die Sanierungsziele zu konkretisieren und verbindlich festzusetzen, hat die Bürgerschaft deshalb am 14.10.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 61 (Beschl.- Nr.: 2010-V-08-0353) gefasst.

Im Verfahren zeigte sich, dass das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr für das gesamte Quartier besteht, da am Frankendamm die Lückenschließungen und Gebäudesanierungen im Wesentlichen abgeschlossen sind und auch grundsätzliche Nutzungsänderungen des Polizeigebäudes am Wulflamufer mittelfristig nicht zu erwarten sind.

Für den ehemals gewerblichen genutzten Bereich an der Smiterlowstraße bleibt das Planungserfordernis bestehen. Hier bedarf die Wiedernutzbarmachung der brach liegenden Flächen der Lenkung, um in fußläufiger Entfernung zur Altstadt eine dem Standort angemessene städtebauliche Qualität zu erreichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde daher von ursprünglich ca. 2,8 ha auf ca. 0,63 ha verkleinert. Für das verbliebene Plangebiet bestehen im Wesentlichen folgende Planungsziele:

- Durch eine zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung entlang der Smiterlowstraße soll eine Wohnnutzung entwickelt werden. Die Blockrandbebauung ist überwiegend zu schließen.
- Die notwendigen Stellplätze sind auf auszuweisenden Standorten im Gebiet unterzubringen. Der Anteil der Versiegelung ist zu reduzieren. Durch mehr Grün soll die Wohnqualität verbessert werden.
- Der Straßenraum der Smiterlowstraße soll neu geordnet werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Die hierfür in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es werden Brachflächen wieder nutzbar gemacht.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie).

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, d.h., dass Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich sind. Von einer

Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Frankenvorstadt. Die Entfernung zur Altstadt und zum Strelasund beträgt etwa 1 km. Zur Parkanlage am Wulflamufer und zum Frankenteich sind es nur 200 m.

Das Areal wird im Norden durch das Grundstück Frankendamm 31, im Osten durch die Grundstücke Frankendamm Nr. 33 und 35, im Süden durch die Otto-Voge-Straße 1 und im Westen durch die Grundstücke Smiterlowstraße 11, 13, 15 bis 25 begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 0,63 ha groß und umfasst die Flurstücke 20/1, 22/2, 24/5, 26/1, 26/3, 27/1, 55/2 (teilweise), 61/1 (teilweise), 62/1, 63/1 sowie 65/1 der Flur 30 der Gemarkung Stralsund.

Das Grundstück des ehemaligen Autohauses und das Flurstücks 26/3 wurden 2013 bzw. 2016 von der Hansestadt angekauft. Der Ankauf der z. Zt. noch im privaten Eigentum stehenden Flurstücke 22/2 und 20/1 ist geplant.

3. Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung / Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind für die Errichtung von Wohnhäusern im Innenbereich Stralsund folgende Ziele und Grundätze des RREP relevant:

- Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. (Ziel 4.1 (3) des RREP VP 2010)
- Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Ziel 4.1 (4) des RREP VP 2010)
- Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. (Grundsatz 3.2.1 (1) des RREP VP 2010)
- Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. (Grundsatz 4.1 (6) des RREP VP 2010)
- In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden. (Ziel 4.2 (3) des RREP VP 2010)

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 27.05.2014 mitgeteilt, dass sich der Bebauungsplan Nr. 61 der

Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“ in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung befindet.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 12. August 1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dem entspricht die überwiegende Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die für einen untergeordneten Teil des Plangebietes vorgenommene Festsetzung eines Mischgebietes (siehe auch Kapitel 5.2) weicht dagegen 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.

Im vorliegenden Fall ergibt sich die Festsetzung des Mischgebietes aus der detaillierteren Betrachtung der Bestandsituation. Die betreffende Fläche ragt in den durch gemischte Nutzungsstrukturen gekennzeichneten Bereich entlang des Frankendamms hinein und soll daher auch entsprechend weiterentwickelt werden können. Insofern werden durch den Bebauungsplan keine neuen Entwicklungsziele verfolgt, sondern lediglich bestehende Strukturen fortgeführt. Auch wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes aufgrund der geringen Flächengröße des Mischgebietes (0,06 ha), nicht berührt. Zudem liegt die Größe des Mischgebietes deutlich unterhalb der Grenze der im Flächennutzungsplan selbstständig darzustellenden Flächennutzungen, die sich auf ca. 1 ha beläuft.

Zusammenfassend folgt der Bebauungsplan trotz der abweichenden Festsetzung eines Mischgebietes dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

3.3 Städtebaulicher Rahmenplan Frankenvorstadt

Das Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ ist um Teile der Frankenvorstadt erweitert worden (rechtskräftig mit Ablauf des 15.07.2006). Der städtebauliche Rahmenplan Frankenvorstadt (Beschluss-Nr. 2010-V-02-0200 vom 25.02.2010) formuliert für den Bereich des Plangebietes nachfolgende Sanierungsziele:

- Aufwertung und z.T. kleinteilige Neuordnung, Revitalisierung brachliegender Bereiche,
- Aufwertung des privaten Umfeldes.

Darüber hinaus enthält der Rahmenplan für das Plangebiet im Wesentlichen folgende Darstellungen:

Art der Nutzung

- Wohnen als Randbebauung entlang der Smiterlowstraße,

Maß der Nutzung

- Wohngebiet: GRZ 0,4, GFZ 1,2, Biotopflächenfaktor 0,6.

Stadtbild:

- halboffene Raumkante an der Smiterlowstraße und Otto-Voge-Straße.

Verkehr / Grün- und Freiflächenstruktur:

- Schaffung eines Parkraumangebotes um das Parkraumdefizit im Bereich des „Bürgermeisterviertels“ zu mindern
- Grundhafte Erneuerung der Straßen
- Pflanzung von Baumreihen und Errichtung eines zweiten Gehweges in der Smiterlowstraße.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine mehrgeschossige, überwiegend geschlossene Bebauung geprägt, die entlang des Frankendamms durch gemischte Nutzungsstrukturen gekennzeichnet ist und im Übrigen vorwiegend dem Wohnen dient. Im Nordwesten schließt der Frankenteich mit öffentlichen Grünflächen an.

Die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung am Frankendamm ist Teil des Nahversorgungszentrums Frankenvorstadt. Hier sind neben Wohnungen auch Geschäfte, Büros, Praxen, Gaststätten und vereinzelte Handwerksbetriebe angesiedelt. Es herrscht eine drei- bis viergeschossige Bebauung vor, z.T. sind aber auch zwei- bzw. fünfgeschossige Gebäude vorhanden.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen der Parkplatz eines Bürogebäudes sowie der Standort eines Verbrauchermarktes mit seinem Kundenparkplatz. Beide Parkplätze werden von der Smiterlowstraße erschlossen.

Im Süden und Westen ist das Plangebiet von Wohngebäuden in geschlossener Bauweise umgeben, die an der Otto-Voge-Straße dreigeschossig (+ ausgebautem Dachgeschoss) und an der Smiterlowstraße zweigeschossig (+ ausgebautem Dachgeschoss) sind. Davon abweichend besteht auf dem direkten Nachbargrundstück Otto-Voge-Straße 1 ein freistehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus.

Die vorhandene Wohnbebauung auf der Westseite der Smiterlowstraße gehört zum Denkmalsbereich der Wohnsiedlung „Bürgermeister-Viertel“ und zeichnet sich durch einheitlich gestaltete Backsteinfassaden aus. Zur Bewahrung der gärtnerisch angelegten Vorgärten wurde eine örtliche Bauvorschrift erlassen (Beschl.-Nr. 96-II-01-0659 v. 25.1.1996). Danach sind die unbebauten Flächen zwischen Straßengrenze und der Baufluchtlinie mit Stauden und Sträuchern zu bepflanzen und als Ziergarten anzulegen bzw. zu erhalten.

Der nordwestlich des Plangebietes liegende Frankenteich stellt zusammen mit den ihn umgebenden Grünanlagen eine in Bezug auf Erholungsqualität und Größe attraktive öffentliche Parkanlage dar, der eine wichtige Versorgungsfunktion für die z.T. dicht bebaute Frankenvorstadt zukommt.

4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet setzt sich aus den seit den 1990er Jahren brach liegenden Flächen eines ehemaligen Autohauses (Flurstücke 24/5, 26/1 und 27/1), einer ehemaligen Hausgartenfläche (Flurstück 26/3) sowie einer ehemaligen chemischen Textilreinigung (Flurstücke 20/1 und 22/2) zusammen. Die bau-

lichen Anlagen des Autohauses wurden 2014-2015 abgebrochen und die befestigten Freiflächen sind weitgehend entsiegelt.

Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude der ehemaligen Textilreinigung sind erhalten, befinden sich aber in einem ruinösen baulichen Zustand.

4.3 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Smiterlowstraße, die über das Wulflamufer und die Otto-Voge-Straße an den Frankendamm angebunden sind, gegeben.

Der Frankendamm hat im Verkehrsnetz der Hansestadt Stralsund die Funktion einer Hauptverkehrsstraße und stellt die Verbindung zwischen der Altstadt und dem Rügenzubringer (B96) her.

Die Smiterlowstraße ist eine Anliegerstraße und Bestandteil einer Tempo 30-Zone. Sie ist sanierungsbedürftig und weist z.T. auch funktionale Mängel auf. So verfügt sie nur über einen einseitigen Gehweg (Westseite), während die Ostseite durch ungeordnetes Parken in Anspruch genommen wird. Die Fahrbahn ist mit Asphalt gedeckt.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Otto-Voge-Straße ist ebenfalls eine Anliegerstraße, in der Tempo 30 gilt. Ihre Fahrbahn weist einen Pflasterbelag auf.

Für das Wulflamufer, dem die Funktion einer kleinen Sammelstraße zukommt, wurde im Jahr 2010 ein DTV von 2.000 Kfz/24 h ermittelt. Die Smiterlowstraße und die Otto-Voge-Straße haben eine geringere Verkehrsfunktion, so dass für sie ein Verkehrsaufkommen von jeweils ca. 1.500 Kfz/24 h anzunehmen ist.

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr wurde im Ergebnis von zwei Untersuchungen¹ eine hohe Auslastung des vorhandenen Parkraumes im Umfeld des Plangebietes festgestellt. Dabei zeigte sich, dass insbesondere in der Ferienzeit tagsüber im Frankendamm und in den Straßen des Bürgermeisterviertels die zur Verfügung stehende Parkplätze insbesondere durch gebietsfremde Kfz z. T. vollständig belegt waren. In den Abend- und Nachtstunden ist vor allem im „Bürgermeister-Viertel“ der Parkraum durch das Anwohnerparken abschnittsweise zu 100 % ausgelastet.

4.4 Ver- und Entsorgung

In den das Plangebiet umgebenden Straßen bzw. der Smiterlowstraße liegen alle Medien mit Ausnahme einer Regenwasserkanalisation an. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Mischwasserleitungen. Mittelfristig ist in der Otto-Voge-Straße, der Smiterlowstraße und am Wulflamufer ab 2023 der Bau eines Trennsystems geplant. Deshalb sind die Hausanschlüsse bereits getrennt für Schmutz- und Regenwasser vorzusehen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz, das in der Smiterlowstraße anliegt. Dazu besteht ein Vertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und der Regionalen Wasser- und Abwassergesell-

¹ Rahmenplan Frankenvorstadt, Parkraumuntersuchung, Conradi, Bockhorst & Partner, i. A. Bauamt Stralsund, Abt. Planung und Denkmalpflege, 06/2007
Untersuchungen zum ruhenden Verkehr Innenstadt Stralsund, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, 02/2009,

schaft Stralsund mbH (REWA). In einem Brandfall steht die REWA einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke nicht entgegen.

4.5 Soziale Infrastruktur

Schulen

Im Schulbereich Franken befinden sich die öffentliche Grundschule "Gerhard Hauptmann" und das öffentliche Schulzentrum am Sund mit einem regionalen und gymnasialen Schulteil. Weiterhin ist im Schulbereich die private evangelische Jona-Schule (Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe+ Grundschule) angesiedelt.

Die Grundschule "Gerhart Hauptmann" ist gegenwärtig und auch zukünftig sehr gut ausgelastet. Das Schulzentrum am Sund musste bereits mehrfach Schulanmeldungen ablehnen.

Die Aufnahme zusätzlicher Schülerinnen und Schüler aus dem neuen Wohngebiet in die nächstgelegenen Schulen ist wünschenswert; grundsätzlich kann der Besuch der nächstgelegenen Schule durch Kapazitätsbegrenzungen nicht garantiert werden.

Die Beschulungssituation ab Klasse 5 wird sich durch die neuen Baugebiete Boddenweg, Gärtneriegelände, ehem. Bereitschaftspolizei (alle im Bereich Süd) noch verschärfen. Durch den Landkreis als Träger der Schulentwicklungsplanung sind zusammen mit der Hansestadt Stralsund als Schulträgerin wohnortnahe Beschulungsmöglichkeiten zu schaffen.

Kindertagesstätten

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Kindertagesstätten „Eden“, „Zwergenhaus“ mit Krippen- und Kindergartenplätzen sowie „Spielkiste“ mit Kindergarten- und Hortplätzen für die Grundschule „Gerhart-Hauptmann“. Weiterhin besteht ein Hort an der Jona-Schule. Abhängig von der Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet sowie von der Entwicklung der Kinder-/Schülerzahlen der nächsten Jahre ist ein darüber hinaus gehender Bedarf nicht auszuschließen.

Spielplätze

Nördlich des Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der Einmündung der Smiterlowstraße in das Wulflamufer ein Spielplatz für Kinder der Altersklasse 1 u.2. Der Spielplatz ist 2016/2017 als Abenteuerspielplatz für die sechs- bis zwölfjährigen Kinder ausgebaut und fertiggestellt worden. Nach den Zielsetzungen des Rahmenplanes Frankenvorstadt besteht in der Frankenvorstadt ein Bedarf nach ca. 2.800 m² zusätzlichen Spielflächen, für die Standorte außerhalb des Plangebietes in Betracht gezogen werden.

4.6 Natur und Landschaft / Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag² erstellt, der u.a. Aussagen zu den vorhandenen Biotopstrukturen, dem Bestand an Gehölzen sowie Hinweise zum Artenschutz enthält. Die nachfolgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf dem Fachbeitrag (siehe Punkt 5.7.2).

² Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ der Hansestadt Stralsund, UmweltPlan GmbH Stralsund, September 2016

4.6.1 Biotopstrukturen / geschützte Bäume

Geschützte Biotope im Sinne des § 20 NatSchAG M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Wesentlichen sind folgende Biotopstrukturen und Gehölzbestände zu benennen:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche, deren zentraler und südlicher Bereich inzwischen von sämtlichen baulichen Strukturen sowie von der ursprünglich vorhandenen Vegetation beräumt ist, und sich als nicht versiegelte Freifläche mit Spontanvegetation darstellt. Charakteristische Arten sind Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gänsefuß (*Chenopodium spec.*), Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*), Kamille (*Matricaria spec.*) sowie auf Teilflächen Goldrute (*Solidago gigantea*).

Der nördliche Bereich der Brachfläche ist noch durch den vorhandenen aufgelassenen Gebäudebestand sowie durch einen nahezu flächendeckenden Bewuchs aus Brombeeren (*Rubus fruticosus*) und einen Baumaufwuchs aus Sandbirken (*Betula pendula*), Sal-Weiden (*Salix caprea*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) geprägt. Der gesamte Bereich ist von der Waldrebe (*Clematis vitalba*) überwuchert.

Als Einzelbäume wurden ein Weißdorn- und zwei Rotdorn-Bäume erfasst, die im südlichen Bereich der Brachfläche und hier unmittelbar an der Smiterlowstraße/Otto-Voge-Straße stehen. Die Bäume unterliegen dem Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund³.

Darüber hinaus befinden sich im nördlichen Teil der noch nicht beräumten Brachfläche ca. 10 Jungbäume (Birken, Weiden, Bergahorn) mit einem Stammumfang von geschätzt > 50 cm bis < 100 cm. Da das Grundstück nicht zugänglich ist (es ist vollständig mit Brombeersträuchern zugewachsen) und die Bäume teilweise von der Waldrebe überwuchert sind, können weder Anzahl, noch Stammumfang der Bäume exakt ermittelt werden. Aufgrund des jungen Alters der Bäume kann lediglich ein Schutz nach § 18 NatSchAG ausgeschlossen werden.

4.6.2 Faunistisches Artenpotenzial

Im Plangebiet ist aufgrund der vorkommenden Biotopstrukturen das folgende faunistische Artenpotential zu erwarten:

- Fledermäuse
- gebäudebewohnende Vogelarten
- weit verbreitete Vogelarten der Siedlungsflächen

Konkrete Hinweise auf das Vorkommen bestimmter Arten bzw. auf besondere Vorkommen liegen nicht vor (Geodatenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sowie Abfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen am 10.09.2012).

³ Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 22.03.2004

4.7 Altlasten / Baugrund

Altlasten

Ehemalige Wäscherei

Etwa seit 1920 bestand an der Smiterlowstraße (Flurstücke 20/1 und 22/2) eine Wäscherei und chemische Textilreinigung. In den vergangenen Jahren ist das Gebiet der ehemaligen Wäscherei in der Smiterlowstraße mehrfach auf Schadstoffe untersucht worden (1991, 1996, 2007 und 2013). Aufgrund der historischen gewerblichen Nutzung wurde das Areal der ehemaligen Wäscherei in das Altlastenkataster der Hansestadt Stralsund aufgenommen. Die orientierende Untersuchung 1991 bestätigte den Altlastenverdacht. 1996 folgte die Detailuntersuchung. Im Boden wurden bis zu 3 m Tiefe die Schadstoffe Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) sowie die Stoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BTEX) nachgewiesen, die die festgelegten Grenzwerte an Schadstoffkonzentrationen weit überschritten. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Altlastenflächen (u. a. Sammelgrube, Chemikalienlager, Benzinreinigung, Waschmaschinenraum). Das Grundwasser und die untersuchte Luft waren ebenfalls stark belastet. Die 2007 durchgeführte Untersuchung ergab im östlichen Teil der Liegenschaft eine wesentlich geringere Konzentration an Schadstoffen als vor ca. 10 Jahren.

Im Rahmen des orientierenden Altlastengutachtens vom Februar 2013⁴ wurde das Gelände erneut untersucht, mit dem Resultat, dass im Bereich der ehemaligen Textilreinigung der Boden leicht, der obere ungedeckte Grundwasserleiter aber stark belastet ist. So zeigt die chemische Analytik von Bodenproben Hinweise auf eine Beeinträchtigung der Bodenqualität durch chlorierte Lösungsmittel. Diese sind allerdings als relativ gering zu bewerten, so dass noch nicht von einer Schädigung des Schutzgutes Boden auszugehen ist.

Im Grundwasser wurden dagegen Gehalte an BETX (vor allem Benzol) und chlorierten Lösungsmitteln (überwiegend cis-1,2 Dichlorethen) nachgewiesen, die z.T. als sehr hoch zu bewerten sind. Das Gutachten kommt zu der Einschätzung, dass die bereits nachgewiesenen Kontaminationen eine Nachnutzung des Standortes selbst für gewerbliche nicht zulassen. Eine Sanierung der Altlasten wird daher für erforderlich erachtet.

Zur Bewertung der Gefährdungssituation wurde in einer weiteren Untersuchung geprüft, ob aus den bereits geschädigten Bereichen auf dem Gelände der ehemaligen Textilreinigung ein Transport von Kontaminanten über den Expositionspfad Stauwasser auf Nachbargrundstücke erfolgt⁵. Dazu wurden drei Messstellen im vermuteten Abstrombereich zum Frankenteich auf der nördlich angrenzenden Fläche (Flurstück 203) errichtet und Wasserproben entnommen. Im Ergebnis wurden in allen Proben Gehalte an chlorierten Lösungsmitteln (cis-1,2 Dichlorethen und Trichlorethen) nachgewiesen, die als sehr hoch zu bewerten sind. Somit erfolgt ein Weitertransport der Schadstoffe über den oberen Grundwasserleiter auf benachbarte Grundstücke mit einer Fließrichtung nach Nordnordost bis Nordost.

⁴ Orientierendes Altlastengutachten „Hansestadt Stralsund - Smiterlowstraße, Gelände der ehemaligen Textilwäscherei und ehem. Autohaus“, Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft, 05.02.2013

⁵ Detailerkundung Grundwasserkontamination „Hansestadt Stralsund – Smiterlowstraße 16, Gelände der ehemaligen Textilwäscherei“, Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft, 19.12.2013

Die zuständige Bodenschutzbehörde (StALU) schätzt ein, dass die vorgefundenen Bodenkontaminationen mit LCKW und Aromaten noch nicht ausreichend erkundet sind. Insbesondere unter Beachtung der Stoffeigenschaften der LCKW (in flüssiger Phase schwerer als Wasser, in Gasphase schwerer als Luft) ist es sehr wahrscheinlich, dass die Kontamination auch Bodenbereiche in größerer, bisher nicht erkundeter Tiefe (über 3 m unter Gelände) betrifft. Es sind weitere Untersuchungen zur Schadstoffausbreitung im Rahmen einer grundstücksübergreifenden Detailuntersuchung notwendig.

Ehemaliges Autohaus

Unmittelbar südlich der ehemaligen Wäscherei befindet sich das Gelände des früheren Autohauses „Am Sund“, davor Kfz- Reparaturwerkstatt (Flurstücke 24/1, 26/2). Hier bestand auf Grund der Vornutzung ein Verdacht auf Altlasten. Für diesen Bereich existiert ein Schadstoffgutachten aus dem Jahr 1991. Ausschlaggebend für die Aufnahme in das Altlastenkataster der Hansestadt Stralsund waren der vorhandene Schweröltank sowie die Kfz-Waschanlage. Auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses „Am Sund“ wurden verschiedene Bohrungen abgeteuft und auf Schadstoffe im Boden und im Stauwasser untersucht. Es wurden erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen und Blei diagnostiziert, die keine Anhaltspunkte für weitere Untersuchungen bzw. für eine Sanierungsdringlichkeit ergaben, da dieses Areal weiterhin gewerblich genutzt wurde.

Die Ergebnisse eines orientierenden Altlastengutachtens vom Februar 2013⁶ ergaben für den Bereich des ehemaligen Autohauses keine Hinweise mehr für Verunreinigungen des Bodens.

Im Zuge des Abbruchs der baulichen Anlagen des Autohauses wurde im Jahr 2015 die Grube am ehemaligen Standort des Schweröltanks untersucht⁷. Dabei wurden in Bezug auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) keine erhöhten Gehalte festgestellt.

Allerdings ist am Standort mit lokal schwankenden Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Bereich von Z1 bis Z2 gemäß TR Boden zu rechnen. Die nachgewiesenen PAK-Belastungen stammen sehr wahrscheinlich nicht vom Schweröltankstandort sondern von vorhandenen Abfallablagerungen auf Grund der ehemaligen Nutzung des Geländes als Bauschuttdeponie vor Errichtung der nunmehr abgebrochenen Gebäude. Entsprechende Mehrkosten durch PAK-Belastungen im Z1-bis Z2-Bereich sind bei späteren Baumaßnahmen für einen ggf. künftig geplanten Bodenaushub einzukalkulieren.

Weiterhin wurden in der Grubensohle, ca. 3,5 m unter Gelände und ca. 13 m südlich der ehemaligen chemischen Reinigung sowie in der südlichen Grubenwand ca. 2,5 m unter Gelände und ca. 16 m südlich des Grundstücks der ehemaligen chemischen Reinigung in bindigen Böden Werte von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) nachgewiesen, die den Z2-Zuordnungswert der TR Boden überschreiten. Als Einzelparameter sind überwiegend Trichlorethen (TRI) sowie in geringem Umfang auch cis-1,2-Dichlorethen nachgewiesen worden.

Damit liegt auf dem Grundstück ein LHKW-Schaden (Altlast im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung) vor. Der Gutachter kommt zu der Einschätzung, dass die Ursache der erhöhten LHKW-Werte nicht vom ehemaligen Standort des Schweröltanks abzuleiten sei, sondern dass die Quelle des LHKW-Schadens vermutlich im ca.10 m nördlich angrenzenden Grundstücks der ehemaligen chemischen Reinigung liege. Eine Beseitigung des LHKW-Schadens auf dem Grundstück des Autohauses sei nur dann nach-

⁶ Orientierendes Altlastengutachten „Hansestadt Stralsund - Smiterlowstraße, Gelände der ehemaligen Textilwäscherei und ehem. Autohaus“, Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft, 05.02.2013

⁷ Ergebnisbericht Nr. 10046-20748.02, Analytik von mineralischem Boden gemäß TR LAGA M 20, Objekt: Ehemaliges Autohaus Smiterlowstraße 16, RW Umweltberatung GmbH, 09.06.2016

haltig erfolgversprechend, wenn vorher die Quelle des LHKW-Schadens auf dem Grundstück der ehemaligen chemischen Reinigung saniert würde. Ansonsten sei fortlaufend mit neuen LHKW-Kontaminationen zu rechnen (Boden, Bodenluft, Grundwasser, ggf. auch Gebäudeinnenluft in tiefer liegenden Kellerräumen).

Hinweise zum Baugrund

Auf dem Areal ist der Baugrund sehr unstetig (Torf, Auffüllungen). Unter den oberen Bodenschichten liegt Geschiebemergel oder Feinsand. Tragfähiger Boden ist in 1,5 m bis 4,0 m unter Gelände anzutreffen. Grundwasser ist bei 1 m unter Gelände und darunter zu erwarten.

5. Planinhalt

5.1 Planungskonzept

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept sieht eine Neuordnung der ehemaligen Gewerbeflächen vor, um ein Wohngebiet zu entwickeln.

So sind entlang der Smiterlowstraße straßenbegleitende zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit ca. 25 Wohnungen geplant. Damit wird das durch Wohnnutzungen geprägte Siedlungsgefüge der Umgebung, in dem sich der bislang brach liegende Bereich als Fremdkörper darstellt, adäquat ergänzt.

Wie in der benachbarten Bürgermeistersiegelung soll der Blockinnenbereich als Grün- und Freifläche für die Bewohner gestaltet werden. Die Flächen werden außerdem unterhalb der Erdoberfläche genutzt. Es soll eine Tiefgarage mit ca. 75 Stellplätzen ausgewiesen werden, um angesichts der knappen Parkraumsituation im Umfeld, keine zusätzlichen Konflikte hervorzurufen.

Für die Umsetzung der Planung bedarf es der Neuordnung der zwischenzeitlich weitgehend beräumten Gewerbebrache. Damit verbunden, ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände wie der Abbruch der baulichen Anlagen auf dem Areal der ehemaligen Wäscherei sowie die Sanierung der Altlasten.

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Smiterlowstraße soll grundhaft erneuert und für Fußgänger aufgewertet werden. Da die Straße eine wichtige Verbindungsfunktion aus der dicht bebauten Frankenvorstadt zu den Grünanlagen am Frankenteich wahrnimmt, sind die Herstellung beidseitiger Gehwege sowie die Pflanzung von Straßenbäumen geplant.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und in einem untergeordneten Teilbereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist das Ziel verbunden, die südlich und westlich benachbarten Wohnnutzungen fortzuführen

und lageattraktive Wohnungen in der Nachbarschaft zur Altstadt und zu den Grünanlagen des Frankenteichs zu schaffen.

Das allgemeine Wohngebiet umfasst die neu zu ordnenden Flächen des ehemaligen Autohauses und der Wäscherei sowie den rückwärtigen Teil des Grundstücks Frankendamm 41. Damit entsteht eine ausreichend, zusammenhängende Flächengröße, um neben den Wohngebäuden auch Freiflächen für die Bewohner, notwendige Stellplätze in der Tiefgarage und sonstige notwendige Nebenanlagen auf den Grundstücken anzuordnen.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund entwickelt, der hier eine Wohnbaufläche darstellt.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung 1.1). Die sonstigen Gewerbebetriebe sollen im Wohngebiet nicht zugelassen werden, da diese in den benachbarten gemischt genutzten Bereichen entlang des Frankendamms, konzentriert werden sollen.

Die Tankstellen werden ausgeschlossen, um angesichts des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens eine Belastung der schmalen Anliegerstraßen (Otto-Voge-Straße, Wulflamufer, Smiterlowstraße) zu vermeiden. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben würde der innerstädtischen Lage des Gebietes nicht gerecht werden und dem Ziel einer intensiveren baulichen Nutzung entgegenstehen.

Nach Ausschluss der genannten Nutzungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise zulässig sind kleine Beherbergungsbetriebe und dezentrale Anlagen für die Verwaltung mit geringem Kfz-Verkehrsaufkommen.

5.2.2 Mischgebiet

Als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO wird der östliche Teil des Flurstücks 22/2 festgesetzt, der in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang des Frankendamms hineinragt. Da hier gemischte Nutzungsstrukturen vorzufinden sind, sollen diese auch auf dem hineinragenden Teil des Flurstücks 22/2 fortentwickelt werden können. Dabei soll die Fläche weitgehend als Freifläche erhalten bleiben und nur untergeordnete bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, die die umgebenden Nutzungen ergänzen wie z.B. Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten. Aus diesem Grunde werden im Mischgebiet auch keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt (siehe Planzeichnung).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebietes sind Gebäude mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen zulässig. Damit wird zwischen den Geschossigkeiten der gegenüberliegenden Bebauung an der Smiterlowstraße (II + Dach) sowie den drei- bzw. viergeschossigen Gebäuden in der Otto-Voge-Straße (III + Dach) und am Frankendamm (IV+Dach) vermittelt.

Davon abweichend sind in dem südlichen, an das Grundstück Otto-Voge-Straße 1 angrenzenden Teil des allgemeinen Wohngebietes lediglich zwei Vollgeschosse zulässig. Hier verschmälert sich die Tiefe des Baugrundstückes auf lediglich ca. 15 m – 16 m, sodass auch die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen nur 10 bis 11 betragen kann. Um die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück voll auszunutzen zu können, sind maximal 2 Vollgeschosse möglich. Diese sind zwingend herzustellen, das heißt, dass Gebäude mit lediglich einem Vollgeschoss nicht errichtet werden dürfen. Durch die zwingende Zweigeschossigkeit soll eine baulich deutlich wahrnehmbare Fassung des Straßenraumes erreicht werden. Eine niedrigere Bebauung soll auch aufgrund der innenstadtnahen Lage sowie des vorgegebenen Rahmens der Umgebungsbebauung ausgeschlossen werden.

Die GRZ wird für das gesamte allgemeine Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt und ermöglicht es die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine unterbrochene straßenbegleitende Bebauung weitgehend auszuschöpfen. Daraus ergibt sich unter Zugrundelegung der Größe des allgemeinen Wohngebietes von 4.224 m² eine zulässige Grundfläche, die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, von ca. 1.267 m².

Neben den Wohnhäusern soll auch eine Tiefgarage errichtet werden können, die den überwiegenden Teil der rückwärtigen Grundstücksfläche einnimmt. Daher wird textlich festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf (textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Die GFZ entspricht dem Produkt aus der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der GRZ und beträgt 0,9. Die GFZ unterschreitet die Obergrenze des § 17 BauNVO. Alle drei festgesetzten Maßzahlen bewegen sich auch innerhalb der Obergrenzen des Rahmenplanes „Frankenvorstadt“ (III Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,2).

Für das Mischgebiet gilt eine GRZ von 0,6. Bei der Größe des Mischgebietes von 643 m² beträgt die zulässige Grundfläche ca. 386 m². Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Da im Mischgebiet nur untergeordnete bauliche Anlagen und keine Hauptgebäude zulässig sein sollen (siehe auch Kapitel 5.5) wird auch die Geschossigkeit auf lediglich ein Vollgeschoss begrenzt.

Aus den für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet festgesetzten GRZ-Werten ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von

1.653 m². Die Voraussetzung für Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, nach der die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB weniger als 20.000 m² betragen muss, wird somit eingehalten.

5.4 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die **abweichende Bauweise „a“**, die gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 wie folgt bestimmt ist:

„Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude muss mindestens 24 m und darf maximal 30 m betragen.“

Die Länge der Gebäude wird entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen. Ziel der Festsetzung ist es, an der Smiterlowstraße eine markante, den Straßenraum fassende Bebauung zu entwickeln, so dass die Gebäudelänge mindestens 24 m betragen muss. Dabei sollen jedoch auch Durchlässe und Durchblicke zu den dahinterliegenden Hofbereichen freigehalten werden, sodass die maximale Gebäudelänge auf 30 m begrenzt wird und die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.

Ergänzend dazu wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die Bestimmung der Firstrichtung festgesetzt. Diese soll längs zur Smiterlowstraße ausgerichtet sein. Ziel ist es, die das Straßenbild prägende traufständige Gebäudeausrichtung der auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Bestandsbebauung aufzunehmen. Etwaige giebelständige Baukörper sollen auch aufgrund der stärkeren Verschattung der Bestandsbebauung ausgeschlossen werden.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden im allgemeinen Wohngebiet entlang der Straßen durch Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO und in den rückwärtigen Bereichen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. An die Baulinie muss herangebaut werden. Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Zurückweichen ist dagegen zulässig.

An der Smiterlowstraße soll eine straßenbegleitende Randbebauung mit einheitlicher Bauflucht und Vorgärten entwickelt werden, wie sie auch an der gegenüberliegenden Straßenseite der Smiterlowstraße (Denkmalbereich „Bürgermeister- Viertel“) besteht. Dazu werden Baulinien festgesetzt, die zu den Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von 4,0 m einhalten. Lediglich im südlichen Abschnitt der Smiterlowstraße reduziert sich der Abstand zwischen der Baulinie und der Straße auf 2,0 m, um angesichts der geringen Grundstückstiefe eine ausreichend große überbaubare Grundstücksfläche für die Errichtung eines Wohngebäudes zu schaffen.

Für die im Inneren des Plangebietes liegenden Bereiche werden Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so angeordnet, dass der Blockinnerbereich von Bebauung freigehalten wird, um Freiflächen für die Bewohner zu schaffen und die ursprüngliche vorherrschende hohe bauliche Dichte zu vermindern. Dementsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch rückwärtige Baugrenzen auf eine Tiefe von maximal 15 m beschränkt

Das Mischgebiet soll weitgehend als Freifläche erhalten bleiben, so dass keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Somit können

hier nur Stellplätze sowie Anlagen, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wie Nebenanlagen und nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen errichtet werden (siehe Planzeichnung).

5.6 Verkehr

5.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Smiterlowstraße gesichert. Sie dient als Anliegerstraße und ist Bestandteil einer Tempo-30-Zone. Die Smiterlowstraße ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da sie in ihrem Querschnitt verändert werden soll. Sie wird als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Smiterlowstraße wird neben dem bestehenden Gehweg an ihrer Westseite auch an der Ostseite einen Gehweg erhalten. Dies ist insofern erforderlich als der Bebauungsplan an der Ostseite die Errichtung von Wohngebäuden vorsieht, die auch für Fußgänger zu erschließen sind. Gemäß Rahmenplan Frankenvorstadt soll die Straße in ihrer Grünverbindungsfunktion zum Frankenteich aufgewertet werden. Dazu dient auch die vorgesehene Pflanzung einer Baumreihe. Aufgrund des hohen öffentlichen Parkplatzbedarfs werden zwischen den Bäumen Parkplätze in Längsaufstellung angeordnet. Da über die Smiterlowstraße auch der nördlich des Plangebietes liegende Verbrauchermarkt erschlossen wird, wird die Fahrbahn für den Begegnungsverkehr Pkw/LKW bei verminderter Geschwindigkeit dimensioniert. Der hierfür geplante Regelquerschnitt von 13,5 m kann im bereits vorhandenen Straßenraum realisiert werden. Im Einzelnen setzt sich der geplante Straßenquerschnitt wie folgt zusammen (ohne Normcharakter):

Gehweg Westseite:	2,5 m
Parkstreifen:	2,0 m
Fahrbahn (Begegnungsfall Pkw/Lkw):	5,0 m
Baumreihe/Längsparkstände:	2,0 m
<u>Gehweg Ostseite:</u>	<u>2,0 m</u>
Gesamtbreite:	13,5 m

II

5.6.2 Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Errichtung einer Tiefgarage mit ca. 75 Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorgesehen.

Diese wird als Fläche für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage (TGa) festgesetzt. Die Fläche setzt sich zum einen aus dem Zufahrtsbereich an der Smiterlowstraße und zum anderen aus dem rückwärtig des Baufeldes liegenden Bereich, in dem die Stellplätze angeordnet werden, zusammen. Innerhalb des dazwischen liegenden Baufeldes (überbaubare Grundstücksfläche) ist die Tiefgarage ohnehin zulässig, so dass hier die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze und Garagen nicht erforderlich ist.

Angesichts der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Parkraumdefizite sollen in der Tiefgarage sowohl der Bedarf des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes gedeckt, als auch Angebote für das benachbarte Wohngebiet geschaffen werden (textliche Festsetzung 4.1).

Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Dabei ist im vorliegenden Fall das allgemeine Wohngebiet nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt, sondern umfasst auch die südlich der Otto-Voge-Straße und westlich der Smiterlowstraße unmittelbar angrenzenden Bereiche, die eine vergleichbare Baugebietsstruktur aufweisen und ebenfalls vorwiegend dem Wohnen dienen. Insofern ist es zulässig, auch für den dort verursachten Bedarf Stellplätze innerhalb des Plangebietes zur Verfügung zu stellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen ca. 25 Wohnungen entwickelt werden. Gemäß der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund⁸ ergibt sich daraus ein Bedarf von ca. 25 bis 38 Stellplätzen, der vollständig in der Tiefgarage (ca. 75 Stellplätze) nachgewiesen werden kann. Somit können ca. 37 – 50 Stellplätze für andere Nutzer angeboten werden.

Da der erforderliche Stellplatznachweis vollständig in der Tiefgarage gedeckt wird, sollen die Freiflächen des Wohngebietes von Stellplätzen freigehalten werden, um Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch den ruhenden Verkehr zu vermeiden. Es wird daher festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig sind (textliche Festsetzung 4.2).

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche können durch den geplanten Umbau der Smiterlowstraße beidseitig der Fahrbahn ca. 23 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung geschaffen werden.

5.7 Natur und Landschaft / geschützte Tierarten

5.7.1 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes basiert auf dem grünordnerischen Fachbeitrag⁹, der sich am städtebaulichen Rahmenplan für die Frankenvorstadt orientiert. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Neupflanzung einer Baumreihe an der Smiterlowstraße
- Anlage einer Laubholzhecke am östlichen Gebietsrand sowie Pflanzung von zwei Einzelbäumen innerhalb des Wohngebietes, um eine Mindestbegrünung des Gebietes sicherzustellen

Zur Sicherung dieser Maßnahmen werden die nachfolgend beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen:

Neupflanzungen sind im nördlichen und östlichen Randbereich des allgemeinen Wohngebietes an der gartenseitigen Grenze zu den Baugrundstücken entlang des Frankendamms vorgesehen. Nach der textlichen Festsetzung 5.2 ist auf der mit „b“ gekennzeichneten Fläche (Breite 2,0 m) eine Hecke aus Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.3 zwei Laubbäume außerhalb der für die Errichtung der Tiefgarage vorgesehenen Fläche zu pflanzen. Durch die Bepflanzung soll das geplante

⁸ 6. Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge (Stellplatzsatzung), Beschluss-Nr. 2011-V-11-0624 vom 08.12.2011

⁹ Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ der Hansestadt Stralsund, UmweltPlan GmbH Stralsund, September 2016

Wohngebiet gegenüber den angrenzenden gemischten Nutzungsstrukturen abgeschirmt bzw. die Aufenthaltsqualität der wohnungsbezogenen Freiflächen aufgewertet werden.

Weitere 8 Baumpflanzungen sind im Zuge der Erneuerung der Smiterlowstraße als einseitige Baumreihe vorzusehen (siehe textliche Festsetzung 5.1). Deren genaue Lage ist im Rahmen der Straßenplanung festzulegen. Für die geplanten Baumpflanzungen an der Smiterlowstraße sind voraussichtlich Leitungsumverlegungen erforderlich.

Die Pflanzungen dienen der Kompensation des Verlustes von nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen. Insgesamt ist die Fällung von voraussichtlich 13 geschützten Bäumen erforderlich. Da der nördliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 20/1, 22/2) aufgrund des dichten Bewuchses mit Brombeersträuchern gegenwärtig nicht zugänglich ist, kann die exakte Anzahl der geschützten Bäume erst im Zuge der Beräumung ermittelt werden.

Ausgehend von 13 geschützten Bäumen ergibt sich gemäß der Baumschutzsatzung ein Bedarf von 17 Ersatzpflanzungen (Laubbäume) der Qualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB. Im Plangebiet ist die Pflanzung von insgesamt 10 Bäumen festgesetzt, so dass ein Kompensationsdefizit von sieben Ersatzpflanzungen besteht. Diese 7 Ersatzpflanzungen können im nördlichen Abschnitt der Smiterlowstraße, außerhalb des B-Plangebietes untergebracht werden.

In die Planungsüberlegungen einbezogen wurde der im städtebaulichen Rahmenplan vorgeschlagene Biotopflächenfaktor (BFF), der im Bereich des geplanten Wohngebietes 0,4 beträgt (Der BFF benennt das Verhältnis von sich positiv auf den Naturhaushalt auswirkenden Flächen eines Grundstücks zur gesamten Grundstücksfläche). Im allgemeinen Wohngebiet verbleibt, unter der Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen/Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8, ein Anteil von lediglich 20 % der Grundstücksfläche, der nicht von baulichen Anlagen in Anspruch genommen wird. Die fehlenden 20 % zum Erreichen des vorgeschlagenen BFF werden aber durch die mit Boden überdeckte und bepflanzte Tiefgarage, die ca. 50 % der Grundstücksfläche ausmacht, kompensiert.

5.7.2 Geschützte Tierarten

Im Plangebiet sind nach Aussage des grünordnerischen Fachbeitrags angesichts der vorkommenden Biotopstrukturen folgende Tierarten zu erwarten, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützt sind (§§ 7 und 44 BNatSchG):

- Fledermäuse
- gebäudebewohnende Vogelarten
- weit verbreitete Vogelarten der Siedlungsflächen

Aufgrund der geplanten baulichen Neuordnung des Gebietes besteht das folgende Gefährdungspotential für die o.g. Artengruppen:

- Zerstörung von Fledermausquartieren beim Abriss bzw. bei der Sanierung von Gebäuden sowie bei der Fällung von Bäumen und Tötung bzw. Verletzung von Tieren (Jungtiere, schlafende Tiere, Tiere im Winterquartier)

- Zerstörung von Nestern und Gelegen von Vögeln, Tötung von flugunfähigen Nestlingen beim Abriss bzw. bei der Sanierung von Gebäuden sowie bei der Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen

Gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen „Angebotsbebauungsplan“ handelt, ist die zeitliche Realisierung baulicher Vorhaben nicht festgelegt. Insofern ist nicht auszuschließen, dass sich das Vorkommen sowie der zahlenmäßige Umfang geschützter Individuen bis zum Beginn der Baumaßnahmen gegenüber dem Status quo noch wesentlich ändern. Daher sind weitergehende Erfassungen und Schutzmaßnahmen erst in Vorbereitung der konkreten Objektplanung bzw. bei der Umsetzung der baulichen Vorhaben durchzuführen. Der grünordnerische Fachbeitrag empfiehlt die nachfolgend angeführten Maßnahmen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

- Begleitend zur konkreten Objektplanung vollständige Kontrolle der Gebäude, die saniert oder abgerissen werden sollen, auf das Vorhandensein von Fledermäusen und von gebäudebewohnenden Vogelarten,
- bei Vorhandensein von Fledermäusen bzw. gebäudebewohnenden Vogelarten frühzeitig Aufstellung eines Handlungsplanes durch einen sachverständigen Gutachter zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, ggf. Einplanung von Fledermausquartieren bzw. von Nisthilfen für Brutvögel im Zuge der konkreten Objektplanung,
- keine Beseitigung oder Störung von Quartierstandorten von Fledermäusen während der Wochenstubenzeit (Mai bis September) bzw. während der Winterquartierszeit (Oktober bis März),
- keine Beseitigung von Vogelnestern während der Brutsaison von Vögeln (März bis August),
- Baubegleitung durch einen Fledermausgutachter (z.B. während der Entkernung von Gebäuden bzw. bei der Entfernung von Fenster- und Türrahmen), sofern ein Fledermausbesatz festgestellt wurde,
- Vergrämung von Fledermäusen vor der Beseitigung von Sommer- und Zwischenquartieren (z.B. durch Beleuchtung bzw. behutsame Unbrauchbarmachung von Quartieren nach dem abendlichen Ausflug)
- bei Bedarf Ersatz von Fledermausquartieren, Aufhängen von Vogelkästen bzw. Anbringen von Nisthilfen für Schwalben, Planung der Ersatzquartiere im Zuge der konkreten Objektplanung (s.o.),
- frühzeitige Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Fledermausquartiere (im April vor der Wochenstubenzeit bzw. im Oktober vor der Winterquartierszeit),
- bei Vorhandensein von geschützten Tierarten keine Fällung von Bäumen bzw. Rodung von Gehölzen während der Brutsaison der Vögel bzw. ggf. der Wochenstuben- und Winterquartierszeit von Fledermäusen (Ausschlusszeit März bis September sowie ggf. Oktober bis März),
- ggf. Fällung von Bäumen nur nach Ausflug eventuell vorhandener Fledermäuse.

Durch die genannten Maßnahmen kann die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungsplanung gewährleistet werden.

5.8 Klimaschutz

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

Als Grundlage hierfür dient u.a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10% zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt, 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 (Gewerbe), Fassaden und Freiflächen,
- Prima-Klima-Politik, das heißt u.a. Festlegung von Vorgaben für Effizienzsteigernde Maßnahmen durch Festsetzungen in Bebauungsplänen mit dem Ziel einer kompakten Gebäude- und Siedlungsgestaltung, der aktiven und passiven Solarenergienutzung, der Vermeidung ungünstiger Bepflanzungsfestsetzungen sowie dem Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Erneuerbare Energien Wärmegesetzes (EEWärmeG) zu berücksichtigen. Nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG sind die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Der Verpflichtete kann gemäß § 5 EEWärmeG wahlweise zwischen folgenden Anteilen der Energien entscheiden:

- Solare Strahlungsenergie zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 15 % ,
- die Nutzung von gasförmiger Biomasse zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 30 % ,
- die Nutzung von flüssiger und fester Biomasse bzw. von Geothermie und Umweltwärme zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 50 % .

Die genannten Anforderungen an den Klimaschutz finden im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Berücksichtigung:

- Durch die geplante Pflanzung von Straßenbäumen wird der Luftaustausch zwischen dem Frankenteich/Grünanlage am Wulflamufer und dem Plangebiet gefördert und damit ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas gewährleistet.
- Im Hinblick auf die Wahlfreiheit des Bauherren zur Nutzung erneuerbarer Energien für die anteilige Deckung des Wärmebedarfs stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Errichtung von Sonnenkollektoren auf Dachflächen für die Wärme- aber auch für Stromgewinnung nicht entgegen.
- Das Plangebiet befindet sich mit den geplanten Vorhaben im bestehenden Siedlungsbereich, wodurch sich gegenüber Vorhaben im Außenbereich Wege verkürzen und der Zersiedelung entgegengewirkt wird. Durch die Nähe zur Altstadt ist eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben. Damit liegen wesentliche Voraussetzungen für eine

Vermeidung von motorisierten Individualverkehren und damit auch von klimaschädlichen CO₂-Emissionen vor.

5.9 Altlasten

Wie in Kapitel 4.7 dargelegt, werden Teile des Plangebietes im Altlastenkataster der Hansestadt Stralsund geführt.

Auf dem Gelände der früheren ehemaligen Wäscherei (Flurstücke 20/1 und 22/2) wurden die Schadstoffe Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) sowie die Stoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BTEX) nachgewiesen, die die festgelegten Grenzwerte an Schadstoffkonzentrationen weit überschritten.

Das orientierende Altlastengutachten vom Februar 2013 kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der ehemaligen Textilreinigung der Boden leicht, der obere Grundwasserleiter aber stark belastet ist. Zudem erfolgt ein Weitertransport der Schadstoffe über den oberen Grundwasserleiter auf benachbarte Grundstücke mit einer Fließrichtung nach Nordnordost bis Nordost. Für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes/Mischgebietes ist eine Sanierung der Bodenverunreinigungen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern und Schaden von künftigen Nutzern abzuwenden. Die bereits nachgewiesenen Kontaminationen lassen eine Nachnutzung des Standortes selbst für gewerbliche Zwecke nicht zu.

Auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses wurde im Ergebnis einer Bodenuntersuchung¹⁰ nach Abbruch des Gebäudebestandes am ehemaligen Standort eines Schweröltanks ein LHKW-Schaden festgestellt. Dessen Quelle liegt vermutlich auf dem ca. 10 m nördlich angrenzenden Grundstück der ehemaligen Wäscherei. Es ist davon auszugehen, dass die erforderliche Beseitigung des LHKW-Schadens auf dem Grundstück des Autohauses erst dann nachhaltig erfolgversprechend ist, wenn vorher auch die Quelle des LHKW-Schadens auf dem Grundstück der ehemaligen Wäscherei saniert wurde.

Darüber hinaus sind am ehemaligen Standort des ehemaligen Schweröltanks lokal schwankenden Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt worden. Für den betreffenden Bereich ist ein Bodenaushub erforderlich.

Zusammenfassend ist vor der geplanten Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes sowie des Mischgebietes auf dem Gelände der ehemaligen Wäscherei sowie auf Teilen des ehemaligen Autohauses eine Beseitigung der Bodenverunreinigungen erforderlich.

Um die Sanierung der Bodenkontaminationen im Bereich der ehemaligen Textilreinigung sicherzustellen, beabsichtigt die Hansestadt Stralsund einen Erwerb des Grundstücks (Flurstücke 20/1 und 22/2).

In Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen werden noch weiterführende Detailuntersuchungen sowie eine Sanierungsplanung nach § 13 Bundesbodenschutzgesetz (einschließlich Variantenuntersuchung zur Sanierung, Variantenvergleich, Maßnahmenkonzept) in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern durchgeführt.

Im Bebauungsplan ist das gesamte Grundstück der ehemaligen Textilreinigung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit um-

¹⁰ Ergebnisbericht Nr. 10046-20748.02, Analytik von mineralischem Boden gemäß TR LAGA M 20, Objekt: Ehemaliges Autohaus Smiterlowstraße 16, RW Umweltberatung GmbH, 09.06.2016

weltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Der Bereich des inzwischen beseitigten Schweröltanks auf dem Gelände des Autohauses ist durch ein Symbol als Altlastenstandort gekennzeichnet.

5.10 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Bebauungsplan aufgrund der Angrenzung eines Wohngebietes an gemischte Nutzungsstrukturen und der damit verbundenen Vermeidung von Konflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen zu berücksichtigen. Weiterhin sind Verkehrslärmimmissionen der Smiterlowstraße und der Otto-Voge-Straße von Bedeutung. Um etwaige Immissionskonflikte abschätzen und ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen ableiten zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹¹. Das Gutachten bezieht sich zwar auf den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der das gesamte Quartier zwischen Smiterlowstraße und Frankendamm umfasste, es behält aber in seinen Grundaussagen auch für das verbliebene Plangebiet seine Gültigkeit.

Gewerbelärm

Mit der erfolgten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes grenzen zwei Baugebiete mit unterschiedlichen Schutzansprüchen aneinander. So sind im allgemeinen Wohngebiet nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht stören, während das Mischgebiet auch der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Betrieben dient. Im Grenzgebiet unterliegt die Gewerbenutzung weitergehenden Bindungen als sonst im Mischgebiet. Im Gegenzug kann die gewerbliche Nutzung Rücksichtnahme auf ihre Belange, etwa gegenüber einer zunehmenden Wohnbebauung verlangen. So ist nach der Rechtsprechung ein Mittelwert zwischen den Immissionsschutzrichtwerten der bei der Genehmigung gewerblicher Vorhaben zu Grunde zu legenden TA Lärm für Wohngebiete und Mischgebiete zu bilden.

Eventuellen Immissionskonflikten wird dadurch vorgebeugt, dass im allgemeinen Wohngebiet die überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar an der Smiterlowstraße angeordnet sind. Die hier zulässigen Wohngebäude halten dadurch einen Abstand von 30 m bis 35 m zum Mischgebiet sowie dem Bereich entlang des Frankendamms ein, in dem gewerbliche Nutzungen vorhanden bzw. zukünftig entwickelbar sind.

In geringerer Entfernung von lediglich 10 m bis 20 m liegt nördlich des allgemeinen Wohngebietes das Grundstück eines Verbrauchermarktes. Die von ihm auf das geplante allgemeine Wohngebiet ausgehenden Immissionen wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens näher untersucht. Dabei wurden als maßgebliche Schallquellen berücksichtigt:

- Parkbewegungen auf dem Kundenparkplatz und zugehörige Ein-/Ausfahrten
- Lieferverkehr
- Be- und Entladen
- Rückkühler und Lüfter des Lebensmittelmarktes

Die Ergebnisse der durchgeführten Einzelpunktberechnungen der Lärmbelastung zeigen, dass die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immis-

¹¹ Bebauungsplan Nr. 61 in Stralsund: Schalltechnisches Gutachten, Umweltplan GmbH Stralsund, Juni 2015

sionsrichtwerte der TA Lärm¹² von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an der geplanten Wohnbebauung grundsätzlich eingehalten werden. Lediglich der Immissionsort an der nordöstlichen Ecke der überbaubaren Grundstücksfläche zeigt eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 2 dB(A) für den Zeitbereich Tag. Diese Überschreitung wird als tolerierbar eingeschätzt, da sie nur gering ist und auch lediglich ein kleiner Teil der künftigen Wohnbebauung berührt ist. Es sind daher die Voraussetzungen gegeben, in der betroffenen Eckwohnung weitere Aufenthaltsräume zu schaffen, an denen die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Straßenverkehrslärm

Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet gehen von der Smiterlowstraße und der Otto-Voge-Straße aus, für die im Bestand jeweils ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.500 Kfz/24h zu Grunde gelegt wird. Basierend auf dieser Verkehrsstärke wurden durch das schalltechnische Gutachten Prognosen für die zukünftige Entwicklung des Straßenverkehrslärms ermittelt.

Dabei wurde zum einen die Verkehrszunahme durch die geplante Tiefgarage berücksichtigt und zum anderen eine eventuelle Erweiterung des Kundenparkplatzes des Verbrauchermarktes um sechs auf insgesamt 20 Stellplätze in Ansatz gebracht. Auch wenn der Verbrauchermarkt nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes ist, ist dessen Ausbau/Erweiterung für die Zukunft nicht auszuschließen.

Insgesamt wurde den Immissionsberechnungen eine Verkehrserhöhung in der Smiterlowstraße und der Otto-Voge-Straße um jeweils ca. 400 Kfz/24h auf insgesamt 1.903 Kfz/24h zu Grunde gelegt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens noch von 85 Stellplätzen in der Tiefgarage (nunmehr 75 Stellplätze) ausgegangen wurde. Auch war damals eine höhere Wohnungszahl geplant (ca. 65 WE) so dass die Tiefgarage vorwiegend dem Stellplatznachweis der geplanten Wohnbebauung diene. Nach den aktuellen Planungen stehen bis zu 50 Stellplätze der Tiefgarage auch Fremdnutzern zur Verfügung. Diese dürften sich zum überwiegenden Teilen aus der unmittelbaren Nachbarschaft rekrutieren, so dass deren Fahrten bereits im Status quo des Verkehrsaufkommens enthalten sind. Daher ist davon auszugehen, dass die reale Verkehrserhöhung weniger als die zu Grunde gelegten 400 Kfz/24h betragen und in der Folge auch die nachfolgend dargestellte Verkehrslärmprognose geringer ausfallen wird.

Im Ergebnis der Immissionsberechnungen nimmt durch die Verkehrserhöhung die Lärmbelastung an der bereits bestehenden Wohnbebauung in der Smiterlowstraße (westliche Straßenseite) und der Otto-Voge-Straße (südliche Straßenseite) um ca. 1 dB(A) am Tag und < 1 dB(A) in der Nacht zu. Dies stellt nur eine sehr geringe Erhöhung dar und ist nach einschlägiger Literatur kaum wahrnehmbar.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Wohngebäude ergeben sich für die Fassaden, die der Smiterlowstraße zugewandt sind, Überschreitungen der Orientierungswerte von < 1 dB(A) am Tag und ca. 2 dB(A) in der Nacht. Wie oben beschrieben, ist jedoch von einer niedrigeren Verkehrslärmzunahme auszugehen, so dass die tatsächliche Über-

¹² Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

schreitung der Orientierungswerte nur sehr gering sein dürfte und als vertretbar beurteilt wird. Um eine Überschreitung sicher zu vermeiden, wäre es erforderlich, die geplante Bebauung weiter von der Smiterlowstraße abzurücken. Davon wird jedoch abgesehen, da eine ähnlich breite Vorgartenzone wie bei der denkmalgeschützten Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite geschaffen werden soll.

Auch ist es nicht notwendig zum Schutz vor Lärm für die Fassaden entlang der Smiterlowstraße Luftschalldämmmaße für Außenbauteile gemäß DIN 4109 festzusetzen. Nach den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens liegen die Außenfassaden im Lärmpegelbereich II der DIN, in dem die Anforderungen an den Lärmschutz bereits durch andere gesetzliche Vorschriften (z.B. die Energiesparverordnung) sichergestellt sind.

Deutlich höheren Verkehrslärmimmissionen ist die zur Otto-Voge-Straße orientierte Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung ausgesetzt. Hier werden die Orientierungswerte um ca. 4 dB(A) am Tag und ca. 6 dB(A) in der Nacht überschritten. Selbst bei einem Ersatz des lärmintensiven Kopfsteinpflasters durch eine Asphaltdecke sind noch Überschreitungen von 1 - 2 dB(A) am Tag und 3 - 4 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Aufgrund der höheren Außenlärmpegel ist die an der zur Otto-Voge-Straße liegende Fassade dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 zuzuordnen. Hier sind erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu stellen, die durch den Bebauungsplan verbindlich vorgegeben werden. So müssen nach der textlichen Festsetzung 6.1 an der der Otto-Voge-Straße zugewandten Fassadenseite die Außenbauteile einschließlich der Fenster

- von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen,
- von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.

Die Anforderungen an den Immissionsschutz sind damit in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Lichtimmissionen

Eine erhöhte Lichteinstrahlung durch die Scheinwerfer von Kraftfahrzeugen kann sich in den Räumen der bestehenden Wohngebäude Smiterlowstraße 15 und 17 ergeben. Ursächlich hierfür ist die auf der gegenüberliegenden Straßenseite festgesetzte Ausfahrt der geplanten Tiefgarage. Die Lichtkegel der ausfahrenden Kraftfahrzeuge fallen hier frontal auf die gegenüberliegende Gebäudefassade sowie die darin befindlichen Fenster von Wohnräumen.

Licht gehört laut § 3 Abs. 2 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu den Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen und Belästigungen herbeizuführen.

Allerdings fallen Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen nicht unter die Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, wenn sie die Vorschriften des § 38 BImSchG erfüllen: Kraftfahrzeuge müssen so beschaffen sein, dass ihre durch die Teilnahme am Verkehr verursachten Emissionen bei bestimmungsgemäßem Betrieb die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen einzuhaltenden Grenzwerte nicht überschreiten. Konkret bedeutet dies, dass lichttechnische Einrichtungen am Kraftfahrzeug, welche nach den Bau- und Betriebsvorschriften §§ 49a bis 54 der Strassenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) und den gültigen ECE-Regelungen hergestellt und geprüft wurden, nicht den Anforderungen des BImSchG unterliegen und somit nicht zu den schädlichen Umwelteinwirkungen oder Belästigungen zählen.

Gleichwohl kann der Scheinwerfereinfluss in Wohnräume als störend wahrgenommen werden, so dass hier eine Betrachtung des Einzelfalls unter den gegebenen Rahmenbedingungen erfolgt.

In der geplanten Tiefgarage lassen sich ca. 75 Stellplätze realisieren, deren Nutzkreis gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 auf das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplante sowie das benachbarte Wohngebiet beschränkt ist. Daher sind auch die durch die Tiefgarage hervorgerufenen Ein- und Ausfahrten den üblichen Charakteristika eines allgemeinen Wohngebietes zuzurechnen. Insbesondere sind in dem schutzbedürftigen Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr Ausfahrten aus der Tiefgarage sowie damit verbundene Lichteinstrahlungen nur in geringem Umfang zu erwarten. Auch tritt die damit verbundene Aufhellung von Wohnräumen im Gegensatz zu Lichtquellen zur Beleuchtung von Sportstätten, wichtigen Gebäuden oder zu Lichtreklamen nur kurzzeitig und sporadisch auf. Die Kfz-Lichtimmissionen sind somit nicht als untypisch oder unvereinbar für den an ein allgemeines Wohngebiet zu stellenden Schutzanspruch zu beurteilen.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Durch den Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB örtliche Bauvorschriften erlassen (textliche Festsetzungen 7.1 bis 7.3). Durch diese werden Anforderungen an die Gestaltung der Dächer, der Vorgärten sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten geregelt.

Danach sind:

- im allgemeinen Wohngebiet die Dächer von Gebäuden farblich einheitlich mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zu gestalten, als Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35° - 50° auszubilden;
- Vorgärten als Ziergärten anzulegen und zu erhalten. Ausgenommen von der Verpflichtung sind die für die Zugänge, Zufahrten benötigten Flächen und Fahrradstellplätze;
- die Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbarn hin ausschließlich durch Laubhecken mit einer Höhe von max. 1,0 m einzufrieden,
- Abfallbehälter mit einer Bepflanzung zu umgeben und nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erschließen;
- Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen zur Außenwerbung sind nur als nicht selbstleuchtende Schilder und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Warenautomaten und Fahnen an Masten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

Durch die Festsetzungen wird dem Umgebungsschutz des auf der gegenüberliegenden Seite der Smiterlowstraße liegenden Denkmalbereiches „Bürgermeister- Viertel“ Rechnung getragen.

So orientiert sich die Gestaltung der Dächer an den prägenden Dachmerkmalen der Wohnbebauung auf der Westseite der Smiterlowstraße. Durch die Anforderungen zur Gestaltung der Vorgärten werden Teile der Gestaltungs-

satzung aufgenommen, die für die Vorgärten der Bürgermeisterviertels erlassen wurden.

Mit den Regelungen zu Werbeanlagen bzw. dem Ausschluss von Warenautomaten soll eine verunstaltende Wirkung auf die geplante Bebauung sowie den Denkmalsbereich vermieden werden.

5.12 Städtebauliche Vergleichswerte

Allgemeines Wohngebiet	4.224 m ²
Mischgebiet	643 m ²
Verkehrsfläche	1.445 m ²
Geltungsbereich des B-Planes	6.312 m ²

Anzahl WE:	ca. 25
Anzahl EW (2,1 EW/WE):	53
Anzahl Stellplätze	75
Anzahl öffentliche Stellplätze	20

5.13 Hinweise

Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Altstadtinsel".

(Die Erweiterung der Satzung der Hansestadt Stralsund über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ um Teile der Frankenvorstadt (Beschluss Nr. 2006-IV-06-0582] hat mit Ablauf des 15.07.2006 Rechtskraft erlangt.)

Auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen gemäß § 144 BauGB wird hingewiesen.

Altlasten

Auf der gemäß § 5 Abs. 5 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche bzw. Standort wurden Bodenbelastungen (Mineralölkohlenwasserstoffe dem (MKW), leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) sowie die Stoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole (BTEX)) festgestellt, die auf die vormalige Nutzung des Geländes als chemische Textilreinigung zurückzuführen sind. Art, Lage und Umfang der Verunreinigungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 4.7 und 5.9) dargelegt.

Artenschutz

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

Baumschutz

Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund) vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom Juli 2017. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

5.14 Maßnahmen der Planrealisierung

Zur Verwirklichung der Planung sind im Wesentlichen folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Das Grundstück der ehemaligen Textilreinigung in der Smiterlowstraße (Flurstücke 20/1 und 22/2) ist durch die Hansestadt Stralsund anzukaufen.
- Für die Sanierung der durch den Betrieb der ehemaligen Textilreinigung hervorgerufenen Bodenverunreinigungen ist ein mit dem StALU Vorpommern abgestimmter Sanierungsplan zu erstellen.
- Die Veräußerung des Baugrundstücks erfolgt im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens mit Bindung an das Städtebau- und Nutzungskonzept.
- der Bau des Trennsystems (RW und SW) sowie die Straßensanierung im Bereich Otto-Voge-Straße, Smiterlowstraße und Wulflamufer ist ab 2023 geplant.

6. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	14.10.2010
1. Beteiligung der Öffentlichkeit	11.06 – 25.06.2014
1. Beteiligung der Behörden	27.05. – 01.07.2014
Öffentliche Auslegung	10.01. – 10.02.2017
2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Januar / Februar 2017
Satzungsbeschluss, Rechtskraft	1. Quartal 2018

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V 2017, S. 331).
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 22.03.2004 (Amtsblatt, 14.Jg. Nr. 3 vom 24. April 2004)

Stralsund, den **06. APR. 2018**
HANSESTADT STRALSUND
Der Oberbürgermeister


.....
Dr.-Ing. Alexander Badrow



Anlage

- Städtebaulicher Entwurf



HANSESTADT STRALSUND
BAUAMT

ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE



BEBAUUNGSPLAN NR. 61

ÖSTLICH DER SMIERLOWSTRASSE, STÄDTEBAULICHER ENTWURF

DATUM: 16.08.2017

MASSSTAB: 1 : 1000