

# Bebauungsplan Nr. 83 der Hansestadt Stralsund „Stadteingang Grünhufe“

Begründung

Vorentwurf

Februar 2024





## Inhalt

1	Anlass.....	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3	Verfahren .....	4
1.4	Plangrundlage.....	4
2	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1	Vorgaben der Raumordnung .....	4
2.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V) ....	4
2.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) .....	5
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	6
2.3	Inhalt des Landschaftsplanes .....	6
2.4	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel .....	6
2.5	Stadtteilentwicklung Grünhufe.....	7
2.6	Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ...	9
3	Städtebauliche Ausgangssituation .....	10
3.1	Umgebung des Plangebietes .....	10
3.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	10
3.3	Planungsrechtliche Situation .....	10
3.4	Erschließung .....	10
3.5	Soziale Infrastruktur .....	11
3.6	Natur und Landschaft.....	11
3.7	Immissionen.....	11
3.8	Baugrund und Altlasten .....	11
4	Inhalt des Planes .....	12
4.1	Städtebauliches Konzept.....	12
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
4.4	Erschließung / örtliche Verkehrsflächen .....	17
4.5	Immissionsschutz.....	17
4.6	Grünordnung .....	17
4.7	Inanspruchnahme von Wald.....	18
4.7.1	Standörtliche Begründung der Waldumwandlung.....	18
4.7.2	Prüfung von Alternativen .....	19
4.8	Örtliche Bauvorschriften .....	19
4.9	Erschließung .....	20
4.9.1	Verkehrliche Erschließung .....	20
4.9.2	Stadttechnische Erschließung .....	20
4.9.3	Entsorgung.....	20
4.10	Hinweise .....	20
4.10.1	Wasserabfluss.....	20
4.10.2	Bodendenkmale .....	20
4.10.3	Bodenschutz, Altlasten.....	20
4.10.4	Artenschutz .....	21

4.10.5	Waldumwandlung/Waldausgleich.....	21
4.10.6	Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten .....	21
4.10.7	DIN-Vorschriften.....	21
4.11	Städtebauliche Vergleichswerte.....	21
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	21
5.1	Zusammenfassung.....	21
5.2	Private Belange.....	22
5.3	Umweltrelevante Belange .....	22
5.3.1	Schutzgüter des Umweltrechts.....	22
5.3.2	Biotopschutz .....	24
5.3.3	Baum- und Alleenschutz .....	24
5.3.4	Artenschutz .....	25
5.4	Wald.....	25
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	25
7	Verfahrensablauf .....	25
8	Rechtsgrundlagen .....	26
9	Quellenverzeichnis .....	26

## **1 Anlass**

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

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 16.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst den zentralen Bereich an der Stadteinfahrt vom Grünhofer Bogen in die Lindenallee bzw. den Handwerkerring. Die bislang unbebauten Flächen, die trotz der städtebaulich wichtigen und prominenten Lage den Charakter von übriggebliebenen Restflächen haben, liegen in den Geltungsbereichen verschiedener bestandskräftiger Bebauungspläne.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ innerhalb des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Stadtkoppel (östlich des Wohngebiets Grünhufe)“ der Hansestadt Stralsund festgesetzt. Eine Nutzung als Parkanlage findet jedoch nicht statt und ist an dieser Stelle städtebaulich angesichts der Verlärmung durch den Grünhofer Bogen sowie das Fehlen einer Wohnnutzung im direkten Umfeld auch nicht sinnvoll.

Der westliche Teilbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 27 „Grünanlage Vogelsang am Grünhofer Bogen“. In seiner westlichen Hälfte ist dieser Bereich bislang als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Der östliche Teil wird im Bebauungsplan Nr. 27 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt, der gleichzeitig die Funktion als Ausgleich für die angrenzend geplante Wohnbebauung zugewiesen wurde.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 83 ist es, die räumliche Fassung des Stadteingangs Grünhufe zu verbessern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von neuen gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Der Zentrumsbereich von Grünhufe soll v.a. durch Ergänzung um besucherstarke Betriebe gestärkt und weiterentwickelt werden. Östlich des Grünhofer Bogens wird es sich um klassische gewerbegebietstypische Branchen z.B. aus den Bereichen Sport, Freizeit oder Entertainment handeln. Das Nutzungsspektrum im westlichen Teilbereich soll sich aufgrund der prädestinierten Lage am Stadtteilzentrum auf Dienstleistungen und ergänzende Wohnnutzung konzentrieren und so die Lindenallee als Stadtteilzentrum des Stadtgebiets Grünhufe funktional und räumlich stärken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Hansestadt der anhaltenden Nachfrage an gewerblich nutzbaren Flächen nach. Sämtliche Flächen sind im Eigentum der Hansestadt Stralsund. Es liegen bereits konkrete Ansiedlungswünsche für die in Rede stehenden Flächen vor.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und gibt dem Stadteingang ein neues, qualitativ hochwertiges Gesicht.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Grünhufe, östlich im Stadtteil Stadtkoppel und westlich im Stadtteil Grünhufe Dorf. Die Teilbereiche werden durch den Grünhofer Bogen voneinander getrennt und liegen damit angrenzend an einem bestehenden Gewerbe im Osten und einem vorhandenen Wohngebiet im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1 ha groß und umfasst die Flurstücke 133/100, 133/183 und anteilig die Flurstücke 133/118, 140/7, 140/10, 143/49, 143/50 der Flur 1 der Gemarkung Grünhufe. Er wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich GE

- im Osten durch die „Gewerbestraße“ mit einem Fitness Studio und einer Autowerkstatt,
- im Süden durch den „Handwerkerring“,
- im Westen durch den „Grünhofer Bogen“ und
- im Norden ebenfalls durch den umlaufenden „Handwerkerring“.

#### Teilbereich MU

- im Osten durch eine anliegende Grünfläche und den „Grünhufener Bogen“,
- im Süden durch die „Julius-Leber-Straße“ und eine Blockwohnbebauung mit Speisewirtschaft,
- im Westen durch die Straße „Grünthal“ und eine Kreiselanlage und
- im Norden durch die „Lindenallee“.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

### 1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da es sich um eine Überplanung siedlungstypischer Freiflächen handelt, welche allseitig durch Bebauung / den Siedlungsbereich umschlossen sind, ist der Plan als eine Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.000 Quadratmeter, so dass die Voraussetzung zur Nutzung des § 13a BauGB erfüllt sind. Es ist nicht erkennbar, dass im Geltungsbereich Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, entstehen könnten. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

### 1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom 28.12.2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

#### 2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V)

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für den Bebauungsplan relevant:

#### Zentrale Orte

##### Grundsatz 3.2. (6)

*Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden.*

Dem Grundsatz wird entsprochen.

## **Siedlungsentwicklung**

### Ziel 4.1 (5)

*„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. [...]“*

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Innerstädtische Potentiale werden zur Entwicklung neuer Baugebiete ausgeschöpft und Baulücken geschlossen. Der Geltungsbereich knüpft an bestehende Bebauungspläne an und führt vorhandene Nutzungen fort und baut diese weiter aus.

Folglich wird dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung entsprochen.

### Grundsatz 4.1 (7)

*„Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.“*

Dem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung entsprochen und dieser berücksichtigt.

### Ziel 4.2 (1)

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

Der Bebauungsplan ist an das Ziel 4.2 (1) angepasst, da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist.

## **2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)**

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Grundsätze des RREP relevant:

### Grundsatz 4.1 (1)

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Funktion der Hansestadt Stralsund als gemeinsames Oberzentrum gestärkt.

### Grundsatz 4.1 (2)

*„Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.“*

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes und der Ausweisung eines Urbanen Gebietes wird eine durchmischte Nutzung mit Wohnen, Dienstleistung, Arbeiten und Versorgung gestärkt. Dem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung und Baugebietsausweisung Rechnung getragen.

#### Grundsatz 4.1 (5)

*„Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.“*

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Da die Hansestadt Stralsund als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist, entspricht die Planung der gewerblichen Bauflächenkonzentration auf die Zentralen Orte. Mit dem Bebauungsplan wird eine gewerbliche Baulücke geschlossen und ein bestehendes Gewerbegebiet weiterentwickelt und gestärkt.

#### Grundsatz 4.3.1 (1)

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

Der Plan soll zu einer Stärkung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete in den wirtschaftlichen Zentren der Planungsregion Vorpommern beitragen.

Dem Grundsatz wird mit der Planung entsprochen, da der aufzustellende Bebauungsplan an ein vorhandenes Gewerbegebiet angliedert und dieses flächenmäßig erweitert.

Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird um eine landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige gebeten.

## **2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet bis auf den westlichsten Bereich als Grünfläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Da das Gebiet kleiner als 1 ha ist, kann angesichts der Kleinteiligkeit auf eine Berichtigung des Flächennutzungsplans verzichtet werden.

## **2.3 Inhalt des Landschaftsplanes**

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Allgemeine Parkanlagen“ dar. Auf eine Änderung des Landschaftsplans wird ebenfalls aufgrund der geringen Größe des Plangebiets verzichtet.

## **2.4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

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 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.



Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Der Schwerpunkt derzeitiger Klimaschutzmaßnahmen liegt auf der Dekarbonisierung der Wärmenetze sowie der Waldmehrung innerhalb des Stadtgebiets sowie auf stadteigenen Flächen im Umland.

Mit der Planung wird die Funktionsmischung im fußläufig gut zu erreichenden Zentrum eines dicht bebauten Stadtgebiets gestärkt. Der Bereich ist in das Hauptradwegenetz eingebunden, es besteht Anschluss an den ÖPNV. Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Planung zur Verringerung der Flächenneuanspruchnahme in der offenen Landschaft bei und unterstützt durch die Stärkung der Funktionsmischung umweltfreundliche Verkehrsarten.

Für die Umsetzung konkreter Maßnahmen, die im Klimaschutzkonzept benannt werden, stehen planerische Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung, die in der verbindlichen Bauleitplanung bodenrechtlich übersetzt und auf der baulichen und architektonischen Detailebene angewandt werden (z. B. Baukörperstellung für energetische optimierte Ausrichtung von Gebäuden, Speichermasse, Fassadenfarbe, Nutzung erneuerbarer Energien).

## **2.5 Stadtteilentwicklung Grünhufe**

Die Entwicklung des Stadteingang Grünhufe ist ein Baustein in einem langfristig verfolgten Maßnahmenkonzept zur weiteren Entwicklung des Stadtteils Grünhufe, mit dem nach Abschluss der Stadtumbaumaßnahme Grünhufe (1996 – 2023) die Erfolge der letzten Jahrzehnte nachhaltig gesichert werden sollen. Bestandteile sind neben Schaffung weiterer Wohnbebauung, v.a. unter dem Aspekt der Eigentumbildung weiter Bevölkerungskreise (soziale Mischung, vgl. B-Plan Nr. 39):

- Behutsame Ergänzung der nach Rückbau teilweise aufgelösten Siedlungsstruktur
- Ausbau gesamtstädtisch relevanter Angebote zur Stärkung des Zentrumsbereichs, auch im Sport-, Schul- und Freizeitbereich (z.B. Berufsschulcampus)
- Räumliche Stärkung des Zentrumsbereichs durch Abgrenzung zum Grünhufer Bogen und Ausbildung eines „Gesichts“ zur Stadt als Eingang
- Einbindung in das gesamtstädtische Radwegenetz mit Anbindung Stadtwald/Altstadt, Freienlande und Strelapark/Hansedom.

Das Maßnahmenkonzept adressiert damit nach den Investitionen in den Wohnungsbestand, dem Ausbau der Grünanlagen und der Erneuerung der schulischen Infrastruktur (IGS Grünthal) v.a. die strukturellen stadträumlichen Defizite des Stadtteils.

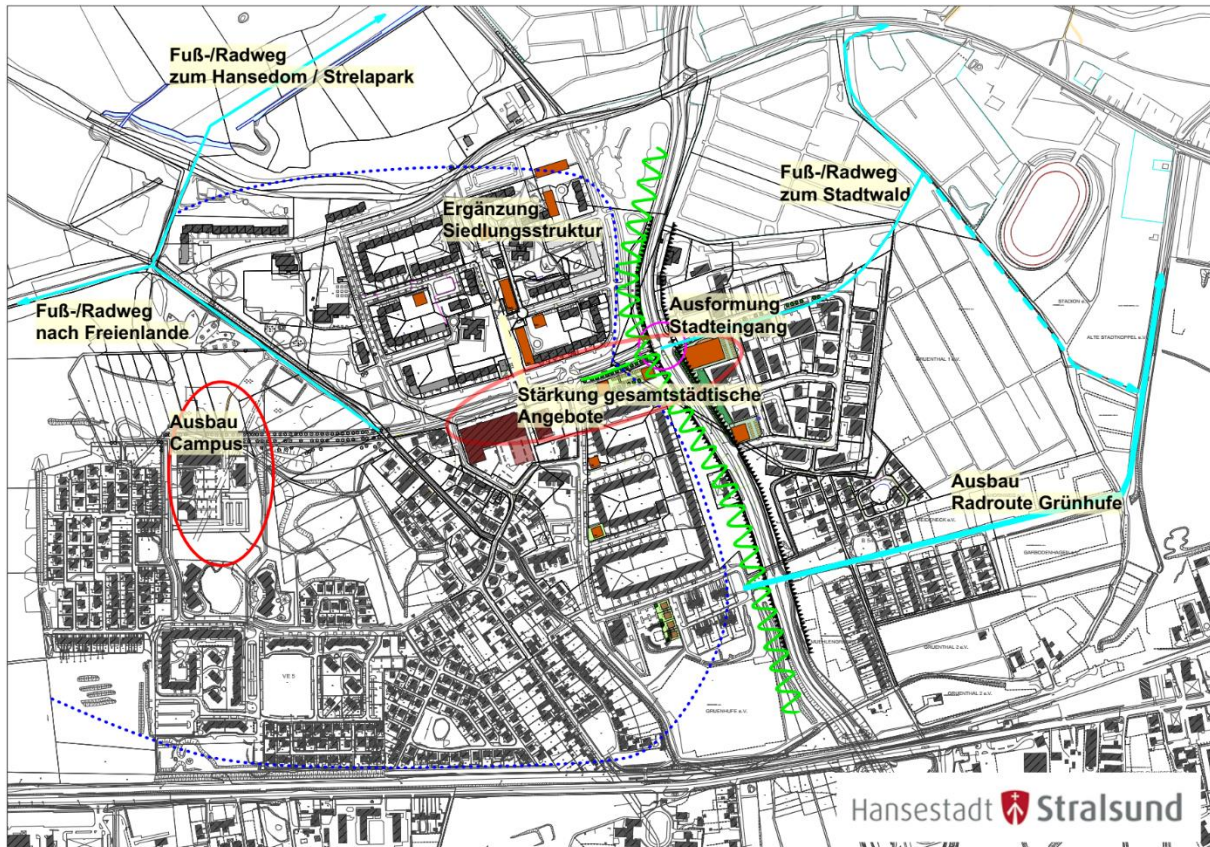


Abbildung 1: Maßnahmenkonzept Grünhufe, Stand 02/2023

Grünhufe liegt in Insellage isoliert vom eigentlichen Stadtgebiet. Es fehlt die räumliche Orientierung an die historische Altstadt als dem gesamtstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Nach Osten Richtung Altstadt trennt nicht nur der vierspurig ausgebaute „Grünhufer Bogen“, sondern auch die umfangreichen Kleingartenanlagen sowie umfangreichen Brachflächen am „Platz des Friedens“ den Stadtteil von der Innenstadt. Im Süden blockiert die nur eingeschränkt überwindbare Bahn- bzw. IC-Trasse den Bezug zur Tribseer Vorstadt. Damit ist Grünhufe für Autofahrer wie Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen nur über den stadtautobahnartig ausgebauten „Grünhufer Bogen“ erreichbar. Mit der neuen Bebauung des Stadteingangs wird zum einen das Zentrum Grünhufes funktional gestärkt und räumlich gegenüber dem Grünhufer Bogen abgegrenzt, was Voraussetzung für das Gefühl eines „Innen“ ist. Zum anderen erhält Grünhufe für die Stadt ein „Gesicht“.

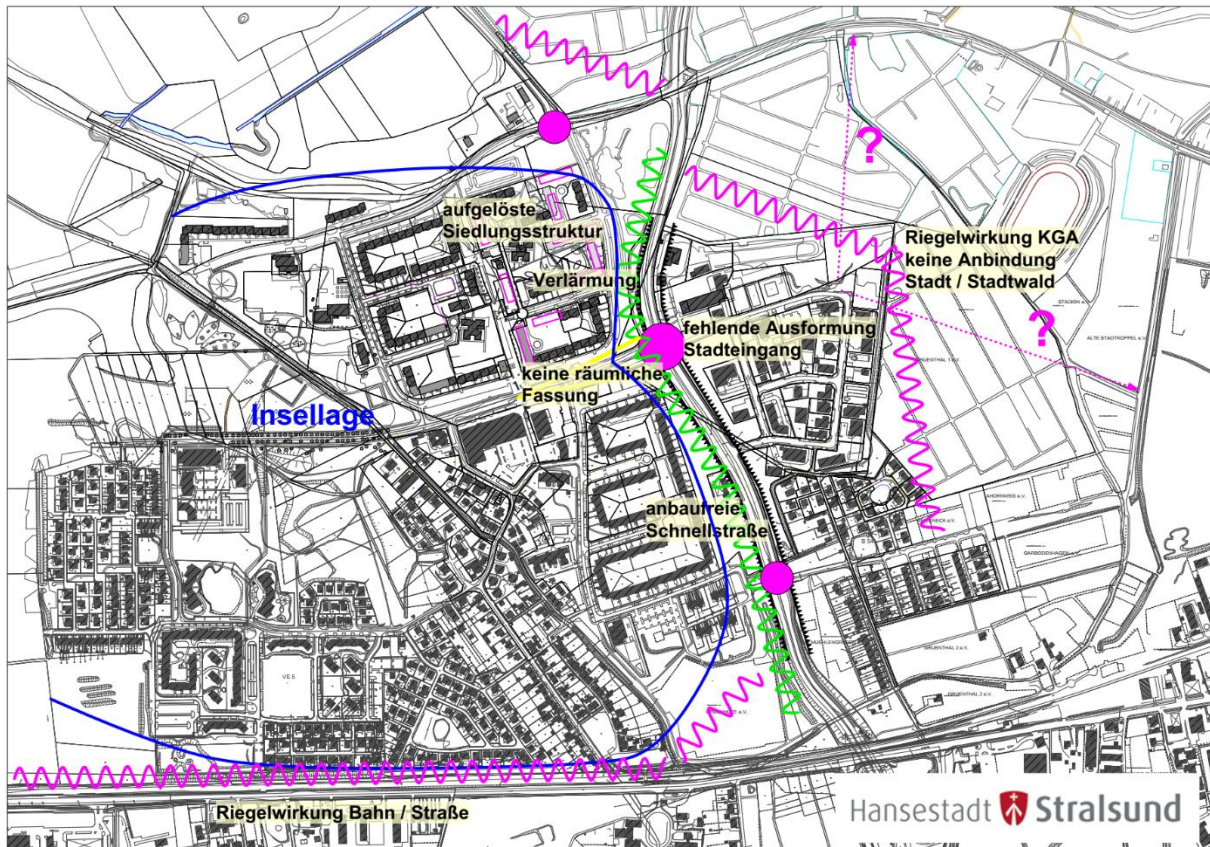


Abbildung 2: Defizitanalyse, Stand 02/2023

## 2.6 Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Mit der durch den Bebauungsplan Nr. 83 geplanten baulichen Entwicklung wird in der nordöstlichen Teilfläche eine Waldfläche in einer Größe von rd. 0,4 ha in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu alternativen Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die hier zu überplanende Fläche entspricht den Absichten des Bundesgesetzgebers, da die Innenentwicklung unterstützt und Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt werden.

Die kleine Waldfläche, welche innerhalb der letzten Jahre größtenteils durch Wildwuchs statt der festgesetzten Parkanlage entstanden ist, liegt als Splitter innerhalb des Siedlungsbereichs. Maßgeblich für die Inanspruchnahme ist weniger die Flächenknappheit als vielmehr die spezifische Lage. Die strukturellen Defizite des Stadtteils können erfolgversprechend insbesondere durch den Ausbau des Stadteingangs angegangen werden (vgl. Kap. 2.5). Nur in dieser prominenten Lage (Sichtbarkeit) lassen sich die Stärkung des Stadtteilzentrums mit der Ansiedlung gesamtstädtisch gewerblicher Funktionen verbinden. Nur hier ist es möglich, mit hochwertiger Gestaltung ein neues Gesicht für Grünhufe auszubilden.

Auch vor dem Hintergrund der umfangreichen Waldmehrung im direkten Umfeld von Grünhufe (2,85 ha Aufforstung gem. B-Plan Nr. 39) wird die kleine Waldfläche in Absprache mit der Forstbehörde nicht zum Erhalt festgesetzt.

Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme von Wald erfolgen in Kapitel 4.7.

### **3 Städtebauliche Ausgangssituation**

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

Das Plangebiet liegt etwa 2,5 Kilometer westlich der Stralsunder Altstadt in Richtung der westlichen Stadtgrenze der Hansestadt Stralsund.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits durch die umliegende Bebauung gewerblich geprägt und schließt direkt an Gewerbeflächen an, welche von einem Fitnessstudio und einer Autowerkstatt genutzt werden. Im anliegenden Gewerbegebiet lassen sich außerdem Handwerksbetriebe, Transportunternehmen, ein Dentallabor und mehrere Fahrradunternehmen finden. Im Westen wird der gewerbliche Teil durch den Grünhufer Bogen begrenzt.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs schließt an den zentralen Bereich mit einer gemischten Nutzung an. Neben randlicher Blockwohnbebauung ist der Bereich geprägt durch ein größeres Einkaufszentrum, verschiedene Nahversorger, aber auch die integrierte Gesamtschule.

Durch das vielfältige Nutzungsspektrum bildet das westlich des Grünhufer Bogens gelegene Areal das Stadtteilzentrum Grünhufe.

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

Das Plangebiet stellt sich derzeit als öffentliche Grünflächen dar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum stark verlärmten Kreuzungsbereich Lindenallee - Grünhufer Bogen bieten die Grünflächen keine Aufenthalts- und Erholungsqualitäten. Auch die ökologische Bedeutung ist aus demselben Grund stark eingeschränkt, da es sich letztendlich um eine immissionsschutzrechtlich begründete Abstandsfläche handelt.

Aufgrund von Wildwuchs ist der östliche Teilbereich derzeit als Wald im Sinne von § 2 LWaldG M-V anzusprechen.

Gebäudebestand befindet sich auf keiner der Teilflächen.

Alle Teilflächen sind erschlossen und in die umliegenden Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden. Der Standort liegt städtebaulich und infrastrukturell günstig, sodass eine zügige Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten ist.

#### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet liegt bauplanungsrechtlich innerhalb des Siedlungsbereichs in den Geltungsbereichen von unterschiedlichen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB. Da die Flächen derzeit als Grünflächen festgesetzt sind, ist eine Umsetzung der geplanten Bebauung nur durch die Änderung der bestehenden Bebauungspläne oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans möglich. Die Aufstellung erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

#### **3.4 Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen „Grünhufer Bogen“, „Lindenallee“ und den „Handwerkerring“ erschlossen und verkehrsgünstig zur nahen B 105 und B 194. Damit ist das Plangebiet gut an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Siedlungsgebiet grundsätzlich an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz einschließlich Fernwärme angeschlossen. Die innere stadtechnische Erschließung ist in Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Netze herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder ggf. in eine Regenwasserleitung des Regenwassernetzes der REWA abzuleiten.

Entlang der einzelnen Teilbereich verläuft ein asphaltierter Fuß- und Radweg.

### **3.5 Soziale Infrastruktur**

Die nächst gelegenen Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur sind in den Stadtteilen Grünthal-Viermorgen, Vogelsang und Stadtkoppel vorhanden. Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs stehen angrenzend zwei Lebensmitteldiscounter zur Verfügung. Zudem liegt ein Einkaufszentrum mit unterschiedlichen Versorgungsangeboten in der unmittelbaren Umgebung.

Als Schulstandorte sind im Grundschulbereich die Grundschule „Ferdinand von Schill“, sowie die Montessori-Grundschule „Montessori Kinderhaus“ vorhanden. Im weiterführenden Bereich ist die Integrierte Gesamtschule „IGS Grünthal“ im Stadtgebiet verortet.

Das Stadtgebiet ist gut an das örtliche ÖPNV Netz angeschlossen.

### **3.6 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist in allen drei Teilbereichen als öffentliche Parkanlage festgesetzt, demnach durch unversiegelte Flächen geprägt und bisher unbebaut. Die zusammenhängende Gehölzfläche im nordöstlichen Areal des Bebauungsplans hat angesichts einer Größe von rund 0,4 ha Waldstatus nach LWaldG M-V.

In den Sukzessionsbereichen und Gehölzbeständen im Osten des Plangebiets ist von Vorkommen siedlungsangepasster, wenig störungsempfindlichen Brutvögel auszugehen. Da noch keine Altbaumbestände vorhanden sind, ist das Vorkommen von Strukturen mit Quartierseignung für Fledermäuse unwahrscheinlich aber nicht völlig ausgeschlossen. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten (-gruppen) sind voraussichtlich nicht anzutreffen.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Grünfläche, welche regelmäßig gemäht wird. Die straßenbegleitend entlang der Lindenallee sowie der Julius – Leber – Straße bestehenden Baumreihen unterliegen dem Alleenschutz nach § 19 NatSchAG M-V.

Nach § 20 NatSchAG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht ausgewiesen.

### **3.7 Immissionen**

Vorbelastungen durch Lärm ergeben sich vorrangig durch den Verkehr über den vierspurigen „Grünhufer Bogen“ als Verkehrsknotenpunkt im Stadteingang, sowie durch die östlich gelegenen Gewerbebetriebe. Die vorgesehene Nutzung gliedert sich im östlichen Teilgebiet an ein bestehendes Gewerbegebiet an, in dem mit der Ansiedlung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist.

Die geplante Bebauung des Urbanen Gebiets fügt sich immissionsschutzrechtlich in die Umgebung ein und erzeugt keine maßgeblich störenden Immissionen.

Weitere immissionsschutzrechtliche Belange werden im Verlauf des Verfahrens geprüft und in die Begründung aufgenommen.

### **3.8 Baugrund und Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastenvorkommen bekannt. Der Bereich ist auch nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelasteten bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

## **4 Inhalt des Planes**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet markiert von der überörtlichen B 96 / B 105 kommend den Stadteingang der Hansestadt Stralsund. Gleichzeitig ist der Kreuzungsbereich zwischen „Grünhufer Bogen“ und „Lindenallee“ die Haupteinfahrt in den Stadtteil Grünhufe.

Die neue Bebauung wird dem Stadtteil Grünhufe an einer der zentralen Hauptverkehrsachsen ein neues Erscheinungsbild geben und damit das Manko der bisher mangelnden Präsenz im Stadtgebiet verringern. Der Standort eignet sich aufgrund seiner guten Sichtbarkeit für kundenorientierte Dienstleistungsangebote, sodass zusätzlich die Angebotsvielfalt und damit die Nutzungsmischung im Stadtgebiet gefördert und gestärkt wird. Das Gesamterscheinungsbild Grünhufes, vor allem aber die Präsenz am Grünhufer Bogen, soll durch die ergänzende Bebauung aufgewertet und gefestigt werden. Die Ausweitung des Freizeitangebots und zentraler Angebote hat gesamtstädtische Bedeutung und soll durch seine öffentliche Wirkung für mehr Publikumsverkehr sorgen. Damit werden die langjährigen Planungen zur Stabilisierung von Grünhufe konsequent fortgesetzt. Zu nennen sind beispielhaft: Anlage Stadtteilpark mit Skateanlage, Verbesserung des Wohnungsangebots und Stärkung der sozialen Mischung durch Förderung von Wohneigentum, Ausbau der schulischen Infrastruktur (bisher IGS, geplant Berufsschulcampus).

Bei der Entwicklung handelt es sich um eine Nachverdichtung und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden unterstützt.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1 ha und befindet sich im Stadtgebiet Grünhufe im Schnittbereich der Stadtteile Grünthal-Viermorgen, Vogelsang und Stadtkoppel. Der Bebauungsplan ist in drei einzelne Teilbereiche gegliedert, wobei die unterschiedlichen Hauptnutzungen vorwiegend durch den „Grünhufer Bogen“ voneinander getrennt werden.

Für den westlichen Bereich des Bebauungsplans ist ein Urbanes Gebiet vorgesehen. Das Nutzungsspektrum soll aufgrund der prädestinierten Lage am Stadtteilzentrum auf Dienstleistungen und Gewerbe in Verbindung mit Wohnnutzung konzentriert werden. Mit seiner mehrgeschossigen baulichen Nutzung soll die angrenzende Bebauung fortgeführt werden und das Gebiet um stadtteilbelebende Funktionen, wie z.B. ein Ärztehaus und dazugehörige Dienstleistungsunternehmen, sowie kleineren Gewerbebetrieben ergänzt werden.

Das östliche Planungsgebiet befindet sich an der Zufahrt zur Erschließungsstraße „Handwerkerring“. Die einzelnen Teilflächen bilden den Auftakt ins Gewerbegebiet Stadtkoppel, das damit ein neues Gesicht in der Stadt erhält. Die angestrebte Nutzung auf diesen Teilflächen orientiert sich an der bereits bestehenden Nutzung auf den angrenzenden Flächen.

Eine verkehrliche und technische Erschließung ist sowohl über den „Grünhufer Bogen“, als auch westlich über die „Lindenallee“ und östlich den „Handwerkerring“ gegeben.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept, Stand 07/2 023

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

### Art der baulichen Nutzung

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

### eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO

Für die beiden östlichen Teilflächen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit wird die Nutzungsart der angrenzenden Siedlungsflächen grundsätzlich übernommen, so dass ein zusammenhängendes Gewerbegebiet entsteht. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im vorliegenden Fall sollen die Gewerbebetriebe immissionsrechtlich auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören, begrenzt bleiben (GEE - eingeschränktes Gewerbegebiet).

Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Zur Sicherung eines hochwertigen Gewerbestandorts wird zudem gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ein Nutzungsausschluss für Bordelle oder bordellähnliche Betriebe sowie Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung vorgesehen. Beide Nutzungsarten würden dem städtebaulichen Ziel, den Stadteingang Grünhufe räumlich und funktional aufzuwerten und so zu einer Identitätsstärkung des Stadtteils insgesamt beizutragen, zuwiderlaufen.

Betriebe mit sexuellem Bezug werden ausgeschlossen, da die Einfahrt ins Gewerbegebiet Handwerkerring kein negatives, abstoßend wirkendes Erscheinungsbild erhalten soll, das zu einem Trading down-Effekt für das gesamte Gebiet, sowie für Grünhufe insgesamt führen könnte. Auch die Nähe zur IGS Grünthal (250 m Luftlinie) lässt einen Ausschluss geraten erscheinen. Ein Bordellbetrieb gehört nach herrschender Sozialmoral und wegen seiner typischen Begleiterscheinungen und der möglichen Milieu-Kriminalität nicht zu den Betrieben, die den Stadtteil Grünhufe aufwerten können. Eine vergleichbare Wirkung geht von Vergnügungsstätten mit sexuellem Bezug aus (Pornokinos).

Eigenständige Werbeanlagen, ohne Bezug zur Stätte der Leistung, mit einer maximalen Ansichtsgröße von 6m<sup>2</sup> würden das Straßenbild beeinträchtigen, ohne dass hierzu ein betriebliches Erfordernis bestünde, und könnten darüber hinaus durch die Ablenkung die Sicherheit des Verkehrs auf dem „Grünhufer Bogen“ als stark befahrener Hauptverkehrsachse gefährden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation werden daher als einzelne Arten der Gewerbebetriebe nach § 1 Abs. 7 BauNVO ausgeschlossen:

- Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung, mit einer maximalen Ansichtsgröße von 6m<sup>2</sup>,
- Vergnügungsstätten mit sexuellem Bezug sowie sonstige Betriebe für sexuelle Dienstleistungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten (ohne solche mit sexuellem Bezug, s.o.)

Die sog. Betriebswohnungen sind aus betrieblichem Erfordernis zu begründen und entfalten keine die angrenzende gewerbliche Nutzung einschränkende Abwehrrechte aufgrund immissionsrechtlicher Schutzbedürftigkeit.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist über den planungsrechtlichen Ausschluss der Betriebe mit sexuellem Charakter hinaus angesichts des geringen Abstands zur IGS Grünthal auch durch die Abstandsregelungen gem. § 11 Glücksspielstaatsvertragsausführungsgesetz (GlüStVAG M-V) eingeschränkt. Demnach ist die Errichtung und der Betrieb einer Spielhalle in einem Radius von 500 m Luftlinie zu einer Schule oberhalb des Primarbereichs verboten; zudem sind Mindestabstände zwischen Wettvermittlungsstellen und Spielhallen einzuhalten. Ausdrücklich erwünscht jedoch wäre die Ansiedlung von Diskotheken, da die früher bestehenden Einrichtungen dieser Art in den letzten Jahren geschlossen wurden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (als nicht gewerbliche Einrichtungen) sollen auch ausnahmsweise im Gewerbegebiet nicht zugelassen werden, da diese besser westlich des Grünhufer Bogens zur funktionalen Stärkung des engeren Zentrumsbereichs angesiedelt und dort auch regulär zugelassen werden.

#### Urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2) gem. § 6a BauNVO

Der westliche Bereich des Plangebiets wird als Urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2) auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 i.V.m. § 6a der BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen, sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.



Im Unterschied zum Mischgebiet ist im Urbanen Gebiet ein Gleichgewicht der unterschiedlichen Nutzungen ausdrücklich nicht erforderlich, allerdings ist das Vorhandensein einer Nutzungsmischung ein charakteristisches Merkmal des Urbanen Gebiets.

Diese Gebietscharakteristik entspricht dem Bestreben, durch Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen bzw. verschiedener Nutzungstypologien eine stärkere Durchmischung zu etablieren. Zudem erhöht ein gemischt genutztes Quartier die Attraktivität des Standorts für Einwohner, Beschäftigte und Besucher.

Allgemein zulässig sind

- 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

Nach § 6a Abs. 4 Ziff. 1 BauNVO wird die Wohnnutzung einschränkend im Erdgeschoss ausgeschlossen. Damit soll nicht nur eine Fehlentwicklung als Wohngebiet verhindert werden, sondern auch die Belebung der Straßenräume im Zentrumsbereich abgesichert werden.

Die unter § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch nicht ausnahmsweise zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

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

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

Für östlich im Plangebiet gelegenen Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, d.h. in diesen Gebieten dürfen bis zu 80 Prozent der Grundstücksfläche durch die zulässigen Nutzungen und Baukörper überbaut werden. Damit entspricht die Planung dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Im westlichen Urbanen Gebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,8 begrenzt und bleibt damit unterhalb des Orientierungswerts nach § 17 BauNVO.

In den festgesetzten Baugebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur sogenannten „Kappungsgrenze“ von 0,8 zugelassen. Damit wird eine optimale, wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Kappungsgrenze abgesehen werden, bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung ergänzend über die Geschossflächenzahl bestimmt. Diese gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Gewerbegebiet wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Damit orientiert sich die Festsetzung an der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 und damit auch an der umliegenden Bebauung, so dass ein homogener Gewerbestandort entsteht.

Für das Urbane Gebiet wird eine GFZ von 3,0 bestimmt. Damit wird die bestmögliche verhältnismäßige Ausnutzung des Grundstücks und der zu planenden Bebauung ermöglicht.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung soll der neu zu planende Stadteingang ein relativ einheitliches Erscheinungsbild schaffen, um der angrenzenden Bebauung und dem Ortsbild städtebaulich angemessen Rechnung zu tragen. Hierzu wird im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen sowohl über die Anzahl der maximalen Vollgeschosse, als auch über die Festsetzung zur Traufhöhe geregelt.

Die Gewerbegrundstücke werden mit maximal drei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von maximal 12 Metern geplant. Damit fügen sich die neuen Baukörper harmonisch in die umliegende gewerbliche Bebauung ein und es werden keine zu großen Höhenunterschiede hervorgerufen. Es wird ein flexibler Umgang mit der Höhe der einzelnen Geschosse ermöglicht, da in Gewerbebetrieben nicht selten von der üblichen Höhe der „Normalgeschosse“ abgewichen wird.

Für das Urbane Gebiet im westlichen Geltungsbereich werden vier Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe von 16 Metern festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse darf um ein Staffelgeschoss überschritten werden, dass max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf. Dies ermöglicht eine Staffelgeschossausbildung, bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von drei Metern. Maßgebend für die Höhenfestsetzung ist die bestehende Bebauung, in welche sich die neuen Baukörper harmonisch einfügen sollen und dem Stadtteil Grünhufe ein neues Gesicht geben soll. Somit wird eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung gewährleistet.

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

Durch die zukünftige Nutzung im Plangebiet darf die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Höhe, einzelner, betrieblich notwendiger technischer Anlagen um maximal zwei Meter überschritten werden. Gleichzeitig soll damit sichergestellt werden, dass sich die Dachaufbauten dem Gebäude unterordnen und es zu keiner optischen Beeinträchtigung der Dachlandschaft kommt.

Als Traufhöhe gilt dabei das Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach. Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der Gebäudehöhe.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Damit wird in Ergänzung zur zulässigen GRZ die räumliche Einordnung bzw. Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Die genauen Gebäudekubaturen können variabel im Zuge der Objektplanung darin positioniert werden und räumen den Bauherrn Spielraum für die zukünftige Grundstücksnutzung ein.

Ein Überschreiten der Baugrenze durch die Gebäude ist nicht zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Stellplätze, in den dafür vorgesehenen Flächen, zulässig. Bauordnungsrechtliche Vorgaben zu Brandschutz, Nachbarschutz, Abstandsflächen und nutzungsbedingten Anforderungen an

die Baukörper sind einzuhalten und im Zuge des Bauantrages eigenverantwortlich durch die Bauherren nachzuweisen.

Für das östliche Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Anlehnend an die offene Bauweise sollen die einzelnen Baukörper die erforderlichen Grenzabstände zu seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten, entgegen der offenen Bauweise eine Länge von mehr als 50 Metern haben dürfen.

Mit der den Grundsätzen der offenen Bauweise folgenden Festsetzung soll eine aufgelockerte Struktur einzelner Baukörper innerhalb des Gewerbegebiets geschaffen werden

#### **4.4 Erschließung / örtliche Verkehrsflächen**

Die Wirkung nach § 30 Abs. 1 BauGB erfordert neben Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen solche zu den örtlichen Verkehrsflächen. Dabei müssen die Festsetzungen nicht im Plan selbst enthalten sein, sondern müssen sich im Zusammenhang mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften rechtssicher erkennen lassen.

Für die östlichen Gewerbeflächen sind die erschließenden örtlichen Verkehrsflächen („Handwerkerring“, „Gewerbestr.“) im angrenzenden B-Plan Nr. 8, für die westlichen Urbanen Gebiete im B-Plan Nr. 14a („Julius-Leber-Str.“) festgesetzt. Alle Straßen sind bereits gebaut und gem. § 7 Straßen- und Wegegesetz (StrWG M-V) verkehrsrechtlich öffentlich gewidmet.

Der jeweilige Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen wird durch Straßenbegrenzungslinie an den entsprechenden Grundstücksgrenzen sowie bei gesperrten Bereichen durch überlagernde Darstellung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

#### **4.5 Immissionsschutz**

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

Ob im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich werden, ist auf Grundlage des Lärmaktionsplanes und seiner Ergebnisse im weiteren Planverfahren noch zu klären und wird im Entwurf geregelt.

#### **4.6 Grünordnung**

Die im Urbanen Gebiet vorhandenen Alleebäume werden zum Erhalt festgesetzt. Weitere Grünordnungsmaßnahmen innerhalb des MU Gebietes werden nicht vorgesehen. Die erschließenden Straßen einschließlich des Verkehrsgrüns / straßenbegleitender Baumpflanzungen sind bereits im Zuge der Erschließung des bestehenden Gewerbebestands sowie der Wohnbebauung im Stadtgebiet Grünhufe erstellt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB zu vermeiden, zu vermindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden. Dabei gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Davon ausgenommen sind die geplanten Eingriffe in den gesetzlichen Baum- und Alleenschutz nach §§18/ 19 NatSchAG M-V.

## 4.7 Inanspruchnahme von Wald

Innerhalb der letzten Jahre hat sich im nordöstlichen Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Stadtkoppel“ der Hansestadt Stralsund auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Waldfläche von ca. 0,4 ha entwickelt., die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens einer Bebauung zugeführt werden soll.

Für den gesamten Waldbestand wird die Umwandlung beantragt. Der erforderliche Waldausgleich soll auf Grundlage von § 15 Abs. 5 LWaldG M-V über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto erfolgen.

### 4.7.1 Standörtliche Begründung der Waldumwandlung

Der überplante Wald ist in den letzten Jahren aufgrund unterlassener Pflege innerhalb einer festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ durch Wildwuchs entstanden. Die ausgewiesene Grünfläche zielte lediglich auf die Schaffung von Abstandsräumen und als Abschirmung zwischen Wohnnutzung und Gewerbe ab.

Der aufgewachsene Jungwald hat örtlich erkennbar weder besondere Schutz- noch Erholungsfunktionen inne. Er liegt isoliert zwischen Straßen und Bebauung innerhalb des Siedlungsbereichs.



**Abbildung 4:** Eindrücke der umzuwandelnden Jungwaldfläche

Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB ist die Planung geeignet, die Inanspruchnahme von bislang nicht vorgeprägten Landschaftsbereichen im Außenbereich zu reduzieren. Dies gilt umso mehr, als die zukünftige Gewerbefläche durch die angrenzenden öffentlichen Straßen bereits erschlossen ist, so dass die Anlage neuer öffentlicher Straßen vermieden werden kann. In der Abwägung zwischen Walderhalt und Siedlungsentwicklung ist zusammenfassend festzuhalten, dass

- aufgrund der im Plangebiet nicht signifikant ausgeprägten Waldfunktionen und der konkreten örtlichen Situation,
- einer Waldfläche im Stadtgebiet von aktuell 402 ha bzw. eines Flächenanteils von Wald am Stadtgebiet von ca. 10,2 % (Februar 2024),
- einer Steigerung der Waldflächen im Stadtgebiet von 1991 (141 ha) bis Anfang 2024 (402 ha) um 261 ha sowie weiterer geplanter Waldmehrunge (rd. 8 ha pro Jahr) und
- der Ausgleichbarkeit des Waldverlustes

im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse der Innenentwicklung höher zu gewichten ist als das öffentliche Interesse am Erhalt einer ca. 0,4 ha großen, allseitig von Straßen oder baulichen Anlagen umschlossene jungen Waldfläche.

#### **4.7.2 Prüfung von Alternativen**

Zu der Inanspruchnahme der Waldfläche besteht keine städtebaulich sinnvolle Alternative.

Im Bereich der Waldfläche sollen Bauflächen zur Gewerbeansiedlung ausgewiesen werden. Die geplanten Vorhaben arrondieren sich an die räumlich angrenzenden, bereits vorhandenen Gewerbeflächen und –betriebe und ergänzen das bestehende Gewerbegebiet sinnvoll. Nur an diesem Standort ist eine hervorragende Sichtbarkeit und damit verbundene Aufwertung des Stadteingangs gegeben. Nur in dieser prominenten Lage (Sichtbarkeit) lassen sich die Stärkung des Stadtteilzentrums mit der Ansiedlung gesamtstädtisch gewerblicher Funktionen verbinden.

Eine andere Fläche als die gewählte steht im Umfeld, auf Grund eines fehlenden baulichen Zusammenhanges und der Eigentumsverhältnisse, nicht zur Verfügung. Eine unmittelbare Anbindung zum bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung, sowie Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Erschließungsstruktur.

#### **4.8 Örtliche Bauvorschriften**

Das Ziel örtlicher Bauvorschriften besteht darin, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebiets, sowie einer ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklung des Geltungsbereichs, sowie zur Ortsbildung erforderlich. Die Vorschriften geben einen Rahmen vor, der ein möglichst konsistentes Erscheinungsbild des Plangebiets und ein harmonisches Einfügen in das Umfeld gewährleistet.

Im Urbanen Gebiet werden die Dächer einheitlich als Flachdächer bzw. als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° festgelegt. Diese Festlegung wird getroffen, um aufgrund des präsenten Standorts am Stadteingang sowie in Fortführung der Gestaltung der Umliegenden Wohnbebauung eine ruhige Dachlandschaft und damit ein harmonisches Erscheinungsbild des gesamten Siedlungsbereichs zu generieren. Dabei lassen die Regelungen zur Dachgestaltung genügend Spielraum einer individuellen Gestaltung der einzelnen Baukörper. Zudem eignen sich diese Dachformen besonders um die Voraussetzungen ökologischer Standards in Form von Dachbegrünungen oder die Dachflächen zur Nutzung solarer Energie zu nutzen. Auch eine Kombination aus Dachbegrünung und Solaranlagen ist möglich.

In den Gewerbegebieten sind zudem Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 35° zulässig. Damit wird die Gestaltung der Bestandsgebäude aufgenommen und fortgeführt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht oberhalb einer Attika angebracht werden. Unzulässig sind sich bewegende oder spiegelnde Werbeelemente, ebenso wie Lichtprojektionen und Lichtreklame oder akustische Elemente. Der zukünftige Stadteingang soll durch hohe Qualität überzeugen, welche nicht durch Fremdwerbung gestört oder abgewertet werden soll. Mit dem Bezug auf die Stätte der Leistung ist eine Fremdwerbung, als auch eine Nutzung von Werbeanlagen als eigenständige Gewerbenutzung, ausgeschlossen. Werbeanlagen mit sich bewegenden Bildern oder Lichtprojektionen, sind zum Schutz des Stadtbildes und der verursachenden Unruhe unzulässig.

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **4.9 Erschließung**

### **4.9.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist komplett vorhanden. Es werden keine weiteren Straßen geplant.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Hauptverkehrsachse „Grünhufener Bogen“, von welcher dann westlich über die „Lindenallee“ die erschließende „Julius-Leber-Str.“ und östlich der „Handwerkerring“ zur Erschließung der einzelnen Baugebiete abzweigen. Beide Straßen sichern die öffentlich-rechtliche Erschließung des Plangebiets.

### **4.9.2 Stadttechnische Erschließung**

Für das Plangebiet ist eine Grundstücksneuerschließung erforderlich. Daher sind für die Versorgung mit Energie, Wärme und Trinkwasser, die Schmutzwasserbeseitigung, die Regenentwässerung und das Telekommunikationsnetz, die entsprechenden Leitungen grundstücksbezogen neu zu planen und herzustellen.

Nebenanlagen zur medientechnischen Versorgung sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch innerhalb der Baugebiete zulässig.

### **4.9.3 Entsorgung**

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Gas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

## **4.10 Hinweise**

### **4.10.1 Wasserabfluss**

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

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

### **4.10.2 Bodendenkmale**

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **4.10.3 Bodenschutz, Altlasten**

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

#### **4.10.4 Artenschutz**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) und der Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) wird hingewiesen

#### **4.10.5 Waldumwandlung/Waldausgleich**

Nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Der erforderliche Waldausgleich erfolgt über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto.

#### **4.10.6 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten**

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

#### **4.10.7 DIN-Vorschriften**

Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Diese DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

### **4.11 Städtebauliche Vergleichswerte**

Gewerbegebiet	5848 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	2245 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Park	674 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Geltungsbereich des B-Planes	8767 m <sup>2</sup>

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Stadteingang Grünhufe“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Die in Rede stehenden Flächen eignen sich hinsichtlich ihrer Lagen, der Anbindung an vorhandene Infrastruktur und des städtebaulichen Umfelds innerhalb der Hansestadt Stralsund als Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts und zur Erweiterung des Dienstleistungs- und Wohnungssektors im Zentrum Grünhufe.

Der Bebauungsplan dient der räumlichen und funktionalen Aufwertung des Stadteingangs Grünhufe und ist grundsätzlich eine Maßnahme der Innenentwicklung, mit der eine bereits früher beplante Fläche neu geordnet und eine innerhalb des Siedlungsraumes liegende Freifläche geschlossen wird. Damit wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gefördert.

Die Entwicklung ruft keine negativen Beeinträchtigungen angrenzender Baugebiete hervor. Es sind keine grundsätzlich miteinander unverträglichen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander vorgesehen. Vielmehr ergänzen die beabsichtigten Nutzungen die

bereits vorhandenen. Die Planung entspricht dem Trennungsgrundsatz, sowie dem Gebot der Konfliktvermeidung und trägt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung.

Nachteilige soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **5.2 Private Belange**

Mit der Planung wird den derzeitigen Grünflächen erstmalig eine bauliche Nutzung und die hierfür erforderliche Erschließung ermöglicht. Die Festsetzungen der Planung setzen den planungsrechtlichen Rahmen für gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung.

Private Belange sind nicht erkennbar betroffen. Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund und werden einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt, welche eine Qualitätssteigerung des gesamten Stadtteils mit sich bringt.

## **5.3 Umweltrelevante Belange**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht sind nicht betroffen.

### **5.3.1 Schutzgüter des Umweltrechts**

Die Planung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Baubedingte Auswirkungen, d. h. Lärmbelastigungen aus Baustellenlärm und Baustellenverkehr, die im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplans auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des Bebauungsplans reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteile.

### Fläche, Boden, Wasser

Mit der geplanten Entwicklung werden derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Freiflächen innerhalb eines bebauten Ortsteiles überplant und neu geordnet.

Besondere Bodenfunktionen sind nicht betroffen. Die Böden im Plangebiet sind den Geschiebemergeln der Hochflächen zuzuordnen. Die Schutzwürdigkeit wird als gering eingestuft (Umweltkartenportal LUNG M-V).

Besondere Funktionen des Grundwassers sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Der Geschützteitsgrad des Grundwassers ist aufgrund der Gesamtmächtigkeit der bindigen Deckschichten < 5 m als gering einzustufen. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Die Grundwasserneubildung liegt bei | 250 mm/a (Umweltkartenportal LUNG M-V).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der in einer Entfernung von ca. 3 km liegende Strelasund ist durch die Planung nicht berührt.



Mit der Planung werden bislang unversiegelte, aber durch ihre Lage an verkehrsreichen Straßen vorbelastete Flächen neu versiegelt und damit die Boden- und Grundwasserfunktionen lokal beeinträchtigt. Gleichzeitig wird durch Innenentwicklung dazu beigetragen, die Inanspruchnahme von bislang nicht vorgeprägten Flächen im Außenbereich zu reduzieren.

#### Klima, Luft

Die Luftgüte im Plangebiet wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen. Konkrete Angaben zur Luftgüte im Plangebiet liegen nicht vor. Der einzige im Stadtgebiet lokalisierte Messstandort des Luftmessnetzes und Luftgüteinformationssystem M-V befindet sich am Knieperdamm. Für die einschlägigen Luftschadstoffe kam es dort im Jahr 2022 zu keinerlei Grenzwertüberschreitungen (LUNG M-V 2023). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für das Plangebiet zutrifft.

Die klimatischen Wohlfahrtsfunktionen (Luftregenerationsfunktion, Staubbindung) des jungen und kleinflächigen Waldbestandes sind zu vernachlässigen. Prägend ist vielmehr die nahe gelegene Ostsee.

Auswirkungen auf Klima und Luftgüte sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, da keine Gewerbebetriebe zulässig sind, von den schädliche Emissionen ausgehen.

#### Pflanzen, Tiere und die Biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird durch Grünflächen geprägt, die sich im nordöstlichen Teilgebiet aufgrund unterlassener Grundstückspflege zu Wald entwickelt haben.

Die ökologische Bedeutung ist aufgrund der Lage am verkehrsreichen Kreuzungsbereich Lindenallee – Grünhufener Bogen (nördliche Teilgebiete) bzw. am Grünhufener Bogen (südliches Teilgebiet) eingeschränkt.

Für den Bebauungsplan werden eine Brutvogelkartierung und eine Potenzialabschätzung zu Fledermausvorkommen durchgeführt. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

Da es sich um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt, ist eine flächendeckende Biotopkartierung nicht erforderlich. Es erfolgt jedoch die Ermittlung der nach § 18/19 NatSchAG M-V geschützten Gehölzbestände. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

#### Landschafts-/Ortsbild

Das Landschafts-/Ortsbild wird durch Grünflächen geprägt, die sich im nordöstlichen Teilgebiet aufgrund unterlassener Grundstückspflege zu Wald entwickelt haben. Das Erleben wird durch die verkehrsreichen angrenzenden Straßen überprägt.

Mit der geplanten Neuordnung des Stadteingangs Grünhufe wird eine Aufwertung des Ortsbildes beabsichtigt. Das Gesamterscheinungsbild Grünhufes, vor allem aber die Präsenz am Grünhufener Bogen, soll durch die ergänzende Bebauung aufgewertet und gefestigt werden.



**Abbildung 5:** Schrägluftbild des B-Plangebiets und seines Umfeldes (Copyright © GeoFly GmbH)

### Mensch

Der östliche Teil des Gebiets hat aktuell für das Schutzgut Mensch keine Bedeutung, da er weder zum Zwecke des Wohnens noch für die Erholung genutzt wird.

Der westliche Teil kann zu Naherholungszwecken genutzt werden, ist aber durch die stark befahrenen angrenzenden stark befahrenen Straßen in seiner Funktion stark eingeschränkt. Die Grünfläche bietet keine Aufenthalts- und Erholungsqualitäten.

Durch die Planung, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung und im westlichen Teil auch die Schaffung von Wohnraum zum Ziel hat, sind keine Beeinträchtigungen, einschließlich Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Vielmehr wird zusätzlicher Wohnraum mit einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen.

### Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale oder weiteren Kultur- und Sachgüter bekannt. Durch die mit dem B-Plan zulässigen Vorhaben sind somit keine Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern, einschließlich Denkmalschutz, zu erwarten.

### **5.3.2 Biotopschutz**

Im Plangebiet selbst sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopie vorhanden.

### **5.3.3 Baum- und Alleenschutz**

Gemäß § 18 des NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, außerhalb von Waldflächen gesetzlich geschützt. Ausgenommen sind Pappeln im Innenbereich, Obstbäume (außer Walnuss und Esskastanie), Bäume in Kleingartenanlagen und Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen) sowie Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen.

Sofern es bei der Umsetzung des Plans zum Verlust von gesetzlich geschützten Einzelbäumen kommt, sind diese gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu ersetzen. Eine Erfassung der geschützten Bäume im Plangebiet erfolgt im Rahmen der Planaufstellung. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

§ 19 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V stellt Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen unter gesetzlichem Schutz. Eine Erfassung der nach § 19 geschützten Baumreihen und Alleen erfolgt ebenfalls im Rahmen der Planaufstellung. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

#### **5.3.4 Artenschutz**

Aufgrund der Lebensraumstrukturen (Grünflächen, Gehölze, Jungwald) ist das Gebiet potentieller Lebensraum von Europäischen Brutvögeln und (eingeschränkt, da keine Altbäume vorhanden sind) von Fledermäusen. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten (-gruppen) ist auf Grund der Biotopausstattung und der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) auszulösen. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese evtl. Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote finden allerdings erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung ihre unmittelbare Anwendung.

Das Plangebiet entspricht den Kriterien nach § 34 BauGB und ist dementsprechend als Innenbereich einzustufen. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wird dennoch ein Artenschutzfachbeitrag im Rahmen der Planaufstellung erarbeitet.

Als Grundlage erfolgen eine Brutvogelkartierung und eine Potenzialabschätzung zu Fledermausvorkommen. Die Ergebnisse werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden entsprechende Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen benannt.

#### **5.4 Wald**

Im nordöstlichen Teilbereich hat sich auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Waldfläche von ca. 0,4 ha entwickelt., die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens einer Bebauung zugeführt werden soll.

Für die Waldfläche wird die Umwandlung in einem Umfang von 0,4 ha beantragt. Der erforderliche Waldausgleich wird über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto erbracht.

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

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung der Grundstücke ist in Vorbereitung auf die Veräußerung vorzunehmen.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund und werden nach Abschluss des Verfahrens an Gewerbetreibende als Bauland veräußert.

### **7 Verfahrensablauf**

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| – Aufstellungsbeschluss   | 16.03.2023              |
| – Erste Beteiligung der Öffentlichkeit                                  | 04.03.2024 – 20.03.2024 |
| – Erste Beteiligung der Behörden  | 04.03.2024 – 20.03.2024 |
| – Öffentliche Auslegung   |                         |
| – 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange |                         |
| – Satzungsbeschluss, Rechtskraft  |                         |

## 8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033).

## 9 Quellenverzeichnis

- Hansestadt Stralsund (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund. Stralsund.
- Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (2016): Waldfunktionenkartierung. Schwerin. [https://www.geodaten-mv.de/dienste/forst\\_wfk\\_wms](https://www.geodaten-mv.de/dienste/forst_wfk_wms). (letzter Zugriff: 26.02.2024).
- Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (2017): Waldfunktionenkartierung Mecklenburg-Vorpommern, Erläuterungsband. Stand 12/2017. Malchin.
- LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/) (letzter Zugriff: 26.02.2024).
- LUNG-MV/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2023): Jahresbericht zur Luftgüte 2022. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern. Güstrow. [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/archiv/jb\\_2022.pdf](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/archiv/jb_2022.pdf)
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2017): Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden – Mensch. Erlass vom 13.04.2017.

Hansestadt Stralsund, den.....

Amt für Planung und Bau  
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert  
Abteilungsleiterin