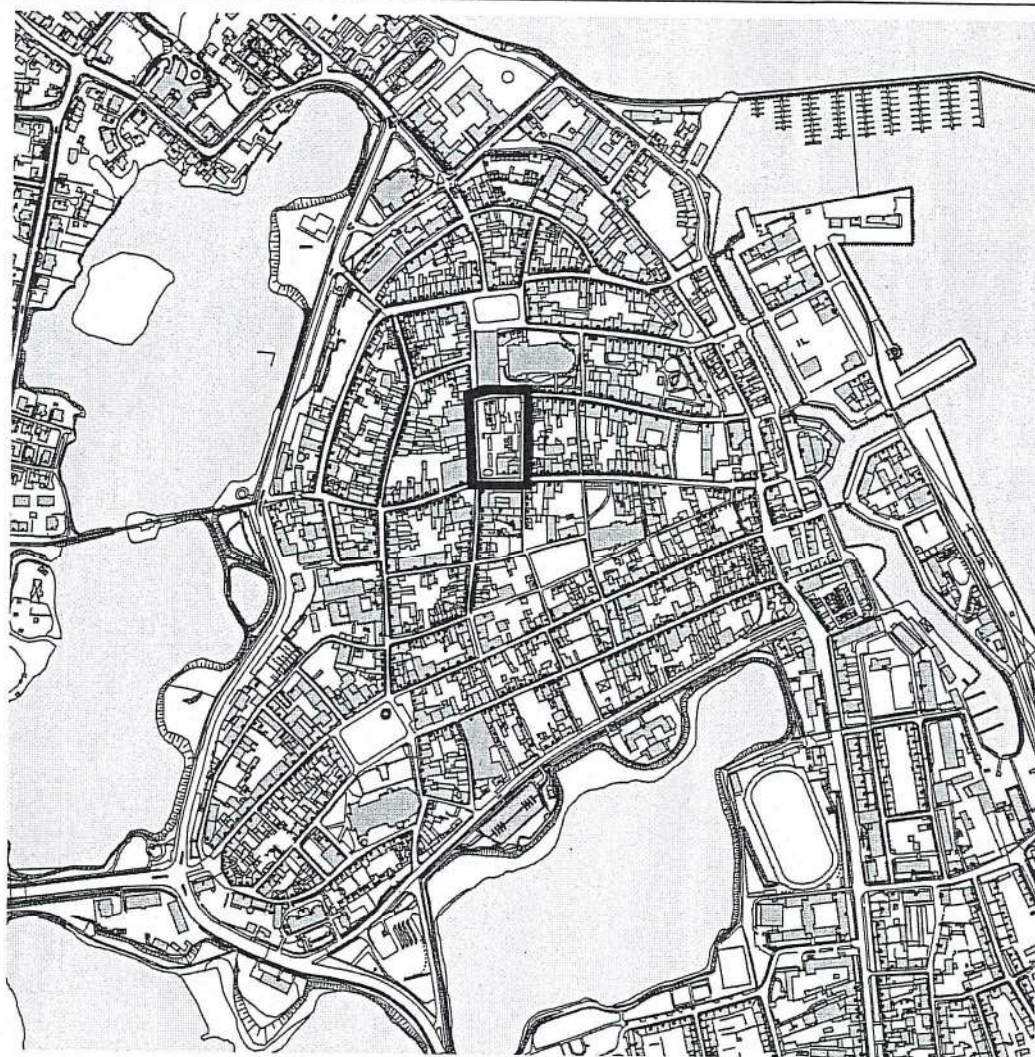


HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

1: 10.000



Stand: November 2006

BEBAUUNGSPLAN NR. 117
„QUARTIER 17 , RATHAUSPLATZ“

BEGRÜNDUNG

Inhalt

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	3
1. Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Lage und Abgrenzung der Plangebietes, Eigentum	4
3. Planungsvorgaben und planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Städtebauliche Ausgangssituation	5
4.1 Die Umgebung des Plangebietes und Einbindung in das Siedlungsgefüge der Altstadt	5
4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	6
4.3 Verkehrserschließung	7
4.4 Technische Infrastruktur	7
4.5 Natur und Landschaft	7
4.6 Altlasten / Kampfmittel	9
5. Nachrichtliche Übernahmen	10
5.1 Denkmalschutz	10
6. Örtliche Satzungen	10
7. Planinhalt	11
7.1 Entwurfskonzept	11
7.2 Art der baulichen Nutzung	12
7.3 Maß der baulichen Nutzung überbaubare Grundstücksfläche	14
7.3.1 Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksfläche	15
7.3.2 Geschossflächenzahl	17
7.3.3 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen	18
7.3.4 Abstandsflächen	20
7.4 Bauweise	23
7.5 Verkehr	23
7.5.1 Straßenverkehrsflächen	23
7.5.2 Erschließung	24
7.5.3 Ein- und Ausfahrtbereiche	25
7.5.4 Stellplätze	26
7.6 Natur und Landschaft	26
7.6.1 Grünordnungsplan	26
7.6.2 Eingriffsregelung	27
7.6.3 Festsetzungen	28
7.6.4 Freiraumansprüche für die Erholung / Spielplatzbedarf	29
7.7 Immissionsschutz	30
7.7.1 Verkehrslärm	30
7.7.2 Luftschadstoffe	33
7.8 Altlasten	34
7.9 Denkmalschutz	34
7.10 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzung	34
7.11 Städtebauliche Vergleichswerte	35
8. Verfahrensablauf	35
9. Rechtsgrundlagen	35

TEIL 2 - UMWELTBEREICHT	37
1. Einleitung	37
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	37
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan.....	38
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	40
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	40
2.1.1 Schutzgut Mensch.....	40
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	45
2.1.3 Schutzgut Boden.....	45
2.1.4 Schutzgut Wasser	45
2.1.5 Schutzgut Klima / Luft.....	46
2.1.6 Orts- und Landschaftsbild	46
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	47
2.1.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzes.....	47
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	48
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung.....	48
2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	48
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	48
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
3. Zusätzliche Angaben	50
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	50
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	50
3.3 Zusammenfassung.....	51

Folgende Gutachten sind Anlage der Begründung:

- Verkehrsgutachten Quartier 17, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und –systeme, Dresden, 06/2006
- B-Plan Nr. 117 „Rathausplatz“ Stralsund – Beleuchtung, Besonnung und Belüftung, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Radebeul, 08/2006

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 24.6.1993 unter der Bezeichnung Nr. 21 Quartier 17 der Altstadt „Rathausplatz“. Ziel war die Neuordnung des Quartiers, das zum überwiegenden Teil durch einen in den 1970er Jahren gestalteten Platz – Rathausplatz – eingenommen wird.

Anlass und Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergaben sich zum damaligen Zeitpunkt daraus, dass die unterschiedlichen Interessen, die an das Quartier gestellt werden, am besten in einem Bebauungsplanverfahren geklärt sowie gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden können. Dabei sollten als Grundlage für den Bebauungsplan über einen städtebaulichen Wettbewerb alternative Lösungen zur Quartiersentwicklung gewonnen und so die Vorgaben des Rahmenplanes, der hier die Entwicklung eines Kerngebietes vorsah, konkretisiert werden. Da seinerzeit für einzelne Grundstücke des Quartiers Rückübertragungsansprüche vorlagen, sollten durch den Aufstellungsbeschluss Baugesuche zurückgestellt werden können, die den Planungszielen entgegenstehen.

In den Folgejahren bestand für eine Wiederbebauung des Quartiers vorerst keine hohe Priorität, da die Sicherung, Sanierung und Nutzung der vorhandenen Gebäude und Denkmäler Vorrang hatte.

In den Jahren 1999 / 2000 wurde von Einzelhandelsexperten ein Gutachten erarbeitet, das die Entwicklung einer Nutzungsoption für einen großflächigen Einzelhandelsstandort vorsah und die skizzenhafte Ausformulierung einer ersten städtebaulichen Konzeption enthielt. Die Vorstellung des Konzeptes im Gestaltungsbeirat und in einer Bürgerversammlung sowie das darauf folgende Presseecho zeigten, dass die Meinung der Stralsunder Bürger zu einer Wiederbebauung des Rathausplatzes mit einer größeren Einkaufsstätte geteilt war.

Im September 2001 wurde in drei Planungswerkstätten mit Anwohnern, Bürgern, Planern und Fachexperten Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Quartiers erarbeitet. In deren Ergebnis stand nach sorgfältiger Abwägung verschiedener Alternativen die Empfehlung, den Platz mit einer überwiegenden Einzelhandelsnutzung zu bebauen. Dazu wurden eine Reihe städtebaulicher Vorgaben festgelegt. Auf deren Grundlage beauftragte die Stadt im Mai 2003 fünf Architekturbüros (Mehrfachbeauftragung) damit, konkrete Bebauungsvorschläge zu entwickeln. Nach der Vorstellung der abgegebenen Entwürfe in der Öffentlichkeit und im Gestaltungsbeirat, trat die Stadt in Gespräche mit möglichen Investoren ein. Auf Basis der fünf Entwürfe erarbeiteten mehreren Interessenten Nutzungs- und Betreiberkonzepte.

Im Oktober 2005 entschied die Stadt, einem der Investoren das Grundstück bis Ende Juni 2006 „an die Hand“ zu geben, um ihm die Möglichkeit zu geben, sein Nutzungs- und Betreiberkonzept weiter zu konkretisieren und voranzutreiben. Um die hierfür notwendige Planungssicherheit zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 117 aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage des Investorenkonzeptes weitergeführt. Während sich der Vorentwurf des Bebauungsplanes in seiner Gestaltung am Entwurf der Architekten Steidle und Partner Berlin vom Stand Oktober 2005 orientierte, welcher auf der o.g. Mehrfachbeauftragung basierte, wurde der Entwurf zum Bebauungsplan auf der Grundlage des in intensiver Abstimmung mit der Stadt weiter entwickelten Investorenkonzeptes erarbeitet. Dieses nunmehr

erheblich konkretisierte Konzept in der Fassung vom Juni 2006 wurde nach der öffentlichen Vorstellung und Erörterung am 30.06.2006 im Gestaltungsbeirat von diesem zur Umsetzung empfohlen und gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 31.08.2006 (Beschl. Nr. 2006-IV-08-0593) als Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 117 bestätigt.
Damit soll es die Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers bilden.

Der Bebauungsplan trägt nunmehr die Bezeichnung Nr. 117 „Quartier 17 / Rathausplatz“.

Das Planerfordernis ergibt sich heute zum einen daraus, dass die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels, der in diesem Umfang in der Altstadt noch nicht vorhanden ist, planungsrechtlich gesichert wird. Dabei soll aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet und der besonderen Bedeutung des Standortes als Entwicklungspotenzial eine aufeinander abgestimmte Bebauung und Nutzungsstruktur für das gesamte Quartier gesichert werden. Zum anderen sollen Vorgaben zum verträglichen Einfügen des Vorhabens in die Altstadt verbindlich festgeschrieben werden. Dieses betrifft insbesondere die Orientierung an historischen Strukturen, wie Baufluchten und Gebäudehöhen, die Erschließung, den ruhenden Verkehr und die Begrünung.

Darüber hinaus sind die zu erwartenden Auswirkungen der Planung, insbesondere die verkehrlichen und verkehrsinduzierten Auswirkungen, zu prüfen.

2. Lage und Abgrenzung der Plangebietes, Eigentum

Das ca. 0,7 ha. große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Altstadt. Es erstreckt sich auf das gesamte Quartier 17 und schließt die umliegenden Straßen bis zu ihrer Mitte mit ein. Damit wurde der räumliche Geltungsbereich gegenüber dem des Aufstellungsbeschlusses vom 24.6.1993 geändert. Die ursprüngliche Abgrenzung schloss die angrenzenden Straßenräume vollständig ein.

Nunmehr wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Mitte folgender Straßen begrenzt:

- im Norden durch die Badenstraße,
- im Osten durch die Kleinschmiedstraße,
- im Süden durch die Heilgeiststraße und
- im Westen durch die Ossenreierstraße.

Im Plangebiet befinden sich nach Abschluss des Bodensonderungsverfahrens die Flurstücke 64/2 tw., 89 tw., 105 tw., 108/1 tw., 106/1, 106/3, 106/5, 106/6, 106/7, 106/8, 106/9, 106/10, 106/11, 106/12, 106/15, 106/16, 106/17, 106/18, 106/19, 106/21, 106/22, 106/23, 106/24, 106/25, 106/26, 107/1 und 107/2 der Flur 23 Gemarkung Stralsund.

Die Flurstücke des Quartiers 17 stehen teilweise und die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bestandteile der Straßen vollständig im Eigentum der Hansestadt Stralsund. In Privateigentum befinden sich die Flurstücke 106/5, 106/6, 106/8, 106/10, 106/11, 106/15, 106/16, 106/17, 106/21 und 107/1.

3. Planungsvorgaben und planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Hansestädte Greifswald und Stralsund sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 30.5.2005

als gemeinsames Oberzentrum festgeschrieben. Als Kernstadt bildet Stralsund mit dem sie umgebenden Randbereich, zu dem sie intensive Verflechtungsbeziehungen unterhält, einen Stadt-Umland-Raum.

Der seit dem 12. August 1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Daraus abgeleitet sieht das Konzept der baulichen Nutzung des städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt, der im Dezember 2000 mit dem Beschluss zum Managementplan Altstadt bestätigt wurde, für das Quartier 17 ein Mischgebiet sowie eine GRZ von 1,0, eine GFZ von 3,0 und einen Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,4 vor. Die Anzahl der zulässigen Geschosse wird im Managementplan mit vier, in Ausnahmen mit fünf, und an der Kleinschmiedstraße mit zwei, in Ausnahmen mit drei Geschossen, bestimmt.

Für das Quartier besteht grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Plangebietes und Einbindung in das Siedlungsgefüge der Altstadt

Das Plangebiet liegt in der historischen Altstadt Stralsund, die zusammen mit der Altstadt von Wismar am 27.6.2002 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Es befindet sich hier im zentralen Bereich an der Kreuzung Ossenreyerstraße / Heilgeiststraße. Die beiden Straßen sind wesentlicher Bestandteil des historischen Stadtgrundrisses – so verbindet die Ossenreyerstraße den Alten mit dem Neuen Markt und die Heilgeiststraße führt quer durch die Altstadt vom Knieper Tor zum Hafen. Unmittelbar nördlich des Quartiers schließen das Rathaus und die Nikolaikirche an. Die zwei herausragenden Denkmäler der norddeutschen Backsteingotik dominieren als einmaliges Ensemble nicht nur den Alten Markt, sondern bestimmen auch das Stadtbild und die Struktur der Altstadt maßgeblich mit.

Die westlich des Plangebietes verlaufende Ossenreyerstraße ist heute die Haupteinkaufsstraße der Altstadt. Sie ist eine Fußgängerzone und weist einen umfangreichen Bestand an Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben, Praxen und Gaststätten auf. Das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereiches stellt im Hinblick auf die Verkaufsfläche den Einzelhandelschwerpunkt der Altstadt dar. So befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Ossenreyerstraße der Gründungsstandort des Kaufhauses Wertheim, der heute mehrere Geschäfte beherbergt; an der Kreuzung Ossenreyerstraße / Heilgeiststraße sind ein Einkaufszentrum (Löwensches Palais) sowie zwei großflächige Bekleidungsfachgeschäfte vorhanden. Die östlich des Quartiers verlaufende Kleinschmiedstraße ist dagegen vorrangig durch die Wohnnutzung geprägt, wobei in den Erdgeschossen überwiegend Läden, Büros oder gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind.

Die umliegenden Baustrukturen werden mit Ausnahme der Nikolaikirche und des Rathauses durch Quartiere mit einer geschlossenen Randbebauung geprägt, die sich sowohl aus historischen Gebäuden als auch aus ergänzenden Neubauten zusammensetzt. Dabei ist in der Ossenreyerstraße der für die Altstadt charakteristische Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden mit unterschiedlicher Höhenabfolge vorzufinden, während in der Heilgeiststraße und in der Kleinschmiedstraße durchgehend traufständige Gebäude mit jeweils nahezu einheitlichen Traufhöhen bestehen. Im einzelnen lässt sich die dem Plangebiet gegenüberliegende Bebauung wie folgt unterscheiden :

- Badenstraße: Das Rathaus orientiert sich mit einem eingeschossigen Vorbau (Südlaube) zur Badenstraße. Der eigentliche dreigeschossige Baukörper ist um knapp 6 m zurückgesetzt. Seine Traufhöhe beträgt 13,6 m. Die ursprünglich fast vollständige Umbauung der Nikolaikirche ist in diesem Abschnitt der Badenstraße nicht mehr vorhanden. Der Managementplan sieht nach historischem Vorbild eine Wiederbebauung mit zweigeschossigen Gebäuden vor.
- Kleinschmiedstraße: Dreigeschossige ausschließlich traufständige Bebauung, z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Traufhöhe beträgt fast durchgehend ca. 10,5 m und weicht lediglich bei einigen Gebäuden im nördlichen Abschnitt mit bis zu 12,3 m nach oben ab. Die Firsthöhen liegen zwischen 14,9 m und 16,9 m.
- Ossenreyerstraße: Drei- bis viergeschossige Bebauung mit giebel- und traufständigen Gebäuden und mit ausgebauten Dachgeschossen. Die Traufhöhen liegen zwischen ca. 12,0 m und 13,3 m, die Firsthöhen zwischen ca. 16,4 m und 20,8 m.
- Heilgeiststraße: Dreigeschossiger Kaufhausneubau mit einer einheitlichen Traufhöhe von 14,0 m und einer Firsthöhe von 19,7 m.

4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Quartier 17 wies ursprünglich eine geschlossene zwei- bis viergeschossigen Bebauung auf. In den rückwärtigen Bereichen bestanden Hintergebäude (Kemläden), so dass das gesamte Quartier bis auf schmale Höfe fast vollständig überbaut war. Durch Kriegseinwirkungen wurden die historischen Gebäudestrukturen weitgehend zerstört. In der Folgezeit ist das Quartier bis auf wenige Gebäude freigeräumt und als öffentlicher Platzraum (Rathausplatz) gestaltet worden.

Der heutige Rathausplatz ist durch erhöhte Pflanzbeete, Sitzgelegenheiten, Wasserbecken mit Springbrunnen und einen Kinderspielplatz gegliedert. Das von Nord nach Süd verlaufende Geländegefälle von ca. 1,5 m wird durch Stützmauern und Treppen überwunden. Zur Ossenreyerstraße wird der Platz durch eine Baumreihe gefasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen insgesamt vier Gebäude. Dies sind :

- Die zwei nebeneinander liegenden historischen Gebäude Badenstraße 1 und 2 mit rückwärtig anschließenden Kemläden. Die Vordergebäude sind viergeschossig (Traufhöhen: 14,2 m bzw. 15,4 m), die Kemläden ein- bis dreigeschossig. Das Erdgeschoss wird als Laden/Werkstatt und die darüber liegenden Geschosse als Wohnungen/Büro genutzt.
- Das zweigeschossige Gebäude Kleinschmiedstraße 2. Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladengeschäft, im ersten Obergeschoss und dem ausgebauten Dachgeschoss Wohnungen.
- Der in den 70er Jahren errichtete eingeschossige Pavillon im südöstlichen Bereich des Rathausplatzes. In dem Gebäude befinden sich ein Einzelhandelsgeschäft und zwei Imbisse.

4.3 Verkehrserschließung

Das Quartier 17 ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Für die unmittelbare Erschließung durch den Kfz-Verkehr steht aber nur die Kleinschmiedstraße zur Verfügung, da die Ossenreyerstraße vollständig und die Badenstraße sowie die Heilgeiststraße in den am Quartier 17 liegenden Abschnitten als Fußgängerzone ausgewiesen sind. Die Anbindung an das örtliche Straßennetz kann daher nur in östlicher Richtung über die dem Kfz-Verkehr freigegebenen Abschnitte der Badenstraße und der Heilgeiststraße erfolgen. In der Kleinschmiedstraße und in der Badenstraße gilt die Einbahnstraßenregelung, so dass der Zielverkehr nur über die Heilgeiststraße zum Plangebiet gelangt und der Quellverkehr entweder über die Heilgeiststraße oder die Badenstraße abgeleitet wird. Von dort stellen die Straßen Am Fischmarkt/Seestraße und weiterführend der Knieperdamm in Richtung Norden und die Wasserstraße in Richtung Süden den Anschluss an den Frankenwall/Frankendamm und das übergeordnete städtische Verkehrsnetz her.

Angebote für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet auf ca. 10 Parkstände im südöstlichen Bereich des Rathausplatzes an der Kleinschmiedstraße beschränkt. In den umliegenden Straßen gelten Sonderparkregelungen für Anwohner sowie Kurzzeitparken für Besucher. Entsprechend des im Managementplan enthaltenen Verkehrskonzeptes ist vorgesehen, den ruhenden Verkehr von Besuchern und Kunden in Parkhäusern am Altstadtrand zu konzentrieren. Dieses Konzept ist mit den Parkhäusern am Knieperwall (ca. 250 m entfernt) und an der Weingartenbastion (ca. 500 m entfernt) bereits teilweise umgesetzt. Weitere Parkhäuser am Fahrwall und auf der südlichen Hafeninsel an der Holzstraße befinden sich in Planung.

Die Altstadt ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Buslinien verkehren am Rand der Altstadt. Vom Plangebiet ist die Haltestelle Kütertor ca. 300 m und die Haltestelle Wasserstraße / Am Fischmarkt ca. 350 m entfernt.

Da der Rathausplatz zum Zeitpunkt des Erlasses des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V vom 13.1.1993) in dem heute vorhandenen Umfang öffentlich gewesen ist, ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren ein Einziehungsverfahren gem. § 9 StrWG M-V erforderlich. Dieses Verfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

4.4 Technische Infrastruktur

In den das Plangebiet umgebenden Straßen sind die Medien zur Grundversorgung (Regenwasser, Schmutzwasser, Trinkwasser, Gas und Elektro) sowie Telekommunikation/Kabelfernsehen vorhanden. Die notwendige Löschwassermenge für den Grundschutz von 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden ist verfügbar und kann an allen Quartiersseiten schon heute bereit gestellt werden. Die Bereitstellung erfolgt entsprechend der AVBWasser V sowie der Wasserlieferungsbedingungen der REWA GmbH für Trinkwasser.

4.5 Natur und Landschaft

Die im Plangebiet bestehende Situation lässt sich in Bezug auf Natur und Landschaft wie folgt charakterisieren:

Boden:

- Der vorhandene Boden ist bereits stark anthropogen überformt; er ist nicht natürlich gewachsen, sondern besteht zumeist aus Aufschüttungen aus Brandschutt.

Wasser:

- Es sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.
- Der Grundwasserspiegel steht mit keiner belebten Bodenschicht in Verbindung.
- Natürliche Wasserverhältnisse sind aufgrund veränderter Boden- und Reliefverhältnisse nicht vorzufinden

Klima:

- Es handelt sich um ein im Umfeld bebautes Gebiet mit charakteristischem Stadtklima, das durch erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit, geringere Windgeschwindigkeit und erhöhte Schadstoffbelastung der Luft gekennzeichnet ist

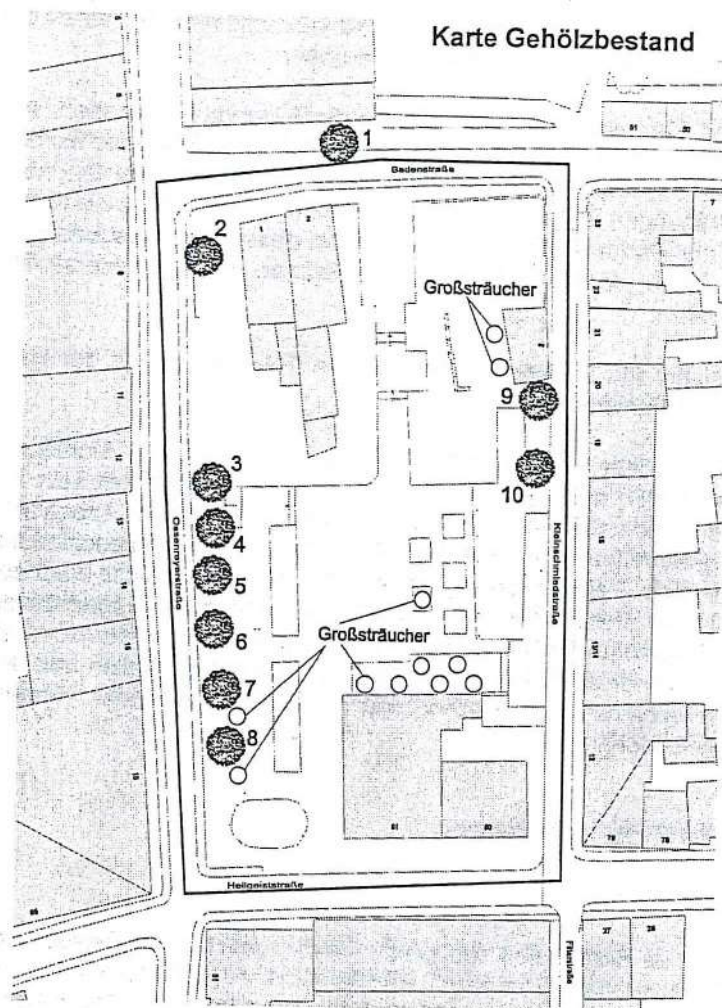
Flora/Fauna:

- Es existieren nur wenige an den urbanen Lebensraum angepasste Tierarten
- Die Fläche ist überwiegend versiegelt, die Hochbeete haben keinen beachtlichen Biotopwert, natürliche bzw. halbnatürliche Biotopkomplexe sind nicht vorzufinden
- Der vorhandene Gehölzbestand, ist gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund geschützt und im Falle des Abgangs zu ersetzen (Gehölzbestand und Ersatzerfordernis siehe nachfolgende Tabelle und Plan auf Seite 9).

Tabelle: Gehölzbestand und Ersatzerfordernis nach Baumschutzsatzung vom 22.03.2004						
Baum-Nr. - Baumart	Stamm- * durchmesser	Stamm- umfang	Kronen- * durchmesser	Vitalität *	Ersatzumfang °	
					Stu 20/25	Stu 18/20
1 - Hybridlinde	0,8	2,51	12	3	—	—
2 - Winterlinde	0,6	1,88	15	2	2	3
3 - Winterlinde	0,4	1,26	8	2	1	1
4 - Winterlinde	0,5	1,57	9	2	1	2
5 - Winterlinde	0,5	1,57	10	2	1	2
6 - Winterlinde	0,5	1,57	10	2	1	2
7 - Winterlinde	0,6	1,88	11	2	2	3
8 - Winterlinde	0,4	1,26	8	2	1	1
9 - Winterlinde	0,4	1,26	10	2	1	1
10 - Winterlinde	0,4	1,26	11	2	1	1
Summe					11	16
Großsträucher	11 Stück höher als 3m				33 Stück; 3xv., m.B. oder im Container	

* Angaben basieren auf Vermessung der Hansestadt Stralsund vom Oktober 2002

° bei der Berechnung des Ersatzumfanges können verschiedene Stammumfänge gewählt werden; der Baum Nr. 1 liegt außerhalb des Plangebietes und bedarf daher keines Ersatzes



Landschaftsbild

- Der Stadtplatz, insbesondere der Plattenbelag, weisen einen unbefriedigenden baulichen Zustand auf, im Westen wird er von einer Baumreihe an der Ossenreierstraße gefasst, sonst sind die Raumkanten lückenhaft bzw. nicht vorhanden.
- Das Quartier stellt sich als Großbaulücke dar, durch die das historische Stadtbild erheblich beeinträchtigt wird.

Erholung

- Der Spielplatz ist mit neuen Geräten ausgestattet und wird als eine der nunmehr nach der Neugestaltung Freifläche mit Spielgeräten an der Heiligeiststraße zwei Spielmöglichkeit im unmittelbaren Stadtzentrum stark frequentiert.
- Der Platz bietet über die gesamte Fläche Aufenthaltsfunktionen für unterschiedliche Nutzergruppen.

4.6 Altlasten / Kampfmittel

Das Quartier 17 ist nicht im Altlastenkataster der Hansestadt Stralsund als Altlastverdachtsfläche erfasst. Nachforschungen im Stadtarchiv ergaben jedoch, dass für diese Flächen der Altlastenverdacht nicht ausgeschlossen werden kann. Archivunterlagen belegen einen Absturz einer alliierten Kampfmaschine auf dem Rathausplatz im Bereich der Kleinschmiedstraße

am 20. Juni 1944. Bei dem Absturz sind höchstwahrscheinlich mehrere Liter Kerosin ausgelaufen und in den Boden eingedrungen.

Am 06. Oktober 1944 wurde Stralsund durch die Alliierten bombardiert. Auf dem Rathausplatz blieben nur wenige Häuser stehen. Die Trümmer wurden nach dem Krieg beseitigt und die Krater verfüllt. Das Füllmaterial ist unbekannt. Aus Befragungen alter Stralsunder ist jedoch bekannt, dass die Krater mit Unrat und mit Asche verfüllt worden sind, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Boden mit polyzyklischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet ist.

Eine Untersuchung des Bodens auf Kerosin und PAK vor Beginn der Baumaßnahme ist empfehlenswert.

Hinweise über mögliche Kampfmittel im Plangebiet liegen dem Munitionsbergungsdienst (MBD) nicht vor, so dass aus dessen Sicht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf besteht. Gleichwohl können in Anbetracht der o. g. Kriegseinwirkungen zukünftige Einzelfunde nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt in der Planzeichnung.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Denkmalschutz

Das Quartier 17 ist Bestandteil des durch Stadtverordnung ausgewiesenen Denkmalsbereichs „Altstadt Stralsund“, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19 der Hansestadt Stralsund vom 08.12.1999. Gemäß § 2 Abs. 1 u. 3 DSchG M-V in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. Meckl.-Vorp., Nr. 1/98, S. 13 ff.) ist das äußere Erscheinungsbild im Denkmalsbereich geschützt.

Als dem Denkmalschutz unterliegende bauliche Anlagen sind im Bebauungsplan die Gebäude Badenstraße 1 und Badenstraße 2 gekennzeichnet.

Zudem ist gemäß § 2 (5) DSchG M-V die Altstadt ein Bodendenkmal, dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls zugeordnet ist. Gemäß § 7 DSchG M-V sind alle Maßnahmen, die die Veränderung der Denkmale oder das äußere Erscheinungsbild betreffen, mit den Denkmalbehörden abzustimmen und denkmalschutzrechtlich genehmigungsbedürftig.

6. Örtliche Satzungen

Das Plangebiet ist Bestandteil der historischen Altstadt Stralsunds und damit im Geltungsbereich folgender örtlicher Satzungen gelegen:

Erhaltungssatzung

Die am 30.8.1990 von der Bürgerschaft beschlossene und am 5.9.1990 in Kraft getretene Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in der Altstadt verfolgt das Ziel, die besondere städtebauliche Eigenart der Altstadt zu bewahren. Der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung durch die Hansestadt.

Sanierungssatzung

Die Bürgerschaft beschloss am 14.11.1991 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadtinsel“. Diese ist seit dem 25.2.1992 rechtswirksam. Damit gilt das Besondere Städtebaurecht (§§ 136 bis 164b) des Baugesetzbuches (BauGB). Die Sanierungsmaßnahme „Altstadtinsel“ wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt.

Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung Altstadt trat am 15.5.1994 in Kraft. Sie enthält zahlreiche Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, aber auch zu Vordächern, Werbeanlagen, u.ä.

7. Planinhalt

7.1 Entwurfskonzept

Das Entwurfskonzept sieht auf dem Quartier 17 die Entwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes mit Büro- und Dienstleistungsflächen sowie mit Wohnungen vor.

Das Denkmal Altstadt soll in seinen charakteristischen Merkmalen saniert und fortentwickelt werden. In diesem Sinne unterliegt die Entscheidung, den Rathausplatz wieder zu bebauen und damit einen z.Z. bestehenden innerstädtischen Freiraum aufzugeben, dem Planungsziel, den historischen Stadtgrundriss und Stadtraum entsprechend heutiger Anforderungen wieder herzustellen. Das gewachsene Raumgefüge der Altstadt wurde ehemals von den beiden großen Plätzen Alter Markt und Neuer Markt bestimmt, die durch den Straßenzug Ossenreyerstraße / Apollonienmarkt / Mönchstraße mit einander verbunden sind. Mit der Gestaltung der Kriegsbrache zum sog. Rathausesplatz wurde ein dritter Freiraum hinzugefügt, durch den jedoch die beiden historischen Plätze entwertet und die Ossenreyerstraße in ihrer Funktion als Einkaufsstraße unterbrochen und damit empfindlich gestört werden.

Von entscheidender Bedeutung ist auch die Zielstellung, die Altstadt als funktionsfähiges und attraktives Stadtzentrum zu stärken. Es wird davon ausgegangen, dass für eine angestrebte Bebauung im Quartier 17 vor allem die überwiegende Nutzung durch den Einzelhandel wirtschaftlich tragfähig ist. Eine Einzelhandelsnutzung zieht mit Abstand die meisten Nutzer an und trägt maßgeblich zur wirtschaftlichen Sicherung anderer Nutzungen in der Altstadt (insbesondere Dienstleistungen, Gewerbe und schließlich auch Wohnen) sowie der denkmalgeschützten Bausubstanz bei.

Einzelhandel ist zugleich ein wesentlicher Teil einer funktionierenden touristischen Infrastruktur und knüpft nicht zuletzt an die besondere historische Identität der Hansestadt Stralsund an, wo die bedeutenden Warenhausketten Wertheim und Tietz (heute Kaufhof) faktisch gegründet wurden.

Für eine nachhaltige Anziehungskraft muss der Einzelhandel am Standort der Altstadt eine Mindestgröße (Verkaufsraumfläche) haben, um mit den verkehrsgünstigen Angeboten am Rande der Stadt ernsthaft konkurrieren zu können. Das zuständige Landesministerium empfiehlt hierfür eine Aufteilung der Verkaufsflächen auf die Bereiche Innenstadt, Wohngebiete und Peripherie zu jeweils zirka einem Drittel. Demnach sollten in der Hansestadt Stralsund bei einer Gesamtfläche von ca. 125.385 m² Einzelhandelsflächen (Stand 2006) etwa 40.000 m² in der Altstadt lokalisiert sein. Eine deutliche

Steigerung der Einzelhandelsfläche kann in der kleinteiligen Altstadt mit ihren beschränkten Ladenzonen jedoch nur schwer und nur in wenigen geeigneten Teilbereichen, z.B. im Quartier 17, erreicht werden. Gegenwärtig verfügt die Altstadt über ca. 23.785 m² Verkaufsraumfläche (Stand 2006). Ohne nachhaltige Stärkung könnten bei steigendem Konkurrenzdruck durch externe Standorte auch diese existierenden Geschäftslagen in der Altstadt mittel- und längerfristig gefährdet sein. Aus diesem Grund hat die Ansiedlung eines attraktiven großflächigen Einzelhandelsschwerpunktes mit Magnetwirkung (ca. 6.000 – 7.000 m² Verkaufsfläche) eine hohe Bedeutung für eine nachhaltige Stärkung und Entwicklung der Altstadt. Die dafür erforderlichen Standortbedingungen - zentrale Lage und großes zusammenhängendes Flächenpotenzial - bietet im Vergleich zu den übrigen Baulücken und Brachenflächen in der Altstadt derzeit nur das Quartier 17.

Folglich zielt auch das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Entwurfskonzept darauf ab, das Quartier auf zwei Geschossen nahezu vollständig zu überbauen, um umfangreiche Einzelhandelsflächen „am Stück“ zu realisieren. Damit sollen Angebote für Betriebsformen bereitgestellt werden, die eine weitgehende Ausnutzung der Erdgeschossenebene in direkter Verknüpfung mit einer Obergeschossenebene erfordern. Als wirtschaftlich tragfähig und attraktiv wird insbesondere die Kombination einer „Großfläche“ (EG und OG) als Magnetbetrieb mit zahlreichen kleinen Fachgeschäften, aber auch Gastronomie und anderen Dienstleistungen angesehen.

Dabei wird jedoch von einer „Passagenlösung“ wie z.B. im Löwenschen Palais Abstand genommen, um die öffentlichen Straßenräume zu stärken. Dieses gelingt nur, wenn die Einzelgeschäfte direkt von außen erschlossen werden. Deshalb soll eine geschlossene Ladenzeile entlang der Ossenreyerstraße entstehen. Zusätzlich sollen, um die für die Altstadt typische Nutzungsmischung zu erreichen, in den oberen Geschossen Wohnungen geschaffen werden. Weiterhin besteht die Option, in einer eventuellen Tiefgarage bzw. im dritten Geschoss Parkplätze für Kunden, Besucher und Bewohner anzubieten.

Oberste Prämisse für eine neue Bebauung ist, dass sie sich in die historischen Strukturen einfügen muss. Das heißt, dass die äußeren Konturen der Neubebauung die ehemaligen Baufluchten in ihren wesentlichen Merkmalen übernehmen sollen. Zudem soll durch die Ausbildung unterschiedlicher Baukörper die typische Charakteristik und die Maßstäblichkeit der durch eine kleinteilige Parzellierung geprägten Straßenräume in neuer Architektursprache wieder hergestellt werden. Dazu gehören auch differenzierte Gebäudehöhen und Dachformen mit einzelnen Rücksprüngen, deren Obergrenzen sich an den im Umfeld bestehenden Baukörpern orientieren. Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan vor allem Vorgaben für die absoluten Gebäudehöhen und nur bei bestehenden Gebäuden zur Anzahl der Geschosse. Im wesentlichen kann daraus eine Baustruktur abgeleitet werden, die an der Ossenreyerstraße, Badenstraße und Heilgeiststraße vier bis fünf Geschosse, an der Kleinschmiedstraße drei bis vier Geschosse und im Quartiersinneren drei Geschosse aufweist.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 7 BauNVO ein Kerngebiet (MK) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dies begründet sich vor allem aus der vorgesehenen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, durch die die Altstadt in ihrer Zentrumsfunktion nachhaltig gestärkt werden soll. Die allgemeine Zweckbestimmung von Kerngebieten dient gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von

zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die besondere Bedeutung, die dem Handel im Kerngebiet beigemessen wird, wird hier durch dessen Erwähnung an erster Stelle unterstrichen. Einzelhandelsnutzungen gehören somit zu den typischen Nutzungsarten in Kerngebieten und sind als großflächige Einrichtungen nur hier und in Sondergebieten zulässig.

Die Festsetzung des Kerngebietes leitet sich auch aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ab, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Allerdings weicht das Kerngebiet vom Managementplan Altstadt ab, der in seinem Konzept der baulichen Nutzung für das Plangebiet die Entwicklung eines Mischgebietes vorsieht. Zwar ist es ein wesentliches Ziel des Managementplanes, im Bereich Ossenreyerstraße eine Konzentration – auch großflächiger – Einzelhandelsentwicklungen umzusetzen, doch wurde mit der Erarbeitung des Managementplanes bewusst die Ausweisung der noch im Rahmenplan enthaltenen Kerngebiete zu Gunsten von Mischgebieten zurückgenommen. Dadurch sollte auch in der Einkaufszone die Wohnnutzung gestärkt werden. Außerdem sollte verdeutlicht werden, dass eine umfangreiche Flächensanierung für großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Verträglichkeit mit dem Wohnen nicht beabsichtigt ist. Da es sich im vorliegenden Fall um eine nahezu unbebaute Fläche handelt und die wenigen vorhandenen Strukturen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden, findet eine umfangreiche Flächensanierung hier nicht statt. Zudem wird, wie nachfolgend ausgeführt, ein Wohnanteil festgesetzt, um einer Verödung der Altstadt durch fehlende Wohnbevölkerung entgegenzuwirken. Letztlich sieht auch der Managementplan vor, dass einzelne großflächige Handelseinrichtungen durch einen Bebauungsplan ermöglicht werden können. Da diese, wie oben ausgeführt, in einem Mischgebiet nicht zulässig sind, ist die vom Managementplan abweichende Festsetzung eines Kerngebietes gerechtfertigt. Das Konzept der baulichen Nutzung aus dem Städtebaulichen Rahmenplan Altstadt, der im Dezember 2000 mit dem Beschluss zum Managementplan als Handlungsgrundlage für die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der Altstadt (Beschl.Nr. 2000-III-09-0429) bestätigt wurde, wird somit in seiner Darstellung als Mischgebiet durch die Kerngebietsfestsetzung des Bebauungsplans Nr. 117 geändert bzw. konkretisiert.

Im Bebauungsplan wird das Kerngebiet in die Gebietsteile MK1 und MK2 gegliedert, die sich jeweils in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. In den Kerngebietsteilen sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig, für die aufgrund der stadträumlichen Zentralität und insbesondere der Lage an der Ossenreyerstraße als Haupteinkaufsstraße geeignete und städtebaulich tragfähige Entwicklungsmöglichkeiten bestehen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe des Bebauungsplanes.

Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies begründet sich damit, dass sich Tankstellen städtebaulich-architektonisch nicht in das bauliche Umfeld einfügen und ein störendes Verkehrsaufkommen verursachen würden.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch bestimmte Arten von Vergnügungsstätten. Dies sind zum einen Spielhallen und Anlagen, die der Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) dienen. Dadurch soll die Attraktivität und die Nutzungsvielfalt der Altstadt gesichert werden. Da hier die Entwicklung eines Kerngebietes mit hochwertigen repräsentativem Charakter beabsichtigt ist, soll insbesondere verhindert werden, dass durch die genannten Arten von Vergnügungsstätten, von denen oftmals eine Sogwirkung auf vergleichbare Nutzungen ausgeht, eine Niveauabsenkung und damit verbundene Strukturveränderungen bewirkt werden.

Zum anderen sind Diskotheken nicht zulässig, da sie vor allem in der Nachtzeit Störungen und Belästigungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr, durch das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher, etc. hervorrufen. Zwar dienen Kerngebiete der Unterbringung von Vergnügungsstätten wie Diskotheken, so dass dort i.d.R. auch die von ihnen ausgehenden Lärmbelastungen hinzunehmen sind, jedoch sind an diesem Standort insbesondere die umgebenden Quartiere mit vorrangiger Wohnnutzung zu berücksichtigen. Diese sollen durch den Ausschluss von Diskotheken insbesondere zur Nachtzeit vor unverträglichen Lärmimmissionen geschützt werden.

Die Zulässigkeit von Wohnungen wird in den zwei Kerngebietsteilen nach folgenden Maßgaben geregelt.

- **MK1** – Das Kerngebiet MK1 umfasst den Bereich, in dem die Neubebauung realisiert werden soll. Hauptnutzungen werden hier der Einzelhandel, Dienstleistungen und Büros sein. Darüber hinaus wird gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass 10 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Die im MK1 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 entspricht einer zulässigen Geschossfläche von ca. 14.457 m², woraus sich ein Wohnanteil von ca. 1.445 m² Geschossfläche ergibt. Dadurch soll einer Verödung der Altstadt durch fehlende Wohnbevölkerung entgegengewirkt werden.

Weiterhin wird für das MK1 gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sind. Damit soll erreicht werden, dass die Wohnnutzung im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Immissionen auf die günstigeren Obergeschosse beschränkt wird und das Erdgeschoss den publikumsintensiven Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen etc. vorbehalten ist.

- **MK2** – Das Kerngebiet MK2 beinhaltet die bestehenden Gebäude Badenstraße 1 und 2. Bei ihnen soll die bestehende Struktur mit Läden im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen gesichert werden. Daher wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 festgesetzt, dass Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sind.

Mit den genannten Festsetzungen lässt sich die seitens des Investors beabsichtige Struktur aus großflächigen Hauptnutzern, wie einem Elektronikfachmarkt, einem Lebensmittelmarkt und einem Textilgeschäft, sowie ergänzenden kleinteiligen Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen / Wohnungen realisieren.

7.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO zum einen durch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Anzahl der Geschosse

bestimmt. Zum anderen wird die gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO notwendige Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Daneben wird im MK1 die zulässige Größe der Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

7.3.1 Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksfläche

MK1

Das Kerngebiet MK1 soll nahezu vollständig überbaut werden, um sowohl die für die beabsichtigte Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben notwendigen zusammenhängenden Geschossflächen entwickeln zu können als auch um die historischen Baufluchten wieder herzustellen. Weiterhin soll zugelassen werden, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Tiefgarage zu unterbauen (siehe Kapitel 7.5.4). Damit wäre eine vollflächige Be- bzw. Unterbauung des MK 1 erreicht. Deshalb wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt, welche den Vorgaben des Konzeptes der baulichen Nutzung im Managementplan entspricht, der für das Quartier 17 ebenfalls eine GRZ 1,0 festlegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist an den historischen Baufluchten ausgerichtet, die sich im Quartier 17 aus der „Blockkarte“ des Jahres 1958 ergeben. Deren Wiederherstellung ist primäres Ziel bei der Sanierung der historischen Altstadt. Daher werden entlang der Badenstraße, der Kleinschmiedstraße und der Ossenreierstraße die historischen Baufluchten zwingend als Baulinie festgesetzt. D. h., dass an die Baulinie herangebaut werden muss. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

In der Kleinschmiedstraße soll es in Ausnahmen ermöglicht werden, punktuell von der Baulinie zurückzutreten, um in dem engen Straßenraum begrenzte Aufweitungen zu schaffen. Damit wird auch an die historische Entwicklung der Kleinschmiedstraße angeknüpft, in der die durchgehende Bauflucht oftmals nicht vollständig geschlossen, sondern durch Rücksprünge von Gärten, Höfen und Baulücken gekennzeichnet war. Die einzelnen Rücksprünge dürfen in Anlehnung an die altstadttypischen Hausbreiten eine Länge von jeweils 11,0 und eine Tiefe von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Die Gesamtlänge der einzelnen Rücksprünge darf maximal 22,0 m betragen.

Weiterhin wird im südlichen Abschnitt der Kleinschmiedstraße vor dem Einmündungsbereich zur Heilgeiststraße für das erste Vollgeschoss statt der Baulinie eine Baugrenze festgesetzt, die um 1,4 m von der historischen Bauflucht zurückgesetzt ist. In den darüber liegenden Geschossen gilt die Baulinie auf der historischen Bauflucht (siehe Nebenzeichnung 3 in der Planzeichnung). Die sich daraus ergebende Aufweitung des Straßenraumes ist erforderlich, um für den von der Heilgeiststraße in die Kleinschmiedstraße abbiegenden Lieferverkehr den notwendigen Kurvenradius zu gewährleisten.

In allen Straßen soll ausnahmsweise die Ausbildung von Staffelgeschossen zugelassen werden, durch die sowohl eine stärkere höhenmäßige Gliederung der Fassaden als auch die Ausbildung einer abwechslungsreichen Dachlandschaft mit Vor- und Rücksprüngen ermöglicht wird. Dadurch wird ergänzend zu den altstadtprägenden historischen Gebäudetypen, welche gemäß Gestaltungssatzung auch für die Neubebauung maßgebend sind, ebenfalls eine Form des an zeitgemäße Gestaltungs- und Nutzungsansprüche angepassten Staffelhauses ermöglicht. Dieses soll sich jedoch behutsam in das Stadtbild einfügen und bleibt von daher auf Ausnahmen, d.h. auf Einzelfälle, beschränkt. Es wird festgesetzt, dass oberhalb der jeweils fest-

gesetzten Mindesttraufhöhe ausnahmsweise das dritte Vollgeschoss um 3,0 m, das vierte Vollgeschoss um 5,0 m und das fünfte Vollgeschoss um 7,0 m von der Baulinie zurücktreten darf.

Im Quartiersinneren ist beabsichtigt, in der Nachbarschaft zum bestehenden Gebäude Badenstraße 1/2 die historische Gebäudestellung in ihren Grundzügen wieder aufzunehmen. Um dies zwingend zu sichern, werden hier rückwärtige Baulinien festgesetzt, die sich im wesentlichen an den ehemaligen Gebäuden orientieren.

Allerdings sind dabei die heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde soll die ehemals dichte Bebauung im Hofbereich Badenstraße 1 nicht in vollem Umfang wieder hergestellt werden. Die Baulinie verläuft daher auf der südlich befindlichen historischen Parzellengrenze.

Im rückwärtigen Bereich zum Grundstück Badenstraße 2, in dem sich ein ein- bzw. dreigeschossiger Kemladen befindet, wird durch Baulinien die ehemalige hofbildende Bebauung wiederhergestellt. Dabei wird bestimmt, dass wie in der historischen Situation an die südliche Wand des eingeschossigen Kemladens angebaut werden muss, wodurch dort ein schmales Fenster verloren geht. Aufgrund dessen geringer Größe bei einer zum Hof orientierten Fensterfront wird dadurch die Belichtung der in dem Gebäude befindlichen Gewerbenutzung offensichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

Weiterhin wird bei der dem Kemladen gegenüberliegenden Bebauung die Baulinie auf das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) beschränkt, um die Belichtung und Besonnung der im ersten und zweiten Obergeschosses des Kemladens befindlichen Wohnungen nicht unzumutbar zu beeinträchtigen. Der bauordnungsrechtlich notwendige Mindestabstand von 3,0 m zur östlichen Grenze des Grundstücks Badenstraße 2 wird dabei eingehalten. Für die darüber liegenden Geschosse (ab dem 1. OG) der Neubebauung werden Baugrenzen festgesetzt (siehe Nebenzeichnung 1 in der Planzeichnung). Dieses sichert, dass die Bebauung der oberen Geschosse die Abstandsflächengemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) einhalten muss und ein größerer Abstand zum Kemladen entsteht.

Die geplante, den Hof im Süden begrenzende Bebauung verläuft rechtwinkelig zum Kemladen und hat somit einen geringeren Einfluss auf dessen Besonnung. Daher gilt hier die Baulinie für das erste und zweite Vollgeschoss. Erst ab dem dritten Vollgeschoss werden Baugrenzen festgesetzt (siehe Nebenzeichnung 2), so dass ab hier die Bebauung nach Maßgabe der Abstandsflächenregelung der LBauO M-V zurücktritt und den Lichteinfall in den Hof verbessert.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch die Beschränkung der historischen Baufluchten auf das erste bzw. das zweite Vollgeschoss eine angemessene, für die Stralsunder Altstadt in vergleichbaren Fällen typische Belichtung der Räume im Kemladen gegeben ist.

Die im MK1 festgesetzten Baulinien sollen nicht unterhalb des Grundstücks wirksam sein. Unterhalb der Geländeoberfläche kann das Vorhandensein von Bodendenkmalen, wie z.B. ehemaligen Kellern, nicht ausgeschlossen werden. Um zu vermeiden, dass durch ein zwingendes Heranbauen an die Baulinie eventuell Bodendenkmale zerstört werden, werden unterhalb der Geländeoberfläche Baugrenzen festgesetzt, die auf dem selben Umriss der oberirdisch wirksamen Baulinien verlaufen. Dies erlaubt es, bauliche Anla-

gen unterhalb der Geländeoberfläche in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden so anzuordnen, dass die Belange der Bodendenkmalpflege berücksichtigt werden.

MK2

Im Kerngebiet MK2 soll die bestehende denkmalgeschützte Bebauung gesichert werden. Daher wird hier der vorhandene Gebäudeumriss mit Baulinien umfahren. Die so definierte überbaubare Grundstücksfläche entspricht auch der zulässigen Grundfläche.

7.3.2 Geschossflächenzahl

MK1

Im Kerngebiet MK1 beträgt die zulässige Geschossflächenzahl 3,0 und erreicht damit die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete vorgegebene GFZ-Obergrenze. Diesem Maß liegt das Ziel zu Grunde, dass das Grundstück mit den ersten beiden Vollgeschossen nahezu vollständig und oberhalb davon nur der Blockrand mit wechselnden Geschossigkeiten überbaut wird. Bei einer Grundstücksgröße von 4.819 m² ergibt sich daraus eine zulässige Geschossfläche von ca. 14.457 m².

Zusätzlich können Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen geschaffen werden, die gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässig sind. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sollen jedoch gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben, d.h. sie können unabhängig von der o.g. GFZ errichtet werden. Im Vordergrund steht dabei das starke öffentliche Interesse daran, dass Kraftfahrzeuge nicht in den beengten öffentlichen Räumen der Altstadt abgestellt werden, sondern für den ruhenden Verkehr die privaten Grundstücke genutzt werden. Dabei soll die flächensparende Integration der Stellplätze in das Gebäude begünstigt werden, die auch die von Stellplatzanlagen ausgehenden Emissionen minimiert.

Durch die Nichtberücksichtigung von Stellplätzen und Garagen bei der Ermittlung der GFZ kann es zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung kommen. Um zu vermeiden, dass dies zu nachteiligen städtebaulichen Folgen führt, werden geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. So werden, die Anzahl der zulässigen Stellplätze auf 260 begrenzt, die Lage der Zufahrten zu den Stellplätzen geregelt und Festsetzungen über die maximale Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Weiterhin können eventuelle negative gestalterische Auswirkungen durch die ohnehin für die Altstadt Stralsund geltende Gestaltungssatzung abgewehrt werden.

MK2

Im Kerngebiet MK2 wird eine GFZ nicht festgesetzt, da sie durch die zulässige Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt wird. Überschlägig ermittelt könnte bei maximaler Geschossigkeit eine GFZ von 2,7 erreicht werden, so dass die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete vorgegebene GFZ-Obergrenze von 3,0 eingehalten wird.

7.3.3 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

MK 1

Die Höhe der baulichen Anlagen im Kerngebiet MK1 soll sich in die vorgegebene und überwiegend historisch geprägte Maßstäblichkeit der Altstadt einfügen. Dementsprechend orientieren sich die geplanten Baukörper sowohl an der ursprünglich vorhandenen Bebauung des Quartiers 17, vorrangig jedoch an den im Umfeld bestehenden Höhen. Dabei ist beabsichtigt, die Ausbildung unterschiedlicher Gebäudehöhen mit wechselnden Traufhöhen zu ermöglichen. Dieses Ziel wird zum einen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und zum anderen durch die Regelungen der auch für das Plangebiet geltenden Gestaltungssatzung „Altstadt“ gesichert.

Im Bebauungsplan werden die maximale Gebäudehöhen als Gebäudeoberkanten sowie die Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Oberkante ist der höchste Punkt einer baulichen Anlage, wobei die Höhen von technischen Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre nicht berücksichtigt werden. Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Durch die Mindest- und Höchstmaße wird ein Spielraum vorgegeben, in dem differenzierte Höhen der baulichen Anlagen entwickelt werden können. Es soll jedoch vermieden werden, dass die festgesetzten Höchstmaße bei der gesamten Bebauung voll ausgeschöpft und dadurch eine einheitliche Höhe der Gebäude entsteht. Dem wird dadurch entgegen getreten, dass die zulässige Geschossfläche so weit begrenzt ist, dass nur einzelne Baukörper die Höhenobergrenzen ausnutzen können. Überdies gibt die Gestaltungssatzung vor, dass sich benachbarte Gebäude in der Traufhöhe unterscheiden müssen.

Die Anzahl der Geschosse wird nicht festgesetzt, da insbesondere in Abhängigkeit der Nutzung die Höhe der einzelnen Geschosse stark variieren kann. Das beabsichtigte Einfügen der geplanten Bebauung in die Höhenstruktur des Umfeldes könnte daher nicht zuverlässig gesichert werden.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen wurden zunächst unter Bezugnahme auf das umliegende Geländeniveau ermittelt. Da dieses jedoch Höhenunterschiede von ca. 1,5 m aufweist, wird nunmehr Höhe Null (HN) als einheitlicher Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen zu Grunde gelegt. In den festgelegten Maßangaben sind auch die Höhenunterschiede des Geländes im Plangebiet berücksichtigt. Das Plangebiet liegt ca. 9,6 über HN an der Kreuzung Ossenreyerstraße / Badenstraße und fällt auf ca. 7,6 m über HN an der Kreuzung Heilgeiststraße / Kleinschmiedstraße ab.

Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen über dem Gelände sollen in der Badenstraße, Ossenreyerstraße und die Heilgeiststraße einerseits und die Kleinschmiedstraße andererseits unterschiedlich gestaltet werden. Dabei gelten für die Ausbildung von Eckgebäuden in den jeweils ersten 15 m (zirka eine Haustiefe) der Kleinschmiedstraße die Höhenfestsetzungen der Badenstraße bzw. der Heilgeiststraße.

Das Mindestmaß der Traufhöhe beträgt im MK1 in der **Ossenreyerstraße, der Badenstraße und der Heilgeiststraße** sowie an den Ecken zur Kleinschmiedstraße in Abhängigkeit des bestehenden Geländeniveaus 16,5 m bis 18,0 m über HN (entspricht ca. 8,50 m ü. Gelände). Dadurch wird sichergestellt, dass die wiederherzustellenden historischen Baufluchten auch in ihrer Höhe in ausreichendem Maße räumlich wirksam werden.

Die maximale Traufhöhe wird mit 24,5 bis 25,3 m ü. HN (entspricht ca. 15 – 16 m ü. Gelände) festgesetzt. Sie orientiert sich am diesbezüglichen Maxi-

malmaß der ehemaligen historischen Bebauung im Quartier 17. Lediglich in der Heilgeiststraße können sich ca. ein Meter höhere Traufkanten bezogen auf das Straßenniveau ergeben, da aufgrund des inneren Aufbaus die Gebäudehöhen nur bedingt an das von West nach Ost abfallende Gelände angepasst werden können.

Bei der ausnahmsweise zulässigen Ausbildung von Staffelgeschossen (siehe Kap. 7.3.1) sind maximale Traufhöhen von 27,5 m bis 27,8 m ü. HN (entspricht ca. 18 bis 19 m über Gelände in der Ossenreyerstraße und Badenstraße sowie bis zu ca. 19,5 m über Gelände in der Heilgeiststraße) zulässig. Da es sich hierbei um mind. 3 m bis max. 7 m zurückgesetzte Geschosse handelt, die im Straßenraum kaum wahrgenommen werden, fügen sich die höheren Traufen verträglich in das Stadtbild ein. Ziel ist es, eine größere Variabilität bei der Gestaltung der Fassaden und der Gebäudehöhen einzuräumen.

Diese Obergrenzen weichen von der Gestaltungssatzung ab, die nur eine maximale Traufhöhe von 13,0 m über dem Gelände und Überschreitungen dieses Maßes nur für den Fall vorsieht, dass es sich um die Wiederherstellung überlieferter Traufhöhen handelt. Die abweichende Traufhöhe des Bebauungsplanes ist jedoch insofern gerechtfertigt, als sie sich am Gebäude Badenstraße 2 und am Höchstmaß der historischen Bebauung, orientiert. Daneben entsprechen die Höhenfestsetzungen den Vorgaben des Managementplanes, der hier vier Geschosse, in Ausnahmen fünf Geschosse festsetzt. So lässt sich unter Zugrundelegung der gängigen Geschosshöhen von 4,5 m für den großflächigen Einzelhandel sowie von 3,0 m für die übrigen Nutzungen eine i.d.R. vier- bis maximal fünfgeschossige Bebauung entwickeln.

Die maximale Gebäudeoberkante beträgt in der Ossenreyerstraße, der Badenstraße und der Heilgeiststraße 27,8 m bis 28,6 m ü. HN (entspricht ca. 18,5 bis 19,5 m ü. Gelände in der Ossenreyerstraße und Badenstraße sowie bis zu ca. 20 m ü. Gelände in der Heilgeiststraße). Sie leitet sich hier aus der umliegenden Bebauung ab, deren Höchstmaß in allen drei Straßenabschnitten ebenfalls bei ca. 20 m ü. Gelände liegt. Darüber hinaus werden dadurch auch die Höhen der historischen Gebäude Badenstraße 1/2 aufgenommen.

In der **Kleinschmiedstraße** werden dagegen geringere Höhen festgesetzt, da hier im Vergleich zum übrigen Umfeld deutlich kleinmaßstäbliche räumliche Proportionen vorzufinden sind. Sie ergeben sich aus dem schmalen Straßenquerschnitt von 6 m bis 7 m sowie den dreigeschossigen Bestandsgebäuden. Um eine mindestens zweigeschossige Bebauung zu sichern, wird hier eine Mindesttraufhöhe von 14,2 m ü. HN (entspricht ca. 6,0 m ü. Gelände) festgesetzt. Die maximale Traufhöhe beträgt in der Kleinschmiedstraße 21, 2 m ü. HN. Dies entspricht unter Berücksichtigung des von Nord nach Süd verlaufenden Gefälles der Kleinschmiedstraße einer Höhe von ca. 13,0 m ü. Gelände. Darin berücksichtigt ist auch ein zusätzlicher Spielraum von 0,5 m, um zwischen der Kleinschmiedstraße und der ca. 0,5 m höher liegenden Ossenreyerstraße für die Einzelhandelsnutzungen durchgehende Ebene Geschosse errichten zu können. Dieser zusätzliche Höhenspielraum ist auch in den nachfolgend begründeten Höhenfestsetzungen für die Kleinschmiedstraße enthalten.

Bei den ausnahmsweise zulässigen Staffelgeschossen ist eine maximale Traufhöhe von 24,3 (entspricht ca. 16,0 m ü. Gelände) zulässig. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen in der Kleinschmiedstraße mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 24,6 m u. HN (entspricht ca. 16,3 m ü. Gelände) nur geringfügig höher. Damit wird die Höhe der gegenüber liegenden Bebauung aufgenommen, die bis zu ca. 16,6 m ü. Gelände liegt.

Aus den maximalen Traufhöhen lässt sich in der Kleinschmiedstraße eine dreigeschossige Bebauung mit einem ausnahmsweise zulässigen vierten zurückgesetzten Geschoss entwickeln. Damit wird vom Managementplan um ein Geschoss abgewichen, der in der Kleinschmiedstraße zwei und in Ausnahmen drei Geschosse festlegt. Da auf beiden Straßenseiten der Kleinschmiedstraße zur Begrenzung des Straßenraums in etwa gleiche Gebäudehöhen und damit die historischen Proportionen wiederhergestellt werden sollen, ist die Abweichung von den Vorgaben des Managementplanes gerechtfertigt und städtebaulich vertretbar.

Im Quartierinneren wird die maximale Gebäudeoberkante gegenüber dem dreigeschossigen Kemladen des Gebäudes Badenstraße 2 auf 22 m ü. HN (entspricht ca. 13 m ü. Gelände) begrenzt, um in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen dessen Belichtung nicht unzumutbar einzuschränken. Die Höhe der neuen Bebauung bleibt somit unterhalb der Höhe des Kemladens, die bei ca. 23,5 m ü. HN (ca. 14,5 m über Gelände) liegt.

MK2

Für die im Kerngebiet MK2 bestehenden denkmalgeschützten Gebäude Badenstraße 1 und 2 wird die vorhandene Geschossigkeit – jeweils vier Geschosse – gesichert. Im übrigen werden die Höhen des Gebäudes durch den Denkmalschutz geregelt, da gemäß § 7 DschG M-V alle Maßnahmen, die die Veränderung der Denkmale oder das äußere Erscheinungsbild betreffen, mit den Denkmalbehörden abzustimmen und denkmalschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind.

7.3.4 Abstandsflächen

In Kerngebieten sind gemäß § 6 Abs. 5 LBauO M-V Abstandsflächen von 0,4 h, mindestens 3 m einzuhalten, die auf dem Grundstück selbst oder auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte liegen dürfen.

Bei voller Ausnutzung lässt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien in Verbindung mit den festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten entlang der Straßen Außenwände bzw. bauliche Anlagen zu, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als sie in § 6 Abs. 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vorgegeben sind, liegen müssten. Deshalb erlässt die Hansestadt Stralsund zur Verwirklichung des Bebauungsplans Nr. 117 eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs.1 Nr. 6, 2. Halbsatz LBauO M-V. Diese regelt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dass § 6 Abs 5 LBauO M-V hier keine Anwendung findet. Bei Einhaltung der geltenden Vorschriften können daraus keine nachteiligen Auswirkungen auf den Brandschutz entstehen.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die maximale Tiefe der Abstandsflächen der geplanten Bebauung bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhen abgeleitet werden. Dieser Fall kann jedoch nur in einzelnen Abschnitten eintreten, da die Bebauungsplanfestsetzungen in Verbindung mit der Gestaltungssatzung die Entwicklung differenzierter Höhen vorsehen und damit die Höchstmaße nur durch einen Teil der baulichen Anlagen ausgeschöpft werden können. Im Rahmen dieser Vorgaben ist die jeweilige Höhe der einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie die daraus resultierende Lage und Tiefe von Abstandsflächen dem Bauherren überlassen. Daher sind die nachfolgenden Ausführungen genereller Art ohne Berücksichtigung des Einzelfalles.

Durch die Festsetzung der historischen Baufluchten als Baulinien werden bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhen die Abstandflächen der geplanten Bebauung - ebenso wie auch die der vorhandenen Bebauung - bis über die Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen hinaus gehen.

In der Badenstraße, der Heilgeiststraße und der Ossenreyerstraße verschlechtert sich durch die Neubebauung an der jeweils gegenüber liegenden Straßenseite die Belichtung und Besonnung insbesondere der unteren Geschosse gegenüber der derzeitigen, für die Altstadt nicht repräsentativen Situation. Es stellen sich die auf Grund ihres mittelalterlichen Stadtgrundrisses für die Stralsunder Altstadt charakteristischen und in vergleichbaren Altstadtquartieren mit einer geschlossenen Straßenrandbebauung bereits im Bestand anzutreffenden Verhältnisse ein. Für die hier angesiedelten Büros, Geschäfte und Gaststätten bzw. den Vorbau des Rathauses ergeben sich daraus keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

In der Kleinschmiedstraße werden mit maximalen Traufen von ca. 13 m und Oberkanten von ca. 16,3 m über dem Gelände zwar niedrigere Gebäudehöhen als an der übrigen Straßen festgesetzt, aufgrund der geringen Straßenbreite von 6 m – 7 m gehen aber die Abstandflächen über die Straßenmitte hinaus und können z.T. auch geringfügig auf die gegenüberliegende Bebauung fallen. Dieses trifft ebenfalls auf die bereits bestehende Bebauung zu. In der Erdgeschosszone befinden sich fast ausnahmslos gewerbliche Nutzungen und teilweise darüber Wohnungen

Die sich auf die Belichtung und Besonnung ergebenden Auswirkungen auf die bestehende Bebauung der Kleinschmiedstraße wurden gutachterlich untersucht. Demnach werden die dreigeschossigen Gebäude mit z.T. ausgebauten Dachgeschossen auf der östliche Seite der Kleinschmiedstraße im Frühjahr und Herbst (Stichtage 21.3./23.9.) ca. eine $\frac{1}{4}$ Stunde im Erdgeschoss und $2\frac{1}{4}$ bis $2\frac{3}{4}$ Stunden im Dachgeschoss besonnt. Im Sommer (Stichtag 21.6.) beträgt die Besonnungszeit zwischen ca. $1\frac{1}{2}$ und 2 Stunden im Erdgeschoss und ca. $4\frac{3}{4}$ und $5\frac{1}{2}$ Stunden im Dachgeschoss. Hingegen wurden für den Winter (Stichtag 17.1.) überwiegend Besonnungsdauern von unter einer Stunde bzw. eine vollständige Verschattung ermittelt. Unter Zugrundelegung dieser Ergebnisse werden - trotz der z.T. guten Besonnung im Sommer - die Vorgaben der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ (Oktober 1999) insbesondere infolge der Verschattung am 17.1. nicht eingehalten. Dabei entspricht sowohl die Besonnung als auch die Beleuchtung der Innenräume nicht den DIN-Kriterien. Im Vergleich dazu ist anzumerken, dass unter heutigen Verhältnissen die Belichtung fast ausnahmslos den DIN-Werten entspricht. Dagegen werden die für die Besonnung heranzuziehenden Werte nur an den Häusern Nr. 18-20 vollständig, an den Häusern Nr. 13/14, 15 und 22 teilweise und an Nr. 12 und 23 nicht eingehalten.

Die DIN 5034 dient im Rahmen der städtebaulichen Abwägung als ein Anhaltspunkt für die Bewertung der Belichtung und Besonnung, ihr kommt aber keine rechtsverbindliche Wirkung zu. So stellte auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 23.2.2005 (BVerwG 4 A 4.04) fest, „... Rechtsvorschriften, welche für den Fall einer Verschattung die Grenze des Zumutbaren konkretisieren, sind nicht ersichtlich. Auch die DIN 5034 ... dürfte hierfür nicht geeignet sein...“. Zudem wurde die DIN 5034 in erster Linie zur Anwendung bei der Errichtung von Neubauten definiert. Für die Beurteilung von Vorhaben mit Auswirkungen auf die Bestandsbebauung in verdichteten Altstadtgebieten kann sie daher nur eine Orientierung geben.

So stehen der nach Planrealisierung gegenüber dem derzeitigen Zustand eingeschränkten Belichtung und Besonnung die in der Altstadt gegebenen Vorteile, wie die zentrale Lage und die gute Versorgungssituation gegenüber, welche die besondere innerstädtische Wohnqualität im Stadtzentrum

ausmachen und in der Regel den wesentlichen Ausschlag für die Entscheidung zur Ansiedlung in der Altstadt geben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass jegliche Bebauung des Quartiers 17 zu einer Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Gebäudereihe im Vergleich zum Status Quo führen würde. In der Altstadt Stralsund gehören schmale Gassen, wie sie in der Kleinschmiedstraße wieder hergestellt werden soll, zum charakteristischen Merkmal des Stadtbildes und der Stadtstruktur, die vorrangig auf Grund ihrer historischen Authentizität unter Denkmalschutz stehen. Zwar verschlechtert sich durch die geplante Bebauung die Belichtung und Besonnung der östlichen Seite der Kleinschmiedstraße nachhaltig, diese Beeinträchtigung bewegt sich jedoch in dem für die Stralsunder Altstadt typischen Rahmen und wird von daher an diesem Standort als zumutbar eingeschätzt. Auch der vergleichsweise geringe Sozialabstand zwischen der künftigen und der bestehenden Bebauung wird als „in der Altstadt üblich“ und zumutbar bewertet. Zusammenfassend wird in der Abwägung den denkmalpflegerischen Belangen der Wiederherstellung der historischen Baustrukturen (Stadtgrundriss und Straßenraum) zur Bewahrung und Fortentwicklung der Stralsunder Altstadt als Welterbestätte der Vorrang vor der Erhaltung der für die Stralsunder Altstadt untypischen, nur durch Kriegszerstörung privilegierten Situation in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Sozialabstand eingeräumt.

Im Quartiersinneren fallen die Abstandsflächen der geplanten, durch Baulinien zwingend festgelegten Bebauung teilweise auf die Grundstücke Badenstraße 1 und Badenstraße 2.

Der Hof des Grundstücks Badenstraße 1, in dem sich ein eingeschossiger fensterloser Flachbau sowie ein direkt daran angebauter dreigeschossiger Kemladen befinden, wird durch die westlich und südlich geplanten Gebäude umbaut. Dabei fallen die Abstandsflächen auf den Hof und den fensterlosen Flachbau, nicht aber auf den Kemladen. So beträgt der Abstand zwischen dem Kemladen und der südlich liegenden bis zu 15 m hohen Neubebauung ca. 12,5 m. Die Belichtung des Kemladens und der Rückfassade des Vordergebäudes wird bereits heute maßgeblich durch die bereits bestehende bauliche Situation mit einem Abstand von lediglich 3,5 m zum benachbarten Kemladen des Gebäudes Badenstraße 2 eingeschränkt. Da die Außenwände des Kemladens auf der Grundstücksgrenze als Brandwand und die nach Süden orientierte Wand ohne Fenster ausgebildet sind, ergeben sich für die Beleuchtung des Kemladens aus der Umbauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Die Auswirkungen auf die davon betroffenen Räume im Haupthaus werden auf Grund ihrer Ausrichtung nach Süden (höchster Sonnenstand) bei einem Bebauungsabstandes von 20 m als für die Stralsunder Altstadt vertretbar angesehen. Von einer Einhaltung der Abstandsflächen wird auch deshalb abgesehen, da sie dazu führen würde, dass das Baugebiet zwischen der Ossenreierstraße und dem Grundstück Badenstraße 1 dann bezüglich der Gebäudehöhe/Geschossigkeit und der Bautiefe nur sehr eingeschränkt bebaut werden könnte, was im Widerspruch zum Sanierungsziel der Erhaltung, Wiederherstellung und der Fortentwicklung des historischen Stadtgrundrisses und Stadtraumes stehen würde.

Auch auf den Hof und den ein- bzw. dreigeschossigen Kemladen des Grundstückes Badenstraße 2 fallen die Abstandsflächen der südlich durch Baulinie festgesetzten Bebauung. Dadurch werden gegenüber der heutigen Situation die Belichtung und Besonnung des Kemladens beeinträchtigt, der nach Süden und Westen Fenster aufweist. Dieses ist jedoch als vertretbar zu bewerten, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die südlich angrenzende Neubebauung ab dem zweiten Obergeschoss und die östliche Bebauung bereits ab dem 1. Obergeschoss zurück treten und die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen einhalten muss.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Belichtung und Besonnung der rückwärtigen Gebäudeteile der Grundstücke Badenstraße 1/2 durch die Neubebauung teilweise verringert wird. In der Abwägung werden aber die Belange der Belichtung und Belüftung zugunsten der Wiederherstellung der historischen Baustruktur sowie zugunsten einer mindestens zweigeschossigen großflächigen Überbauung im Inneren des Quartiers zurückgestellt, welche hier zur nachhaltigen Stärkung der Stralsunder Altstadt die Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten mit ca. 6000- 7000 m² Verkaufsfläche ermöglicht. Durch die Planung ergeben sich keine unzumutbaren, sondern die für die Stralsunder Altstadt charakteristischen und ihr besonderes Qualitätsmerkmal (hohe Bau- und Nutzungsdichte auf engem Raum in mittelalterlichen Grenzen) bildenden Verhältnisse.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes müssen auch die Auswirkungen Berücksichtigung finden, die von der umliegenden Bestandsbebauung auf das Plangebiet ausgehen. So fallen deren Abstandsflächen in der Kleinschmiedstraße, der Heilgeiststraße und der Ossenreierstraße über die Straßenmitte hinaus. Auch die Abstandsflächen der rückwärtigen Bebauung auf dem Grundstück Badenstraße 1/2 werden nicht eingehalten und liegen z.T. auf dem benachbarten Baugrundstück. Die zu geringen Abstandsflächen haben jedoch nur wenig Auswirkungen auf die besonders schutzwürdige Wohnnutzung, da diese im neu zu bebauenden Kerngebiet MK1 erst oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig ist und die Grundrissgestaltung den konkreten örtlichen Bedingungen angepasst werden kann. Dadurch kann in den Obergeschossen, auch wenn es z.T. zu Einschränkungen kommt, insgesamt eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet werden. Auch für die in den ersten beiden Vollgeschossen zulässigen Arbeitstätten sind die Belichtungsverhältnisse als zumutbar zu beurteilen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass dort vor allem großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden soll, der oftmals ohnehin ohne Tagesbelichtung auskommt.

Überdies ist darauf hinzuweisen, dass auch bei Vorhaben nach § 34 BauGB, welche sich hinsichtlich der Einhaltung der Baufluchten, Geschossigkeiten und Gebäudehöhen und aus Gründen Gestaltung des Straßenbildes in die Eigenart der Umgebung einfügen würden, im Regelfall aufgrund der besonderen städtebaulichen Verhältnisse in der Altstadt die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 LBauO M-V nicht eingehalten werden könnten. Denn dieses ist in der Stralsunder Altstadt regelmäßig der Fall. Da die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen dem Einfügungsgebot entsprechen, wird durch den Bebauungsplan keine Verschlechterung der bereits heute baurechtlich zulässigen Situation hervorgerufen.

7.4 Bauweise

Entsprechend den im Umfeld vorgefundenen Baustrukturen sowie der ursprünglichen historischen Situation wird in den Kerngebieten MK1 und MK2 die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden sollen.

7.5 Verkehr

7.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teile öffentlicher Straßen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich um Abschnitte der Badenstraße, der Heil-

geiststraße sowie die Kleinschmiedstraße. Durch die genannten Straßen wird die unmittelbare Erschließung des Plangebietes gesichert. Die Ossenreyerstraße sowie Teile der Heilgeiststraße und der Badenstraße sind gemäß § 7 des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern für den Fußgängerverkehr und nur zeitlich eingeschränkt für den Rad- und Lieferverkehr gewidmet. Entsprechend werden diese als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

7.5.2 Erschließung

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Parkraumkonzept sowie auf Verkehrsbelastung und -aufkommen in der Altstadt und speziell in den angrenzenden Straßen zu ermitteln sowie Entscheidungsgrundlagen für die Festlegung eines tragfähigen Erschließungssystems zu gewinnen, wurde von der Stadt eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben.

Darin wurde das durch das Vorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt. In einem ersten Schritt wurden unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung, der seitens des Investors geplanten Nutzungsstruktur (siehe Kapitel 7.2) sowie der festgesetzten Anzahl von maximal 260 Stellplätzen (siehe Kapitel 7.5.4) von ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 3.000 Kfz am Tag¹ (Hin- und Rückfahrten), davon 60 LKW, zu Grunde gelegt. In einem zweiten Schritte erfolgte die Konkretisierung dieses Ansatzes, wobei im wesentlichen folgende Einflussfaktoren berücksichtigt wurden:

- die Berechnung des Umschlagfaktors der Stellplätze entsprechend den Erfahrungswerten von Einkaufszentren in vergleichbaren Städten und vergleichbarer räumliche Lage
- die Konkretisierung der Angaben zum Lieferverkehr
- die Einbeziehung des Parkierungsschwerpunktes Quartier 17 in ein dynamisches Parkleit- und das städtische Parkraumbewirtschaftungskonzept
- die Bereitstellung eines weiteren innenstadtnahen Stellplatzangebotes im nördlichen und südlichen Hafenbereich gemäß den vorliegenden Planungsabsichten
- die geplante Einrichtung einer Buslinie im Bereich Wasserstraße/Am Fischmarkt,

Unter diesen Rahmenbedingungen ist von einem reduzierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 2.600 Kfz am Tag² (Hin- und Rückfahrten), davon 40 LKW auszugehen. Auf diesem Ansatz basieren auch die weiteren Ausführungen.

Für die Erschließung des Quartiers, die nur aus östlicher Richtung vom Straßenzug Wasserstraße / Am Fischmarkt erfolgen kann, wurden die zwei grundsätzlich in Frage kommenden Varianten untersucht. In Variante 1 wird der Zielverkehr und auch der abfließende Verkehr über die Heilgeiststraße geleitet. In Variante 2 verläuft der Zielverkehr ebenfalls über die Heilgeiststraße, die auch weiterhin für den allgemeinen Zweirichtungsverkehr geöffnet bleibt, allerdings werden die das Quartier verlassenden Kfz über die Badenstraße zurückgeführt. Für die Andienung des Quartiers durch den Lieferverkehr kommt nur die Erschließung über die Heilgeiststraße/Kleinschmiedstraße und die Ableitung über die Badenstraße in Betracht, da im Quartier selbst keine Wendemöglichkeiten für LKW bestehen. Beide

¹ bezogen auf 24 Stunden jeweils Montag bis Freitags

² bezogen auf 24 Stunden jeweils Montag bis Freitags

Varianten gehen von dieser Anlieferung aus. Aufgrund des erhöhten LKW-Aufkommens müssen künftig in der Heilgeiststraße und der Badenstraße insgesamt ca. 20-25 Parkplätze wegfallen, um die erforderlichen Fahrbahnbreiten für den Lieferverkehr zu sichern.

Das Gutachten sieht sowohl im Hinblick auf die verkehrstechnischen Belange als auch auf die durch den Verkehr verursachte Schallentwicklung (siehe Kapitel 7.7.1) Vorteile in der Variante 1, bei der nur eine Straße belastet wird. Zwar würde sich bei Variante 2 die Kfz-Zunahme in der Heilgeiststraße bei einer Abfahrt über die Badenstraße um die Hälfte reduzieren – in der Badenstraße wäre aber aufgrund der vorhergehenden geringen Grundbelastung die relative Zunahme sehr hoch und würde sich auf mehr als das Dreifache des Ausgangsniveaus belaufen. In Bezug auf den Verkehrslärm würde in der Heilgeiststraße gegenüber der Variante 1 nur eine geringe Lärmreduzierung, in der Badenstraße jedoch eine erhebliche Erhöhung des Verkehrslärms erfolgen.

Für die Wasserstraße und die Straße Am Fischmarkt, die das Quartier an das übergeordnete Straßennetz anbinden, geht die Verkehrsuntersuchung davon aus, dass sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 2.600 Kfz mit Ausnahme des Lieferverkehrs gleichmäßig auf die nördliche und südliche Richtung verteilt. So wird die Anzahl der Kfz in nördlicher Richtung, in der sich aufgrund der Einbahnstraßenregelung der Verkehr auf die Wasserstraße und die Straße am Fischmarkt verteilt, in beiden Straßen auf jeweils 3.600 zunehmen. In südlicher Richtung erhöht im südlichen Abschnitt der Wasserstraße der Verkehr auf insgesamt 9.400 Fahrzeuge. Dieses in diesem Abschnitt hohe Verkehrsaufkommen enthält auch den Lieferverkehr, der aus fahrgeometrischen Gründen gegenwärtig nur von und nach Richtung Süden möglich ist.

Aufgrund der genannten Verkehrsmengen können vor allem in den Spitzstunden an den maßgebenden Knotenpunkten der Zu- und Abfahrt im Bereich der Wasserstraße und der Straße Am Fischmarkt verkehrliche Probleme nicht ausgeschlossen werden. Deshalb empfiehlt das Verkehrsgutachten, Maßnahmen zur Verringerung des Verkehrsaufkommens zu prüfen, wie z.B. die Anpassungen der Verkehrsorganisation und insbesondere das Konzept der Tempo-30-Zonen, die jedoch im Bezug zum gesamten Straßennetz der Altstadt zu entwickeln sind.

Der Bebauungsplan kann erforderliche verkehrsorganisatorische Maßnahmen, einschließlich der Umsetzung einer den beiden Erschließungsvarianten nicht regeln. Mögliche verkehrliche Defizite insbesondere im Bereich Wasserstraße kann die Hansestadt Stralsund als zuständige Straßenverkehrsbehörde und als Straßenbaulastträger bewältigen. Deshalb kann insgesamt die Erschließung des Quartiers 17 in dem für die geplante bauliche Nutzung einschließlich Stellplatzanlage erforderlichen Umfang grundsätzlich gewährleistet werden.

7.5.3 Ein- und Ausfahrtbereiche

Im Bebauungsplan wird die Lage und Breite der Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt. Dadurch sollen die Erschließung des Quartiers über die angrenzenden Straßen gesteuert und negative Auswirkungen auf die Fassadengestaltung durch überdimensionierten Ein- bzw. Ausfahrtöffnungen begrenzt werden. Die zulässigen Breiten berücksichtigen zudem die verkehrstechnischen Anforderungen an die notwendigen Kurvenradien.

Unter Bezugnahme auf die in Kapitel 7.5.2 enthaltenen Ausführungen zur Verkehrserschließung wird im südöstlichen Abschnitt der Heilgeiststraße

und alternativ im südlichen Abschnitt der Kleinschmiedstraße ein 8,0 m breiter Zu- und Einfahrtbereich festgesetzt. Über ihn wird der Kunden- und Besucherverkehr auf dem kürzesten Weg in das Quartier geführt bzw. wieder herausgeleitet.

Die Anlieferzone für die großflächigen Einrichtungen sollen in das Gebäude integriert werden. Die Zufahrt für den Lieferverkehr erfolgt über eine separate Einfahrt in der Kleinschmiedstraße, deren Breite maximal 8,0 m betragen darf. Um für die genaue Lage der Einfahrt einen Spielraum einzuräumen, wird ein 18,0 m breiter Bereich festgesetzt, in dem sie zulässig ist.

Die Ausfahrt für den Lieferverkehr ist am nordöstlichen Abschnitt der Badenstraße vorgesehen. Hier wird ist ein 12,0 m breiter Bereich festgesetzt, in dem eine maximal 8,0 m breite Ausfahrt angeordnet werden darf.

7.5.4 Stellplätze

Der durch das Vorhaben hervorgerufene ruhende Verkehr soll weitestgehend auf dem Grundstück selbst abgedeckt werden.

Das Verkehrsgutachten ermittelte nach Maßgabe der EAR³ unter Zugrundelegung der seitens des Investors geplanten und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen einen Bedarf von ca. 220 bis 320 Stellplätzen. Wie im Gutachten festgestellt, ist bei ca. 260 Stellplätzen - in etwa dem Mittel des errechneten Bedarfs - und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen von noch vertraglichen Verkehrs- und Lärmbelastungen in der Altstadt auszugehen. Daher wird die Anzahl der zulässigen Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf 260 begrenzt. Aus gestalterischen Gründen sollen die Stellplätze nicht unter freiem Himmel errichtet werden. Es wird daher festgesetzt, dass Stellplätze nur in einer Tiefgarage und in Vollgeschossen zulässig sind.

Die bis zu 260 Stellplätze sollen bevorzugt in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden. Die zweigeschossige Tiefgarage, Sie ist in der die Stellplätze bevorzugt untergebracht werden sollen, ist sowohl unterhalb der überbaubaren als auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Kerngebiet MK1 zulässig. Um alternativ auch die Unterbringung von Stellplätzen in den oberirdischen Geschossen zu begünstigen, sind deren Geschossflächen nicht auf die GFZ anzurechnen (siehe Kap. 7.3.2). Eine städtebaulich nicht vertretbare Zunahme der Baukubatur kann daraus jedoch nicht entstehen, weil für die Neubebauung die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt sind.

7.6 Natur und Landschaft

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann abgesehen werden. Ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 – 21 BNatSchG nicht erforderlich. Für zu fällende Bäume und Sträucher müssen gemäß Baumschutzsatzung gleichwertige Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Zur Sicherung naturhaushaltwirksamer Flächen werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

³ Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, Ausgabe August 2005, Forschungsanstalt für das Straßen- und Verkehrswesen

7.6.1 Grünordnungsplan

Grünordnungspläne dienen dazu, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Vorbereitung von Bebauungsplänen näher darzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben. Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes wird im vorliegenden Fall abgesehen, da gemäß § 13 Abs. 2 LNatG M-V folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Es sind keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorgesehen,
- die Planung dient nicht den Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge,
- die Planung ist nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes bedeutsam.

7.6.2 Eingriffsregelung

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Abwägung zu berücksichtigen sind (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Dabei ist zunächst zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur- und Landschaft hervorgerufen werden.

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitgehend versiegelten Platz, der nur wenig offene Flächen sowie einen Bestand von 9 Bäumen und 11 Großsträuchern aufweist. Eine natürlich gewachsene Fläche ist hier infolge der historischen Vorprägung als dicht bebautes Quartier und der Aufschüttungen nach Kriegseinwirkungen nicht mehr vorhanden. Ebenso steht der Grundwasserspiegel nicht mit belebten Bodenschichten in Verbindung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen hervorgerufen, sondern ein über Jahrhunderte gewachsener Zustand wieder hergestellt. Zudem wird durch die geplante Bebauung eine Großbaulücke in der Stadtstruktur geschlossen, wodurch das typische Landschafts- bzw. Stadtbild nicht beeinträchtigt, sondern nachhaltig aufgewertet wird.

Demzufolge verursacht die vorgesehene Bebauung keinen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, da keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erfolgen.

Der Ersatz für die Bäume, die durch das Vorhaben verloren gehen, wird über die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund geregelt (siehe Tabelle Kap. 4.5). Da auch neue Gehölze im Plangebiet künftig geschützt werden sollen, wird in der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Satzung der Hansestadt Stralsund zum Schutz des Gehölzbestandes vom 22.03.2004 gilt. Als Ersatz werden 11 Bäume der Baumpflanzungen am Frankendamm (Sanierungsgebiet Altstadt) im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme Frankendamm angerechnet und durch den Investor refinanziert. Es wird jedoch auch die Option 11 gleichwertiger Baumpflanzungen auf anderen Flächen innerhalb der Altstadt offen gehalten, wenn diese zum Zeitpunkt der Durchführung zur Verfügung stehen. Das Orts- und Landschaftsbild erfährt mit der Aufwertung

des Frankendamms als einen für Einheimische und Besucher erlebbaren Eingangsbereiches zur Altstadt eine erhebliche Aufwertung. Der Ersatz für die Großsträucher wird mit der Festsetzung abgegolten, dass auf einer Fläche von 50 m² Sträucher zu pflanzen sind. Gemäß Baumschutzsatzung wurde für die verloren gehenden Sträucher ein Ersatzumfang von 33 Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 3,0 m ermittelt. Bei einer Fläche von 0,75 m² je Strauch ergibt sich daraus insgesamt eine Flächenbedarf von knapp 25 m²: Um eventuelle Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch die auf dem Dach zu pflanzenden Sträucher zu vermeiden, soll deren Höhe jedoch weniger als 3,0 m betragen. Deshalb wurde zur Kompensation der geringeren Strauchhöhe die Pflanzfläche auf 50 m² verdoppelt.

7.6.3 Festsetzungen

Der Managementplan Altstadt gibt vor, den Verlust von Baulücken, also z.Z. Freiflächen, dadurch zu kompensieren, dass die öffentlichen und die überwiegend privaten Freiräume in den Quartieren aufgewertet werden. Dazu ist im Konzept der baulichen Nutzung ein Biotopflächenfaktor (BFF) festgelegt worden, der für das Quartier 17 bei 0,4 liegt.

Der Biotopflächenfaktor errechnet sich aus dem Verhältnis des sich positiv auf den Naturhaushalt bzw. die Biotopentwicklung auswirkenden Flächenanteils zur Gesamtfläche eines Grundstückes:

$$\text{BFF}^4 = \frac{\text{naturhaushalt-wirksame Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um den Anteil naturhaushaltwirksamer Flächen zu sichern und damit auch nachhaltig zu einer Erhöhung der Wohnqualität im privaten Umfeld beizutragen. Insbesondere ist es Ziel, die für die Bewohner zugänglichen Dachflächen im Quartiersinneren zu bepflanzen, um eine „grüne Enklave“ zu schaffen und somit das Quartier 17 trotz der hohen Bebauungsdichte zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln.

So wird festgesetzt, dass im Kerngebiet MK1 950 m² der Dachfläche intensiv zu begrünen sind, wobei die durchwurzelbare Aufbaudicke⁵ von 15 cm betragen muss. Eine weitere Fläche von 50 m² ist mit Sträuchern zu bepflanzen und einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 40 cm zu versehen.

Die differenzierten Aufbaudicken sollen Begrünungsarten gewährleisten, die einem attraktiven Wohnumfeld angemessen sind und über eine Moos-Sedum-Begrünung hinausgehen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Daneben sind im Kerngebiet MK1 die den Straßen abgewandten Außenwandflächen auf einer Fläche von insgesamt 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Fassadenbegrünungen - ein vielfach anzutreffendes Element in den Höfen der Altstadt - haben eine hohe Bedeutung für das Stadtklima (hohe Transpirationsleistung, hohe

⁴ Zur Ermittlung des BFF werden den einzelnen Teilflächen eines Grundstückes je nach ihrer „ökologischen Wertigkeit“ entsprechende Anrechnungsfaktoren zugeordnet. Zu diesen Teilflächen gehören zum einen sämtliche Flächentypen auf der Grundfläche eines Grundstückes von der Asphaltfläche bis zur Vegetationsfläche, zum anderen werden auch Flächentypen angerechnet, die als Kompensation für nicht disponible Grundflächen herangezogen werden können (Vertikalbegrünung, Dachbegrünung u.a.). Die verschiedenen Flächentypen werden hinsichtlich ihrer Wirkung für den Naturhaushalt bewertet und im BFF aggregiert.

⁵ gemäß Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der FLL

Staubbindung, hohe temperatenausgleichende Wirkung) und als Lebensraum für Tiere und auch einen bedeutenden ästhetischen Gestaltungswert. Sie sollen das Bild der grünen Oase inmitten der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Bebauung ergänzen. Weiterhin sollen die mit einer Tiefgarage überbaubaren Grundstücksflächen im Kerngebiet MK1 auf eine Fläche von 70 m² bepflanzt werden. Damit entstehen hinter den Gebäuden Badestraße 1 und 2 begrünte Innenhofbereiche.

Im einzelnen lässt sich durch die im Kerngebiet MK1 zu schaffenden naturhaushaltswirksamen Flächen folgender BFF ermitteln (Das Kerngebiet MK2 wird vom BFF ausgenommen, da dort die Bestandssicherung im Vordergrund steht):

Fläche für Dachbegrünung (Faktor 0,7) =	1.000 m ² x 0,7 :	- 700 m ²
Fassadenbegrünung (Faktor 0,5) =	100 m ² x 0,5 :	- 50 m ²
Vegetationsflächen MK1 (Faktor 0,5) =	70 m ² x 0,5 :	- 35 m ²
Summe:		785 m ²

$$\text{BFF} = 4.819 \text{ m}^2 : 785 \text{ m}^2 = 0,163$$

Der Managementplan Altstadt legte gleichzeitig eine GRZ von 1,0 und einen BFF von 0,4 fest, um einerseits eine vollständige Bebauung und damit großflächige Entwicklung des Quartiers zu ermöglichen oder im anderen Fall eine klassische Begrünung der Quartiersinnenbereiche zu verwirklichen. Mit den festgesetzten Maßnahmen ist das Spektrum der Möglichkeiten der Schaffung von naturhaushaltswirksamen Flächen unter Berücksichtigung der Ziele der Sanierung ausgeschöpft. Da zur nachhaltigen Stärkung der Altstadt als Einzelhandelsstandort ein Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt werden soll, muss die vollständige Umsetzung des BFF nach Vorgabe des Managementplans hinter diesem Ziel der Stadtentwicklung zurückstehen.

7.6.4 Freiraumansprüche für die Erholung / Spielplatzbedarf

Durch die Bebauung des Quartiers 17 gehen Aufenthalts- und Erholungsflächen sowie ein Kinderspielplatz verloren.

Für die tägliche Kurz- und Feierabenderholung für Kinder, Erwachsene, und Berufstätige stehen in der Altstadt bzw. angrenzend die Wallanlagen, Bastionen, Teichzonen und die Bereiche am Sund zur Verfügung. Aber auch Kirchhöfe (z.B. der neu gestaltete Nikolaikirchhof) haben wegen der Enge der Bebauung in der Altstadt besondere Bedeutung für die Erholung. Die genannten Erholungsräume entsprechen in ihrer Größe und Entfernung grundsätzlich den empfohlenen Richtwerten für Grün- und Freiflächen der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (6 m² / Einwohner, bis 500 m Gehbereich, mind. 0,5 ha). Weiterhin ist beabsichtigt, den Alten Markt und den Neuen Markt als Erholungs- und Aufenthaltsräume aufzuwerten.

In der Spielraumentwicklungsplanung der Hansestadt Stralsund vom August 2003 ist rechnerisch ein zusätzlicher Bedarf an Spielfläche für das Stadtgebiet Altstadt ermittelt worden (5.907 m²). Unter Berücksichtigung der besonderen stadtplanerischen und denkmalpflegerischen Zielstellungen für die Altstadt wurde dieser Bedarf bereits auf 3.000 m² halbiert. Dies entspricht

etwa 4 – 5 Spielplätzen mit kleinerem Zuschnitt in Anpassung an die städtebaulichen Gegebenheiten. Aufgrund der geschilderten Situation ist für den Fortfall des ca. 150 m² großen Spielplatzes auf dem Rathausplatz, der einen mittlerem Spielwert und eine Eignung für die Altersklassen von 0-6 bzw. 6-12 Jahren aufweist, grundsätzlich Ersatz zu schaffen.

Im näheren Umfeld wurde in der Heilgeiststraße im Juni 2006 eine Freifläche mit Spielgeräten fertiggestellt, die im näheren Umfeld des Quartiers 17 (ca. 250 m) attraktive Möglichkeiten für Spiel, Aufenthalt und Erholung bietet. Sie kann jedoch den Spielplatz auf dem Rathausplatz nur bedingt kompensieren, da sie vorrangig auf die Altersklasse der 12-18jährigen ausgerichtet ist und bereits als Ersatz für den ehemaligen Spielplatz Wasserstraße/Fährstraße dient.

Ein Ersatzstandort für den Spielplatz Rathausplatz, welcher sich vorrangig an die Altersklassen 0-6 und 6-12 Jahre wendet, kann im Rahmen dieses Planverfahrens jedoch noch nicht konkret benannt werden, da aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation und der unterschiedlichen spezifischen Anforderungen in der Altstadt zeitlich und fachlich umfangreiche Prüfungsvorgänge zu leisten sind.

7.7 Immissionsschutz

7.7.1 Verkehrslärm

Der Straßenverkehr ist die maßgebliche Geräuschquelle, deren Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtlich ist. Da durch die im Quartier 17 geplanten Nutzungen zusätzliche Verkehre angezogen werden, sind nicht nur die Lärmimmissionen im Plangebiet selbst, sondern auch die in den Zu- und Abfahrtsstraßen zu berücksichtigen. Betroffen sind die Heilgeiststraße, die Wasserstraße, die Straße Am Fischmarkt und die Badenstraße.

Bezüglich ihres Schutzanspruchs vor Lärmimmissionen ist das Plangebiet selbst als Kerngebiet, dessen unmittelbares Umfeld überwiegend als Mischgebiet sowie die Kleinschmiedstraße als auch die Bebauung entlang der Zu- und Abfahrtsstraßen (Badenstraße, Heilgeiststraße, Wasserstraße, Am Fischmarkt) als besonderes Wohngebiet, die südliche Wasserstraße z.T. auch als Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung zu bewerten. Diese Gebietstypisierung entspricht auch den Zielstellungen des Managementplanes Altstadt.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Lärmschutz im Städtebau – herangezogen. Sie betragen für Kerngebiete 65 dB(A) am Tage bzw. 55 dB(A) in der Nacht, für Mischgebiete 60 dB(A) am Tage bzw. 50 dB(A) in der Nacht und für besondere Wohngebiete 60 dB(A) am Tage bzw. 45 dB(A) in der Nacht. Die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Allerdings lassen sie sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere wie auch im vorliegenden Fall, bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen oft nicht einhalten. So ist der Belang des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Die bestehende Verkehrslärmsituation sowie der durch das Vorhaben initiierte Lärmeintrag wurden im Rahmen der von der Stadt beauftragten Verkehrsuntersuchung ermittelt:

Bestehende Situation

Während im Umfeld des Quartiers 17 und deren Zufahrtsstraßen die heute auftretenden Schallimmissionen als verträglich zu beurteilen sind, ist insbesondere die Wasserstraße durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet.

In den das Quartier 17 begrenzenden Straßen sowie in den östlichen Abschnitten der Badenstraße und der Heilgeiststraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags weitgehend eingehalten. Im Nachtzeitraum sind diese in den Abschnitten östlich der Jacobiturmstraße um bis zu 6 dB(A) überschritten. In den Kreuzungsbereichen zur Wasserstraße fallen die Orientierungswertüberschreitungen durch den Einfluss der hochbelasteten Wasserstraße mit bis zu 9 dB(A) noch höher aus.

In der Wasserstraße sind in allen Abschnitten durch die dort hohen Verkehrszahlen die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits überschritten. Die Überschreitungen betragen im Nachtzeitraum 9 bis 14 dB(A) - an einzelnen Punkten bis zu 16 dB(A) - weil hier die ermittelten Beurteilungspegel bei ca. 70 dB(A) tags und als 61 dB(A) nachts liegen.

Prognose

Die künftige Schallentwicklung wurde auf Basis der in Kap. 7.5.2 dargestellten Verkehrsmengen sowie unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Erschließungsvarianten errechnet.

So zeigt der Vergleich der beiden Erschließungsmöglichkeiten in Variante 1 (Zu- und Abfahrt über die Heilgeiststraße) in der Heilgeiststraße erwartungsgemäß zunehmende Beurteilungspegel. In der Variante 2 (Zufahrt über Heilgeiststraße, Abfahrt über die Badenstraße) nimmt der Lärmeintrag in der Heilgeiststraße aber nur geringfügig um ca. 1 dB(A) ab, obwohl sich hier die Verkehrszunahme gegenüber Variante 1 halbiert. Gleichzeitig erhöhen sich bei Variante 2 in der Badenstraße durch den Verkehrsanstieg die Beurteilungspegel um 2 bis 2,5 dB(A) und führen im Nachtzeitraum zu Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 8 dB(A). Vor diesem Hintergrund ist die Variante 1 trotz der leicht höheren Belastungen in der Heilgeiststraße insgesamt als günstiger zu bewerten.

Um die Schallausbreitung in der Variante 1 noch weiter zu minimieren wurden im Gutachten Optimierungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wird in dieser optimierten Variante 1 unter Berücksichtigung von Daten anderer vergleichbarer Objekte ein durch das Quartier 17 zu erwartendes Verkehrsaufkommen von 2.600 Kfz/24 h, davon 40 LKW, (wie in Kapitel 7.5.2 erläutert) zu Grunde gelegt. Im Ergebnis wird unter folgenden Rahmenbedingungen eine schalltechnisch noch verträgliche Situation erreicht:

- Beibehaltung des Asphaltbelages in der Heilgeiststraße
- Ausschluss der Nutzung von Besucher- und Kundenstellplätze im Nachtzeitraum
- Ausschluss von nächtlichem Lieferverkehr
- Lieferverkehr außerhalb der (Haupt-)Geschäftszeiten
- Einbindung der Anlage in das städtische Parkraumbewirtschaftungskonzept und in ein dynamisches Parkleitsystem

Unter diesen Voraussetzungen kommt es im Tagzeitraum in den das Quartier 17 unmittelbar umgebenden Straßen sowie der gesamten Badenstraße zu Pegelzunahmen im Tagzeitraum von lediglich unter 2 dB(A). Gleichzeitig werden in diesen Straßen im Tagzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Auch im westlichen Teil der Heilgeiststraße bis zur Jacobiturmstraße werden – trotz Pegelerhöhungen um bis zu ca. 5 dB(A) – die Orientierungswerte der DIN 18005 bis auf punktuelle sehr geringe Überschreitungen (< 1 dB(A)) eingehalten. Östlich der Jacobiturmstraße nehmen die Pegel um lediglich 2 bis 3 dB(A) zu, aufgrund der höheren Verkehrsbelastungen bereits im Bestand führt dies zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 um 2 bis 3 dB(A). Lediglich östlich der Badstüberstraße, dem Einmündungsbereich zur ohnehin stärker belasteten Wasserstraße, werden Orientierungswertüberschreitungen um ca. 5 dB(A) hervorgerufen.

In der Wasserstraße liegen im Bestand Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 11 dB(A) im Tagzeitraum vor. Diese werden durch den zusätzlichen Verkehr um lediglich maximal 1 dB(A) erhöht.

Im Nachtzeitraum gibt es im gesamten Untersuchungsgebiet keine relevanten Änderungen der Beurteilungspegel. Die in verschiedenen Straßenabschnitten auftretenden Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, die in der Wasserstraße bei bis zu 16 dB(A) liegen, sind bereits in der Bestandssituation vorhanden. In der Heilgeiststraße erhöht sich im Abschnitt Kleinschmiedstraße bis Jacobiturmstraße zwar der Beurteilungspegel geringfügig (< 1 dB(A)), der Orientierungswert der DIN 18005 für den Nachtzeitraum wird hier jedoch eingehalten. Entlang der bestehenden Bebauung an der Kleinschmiedstraße finden die Orientierungswerte ebenfalls Berücksichtigung.

Zusammenfassend ergeben sich aus den durch das Vorhaben verursachten Verkehrslärmimmissionen in der optimierte Variante 1 nachts praktisch keine deutlichen Änderungen gegenüber der Bestandssituation. Am Tage werden in den Bereichen mit größerer Pegelerhöhung die Orientierungswerte nach DIN 18005 noch eingehalten oder nur geringfügig überschritten. Die in weiteren Bereichen – insbesondere der Wasserstraße – auftretenden Orientierungswertüberschreitungen sind bereits in der Bestandssituation vorhanden. Die Pegel erhöhen sich dort aufgrund der hohen Vorbelastung aber nur geringfügig oder gar nicht.

Im Plangebiet selbst liegen die künftigen Lärmbelastungen unabhängig von den untersuchten Verkehrsmengen, der Art des Fahrbahnbelages und den Erschließungsvarianten unterhalb der maßgeblichen Orientierungswerte für Kerngebiete.

Fazit

Für das Plangebiet selbst sind keine Festsetzungen zum Schutz vor Lärm erforderlich, da wie o.g. eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht zu erwarten ist.

In den Zu- und Abfahrtsstraßen werden unter den Bedingungen der optimierten Variante 1 die durch das Vorhaben verursachten Lärmpegel trotz der teilweisen Überschreitungen der Orientierungswerte als vertretbar beurteilt. Entscheidend ist dabei, dass die Zunahme der Schallimmissionen bis auf wenige, kurze Straßenabschnitte unterhalb eines Wertes von 2-3 dB(A) bleibt, der allgemein als Wahrnehmbarkeitsschwelle angesehen wird. Im Nachtzeitraum sind keine spürbaren Veränderungen unter der Vorausset-

zung zu erwarten, dass die Nutzung von Besucher- und Kundenstellplätzen im Nachtzeitraum sowie der nächtliche Lieferverkehr ausgeschlossen werden. Dies wird mit dem Investor vertraglich geregelt.

Die problematische Lärmsituation in der Wasserstraße wird durch das Vorhaben nicht ursächlich ausgelöst und auch nicht wesentlich verschlechtert. Deshalb sollten hier unabhängig vom Bebauungsplanverfahren Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung und damit zur Lärminderung geprüft werden.

Angesichts des prognostizierten Verkehrsaufkommens ist die Wahl des Fahrbahnbelages in der Heilgeiststraße von maßgeblicher Bedeutung. Ein Austausch des heutigen Asphalts durch historisches Pflaster entsprechend den Denkmalpflege- und Sanierungszielen würde zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um weitere 3 dB(A) und damit zu einer wahrnehmbaren Überschreitung der Orientierungswerte führen. Die Hansestadt Stralsund wird als zuständiger Straßenbaulastträger diese immissionsschutzrechtlichen Belange in die Entscheidung über die zu wählende Belagsart bei der Erneuerung der Heilgeiststraße einstellen. Zu berücksichtigen ist insgesamt, dass eine Halbierung der im Quartier 17 geplanten 260 Stellplätze bzw. des für die öffentliche Nutzung vorgesehenen Anteils - und des dadurch verminderten Verkehrsaufkommens - die Schallimmissionen in der Heilgeiststraße ebenfalls um 3 dB(A) reduzieren würde. Das heißt, wenn die zulässige Anzahl der Stellplätze erheblich unterschritten wird, könnte u.U. historisches Pflaster eingebaut werden, ohne unverträgliche Lärmimmissionen zu bedingen.

Da das geplante Parkraumangebot vom Investor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Nutzungsstruktur als erforderlich bewertet wird, insbesondere für die großflächigen Einzelhandelsnutzungen (Ankermieter), die größere Konsumgüter für „Selbstabholer“ und Lebensmittel anbieten, kommt für ihn derzeit eine Reduzierung der Stellplätze nicht in Betracht. Deshalb wird von der Verringerung der 260 zulässigen Stellplätze abgesehen.

Insgesamt werden in der Abwägung die sich aus dem Vorhaben für die Altstadtentwicklung ergebenden Impulse der nachhaltigen Stärkung gegenüber dem damit in Verbindung stehenden Verkehrsaufkommen und den zweifelsohne ebenfalls vorhandenen Belastungen als vorrangig erachtet.

7.7.2 Luftschadstoffe

Die Zunahme von Luftschadstoffen, die sich aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen in Verbindung mit den geplanten Nutzungen ergibt, wurde auf Grundlage der in der Verkehrsuntersuchung ermittelten Verkehrsmengen (siehe Kapitel 7.5.2) gutachterlich untersucht. Der Untersuchungsrahmen bezog sich auf die verkehrstypischen Leitkomponenten Benzol, Partikel PM₁₀ (einschließlich Ruß) und Stickstoffdioxid. Im Ergebnis liegen im Plangebiet und dessen Zufahrtsstraßen die künftigen Belastungen mit den betrachteten Luftschadstoffen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 22. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV). Festsetzungen zum Schutz vor Schadstoffimmissionen werden daher im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

7.8 Altlasten

Aufgrund der Vermutung, dass Bombenkrater mit Unrat und mit Asche verfüllt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass der Boden mit polyzyklischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet ist.

Deshalb ist eine Untersuchung des Bodens auf Kerosin und PAK vor Beginn der Baumaßnahme empfehlenswert.

Nach derzeitiger Einschätzung steht diese Belastung der geplanten Wiederbebauung und Nutzung des Quartiers nicht entgegen. Die Entsorgung des kontaminierten Bodens ist primär ein abfallrechtliches Problem, da sie höhere Aufwendungen erfordert.

7.9 Denkmalschutz

Die Vorschriften des Denkmalschutz werden in Bezug auf die denkmalgeschützten Gebäude Badenstraße 1 und Badenstraße 2 nicht berührt. Um deren Baukörperausformung zu sichern, werden die Grundflächen durch Baulinien sowie die bestehende Anzahl der Geschosse festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt“. Für das Bauvorhaben ist daher eine Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V erforderlich. Das Einvernehmen zur Erteilung der Genehmigung durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern kann nur hergestellt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt wird. Über die hierfür in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Unterhalb der Geländeoberfläche können trotz der Kriegszerstörungen Bodendenkmale, wie z.B. ehemalige Keller, vorhanden sein. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen einem eventuellen Erhalt von Bodendenkmalen nicht entgegenstehen. Daher werden unter der Geländeoberfläche Baugrenzen festgesetzt, die auf den historischen Baufuchten verlaufen. Dadurch besteht die Möglichkeit, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie z.B. Tiefgaragen, in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden so anzuordnen, dass die Belange der Bodendenkmalpflege berücksichtigt werden.

7.10 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Altstadt der Hansestadt Stralsund, die als örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V von der Bürgerschaft beschlossen wurde und am 15.5.1994 in Kraft getreten ist. Durch sie soll erreicht werden, dass sich baulichen Maßnahmen und Neubauten in die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale sowie die architektonisch-städtebauliche Eigenart der Altstadt einfügen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich im Hinblick auf die Traufhöhen sowie die Ausbildung von Staffelgeschossen Abweichungen von der Gestaltungssatzung. So setzt der Bebauungsplan in der Badenstraße, der Heilgeiststraße und der Ossenreierstraße eine maximale Traufhöhe von 15,0 m fest. Die Gestaltungssatzung sieht dagegen nur eine maximale Traufhöhe von 13,0 m und Überschreitungen dieses Maßes nur

für den Fall vor, dass es sich um die Wiederherstellung überlieferter Traufhöhen handelt. Die abweichende Traufhöhe des Bebauungsplanes ist insofern gerechtfertigt, dass sie sich am Höchstmaß der historischen Bebauung, wie dem noch erhaltenen Gebäude Badenstraße 2, orientiert. Zudem führt die auf 2,7 begrenzte Geschossflächenzahl dazu, dass die maximale Traufhöhe voraussichtlich nur in Einzelfällen, nicht aber durchgängig errichtet werden kann.

Weiterhin erlaubt der Bebauungsplan die Ausbildung von Staffelgeschossen, das heißt, dass die Bebauung oberhalb der Traufe geschossweise um 3,0 m, 5 m und 7 m von der Bauflucht zurückspringen darf. Damit wird ein Haustyp ermöglicht, der in der Gestaltungssatzung nicht vorgesehen, bei einigen Neubauten und ausgebauten Dachgeschossen in der Altstadt aber bereits vorzufinden ist. Diesem Haustyp soll eine größere Variabilität bei der höhenmäßigen Gestaltung der Gebäude eingeräumt werden. Für die Staffelgeschosse wird eine maximale Traufhöhe von bis zu 17,5 m festgesetzt. Diese Höhe ist als verträglich einzuschätzen, da sie aufgrund der zurückgesetzten Lage im Straßenraum – ähnlich wie die Höhenentwicklung von Dächern – nur eingeschränkt wahrnehmbar ist.

7.11 Städtebauliche Vergleichswerte

Kerngebiete	ca. 0,53 ha.
Verkehrsflächen	ca. 0,16 ha.
davon 0,11 ha. Fußgängerbereich	
Geltungsbereich des B-Planes	ca. 0,69 ha.

8. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	24.06.1993
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	21.03.-04.05.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	März/April 2006
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	September/ Oktober 2006
öffentliche Auslegung	18.09.-23.10. 2006
Satzungsbeschluss voraussichtlich	Januar 2007

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

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

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

a) Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Altstadt. Es umfasst ca. 0,7 ha Fläche, erstreckt sich auf das gesamte Quartier 17 und schließt die umliegenden Straßen bis zu ihrer Mitte ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Badenstraße,
- im Osten durch die Kleinschmiedstraße
- im Süden durch die Heilgeiststraße und
- im Westen durch die Ossenreyerstraße.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der historischen Altstadt Stralsund, die zusammen mit der Altstadt von Wismar am 27.06.2002 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Es befindet sich hier im zentralen Bereich an der Kreuzung Ossenreyerstraße / Heilgeiststraße.

Die umliegenden Baustrukturen werden mit Ausnahme der Solitärbaukörper, der Nikolaikirche und des Rathauses, durch Quartiere mit einer geschlossenen Randbebauung geprägt, die sich sowohl aus historischen Gebäuden als auch aus ergänzenden Neubauten zusammensetzt. Dabei ist in der Ossenreyerstraße der für die Altstadt charakteristische Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden mit unterschiedlicher Höhenabfolge vorzufinden, während in der Heilgeiststraße und der Kleinschmiedstraße durchgehend traufständige Gebäude mit nahezu einheitlichen Traufhöhen bestehen.

b) Art und Umfang der Planung

Die Planungen für das Quartier 17 sehen die Entwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes mit Büro- und Dienstleistungsflächen sowie mit Wohnungen vor.

Für das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 7 BauNVO ein Kerngebiet (MK) als **Art der baulichen Nutzung** festgesetzt.

Das Kerngebiet wird in die Gebietsteile MK 1 und MK 2 gegliedert, die sich jeweils in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. In den Kerngebietsteilen sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses.

Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch bestimmte Arten von Vergnügungsstätten, nämlich Diskotheken, Spielhallen und Anlagen, die der Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) dienen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die beiden Kerngebiete MK 1 und MK 2 unterschiedlich festgesetzt.

Für das Kerngebiet MK 1 wird das Maß der Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die GRZ beträgt 1,0 und die zulässige GFZ 3,0. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Mindest- und Höchstmaße für die Traufhöhen und Angaben zur maximalen Gebäudehöhe (Oberkanten) in den einzelnen Straßen unterschiedlich festgesetzt. So beträgt in der Ossenreyerstraße, der Badenstraße und der Heilgeiststraße die maximale Traufhöhe 24,5 bis 25,3 m ü. HN (entspricht ca. 15,0 bis 17,0 m über Gelände) und die maximale Oberkante 27,8 m bis 28,6 m ü. HN (entspricht ca. 18,5 bis 20,0 m über Gelände). Im Rahmen dieser Höhenfestsetzungen lässt sich in der Regel eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung entwickeln.

In der Kleinschmiedstraße werden geringere Höhen festgesetzt, da hier im Vergleich zum übrigen Umfeld deutlich kleinmaßstäbliche räumliche Proportionen vorzufinden sind. Daher wird eine maximale Traufhöhe – von 21,2 m über HN (entspricht ca. 13,0 m über dem Gelände) festgesetzt. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf eine maximale Oberkante von 24,6 m über HN (entspricht ca. 16,6 m ü. Gelände) nicht überschreiten.

In allen Straßenabschnitten ist zudem ausnahmsweise die Ausbildung von Staffelgeschossen zulässig, bei den zwar die jeweiligen Traufhöhen, nicht aber die maximalen Oberkanten überschritten werden dürfen.

Für das Kerngebiet MK 2 wird die dort bestehende denkmalgeschützte Bausubstanz gesichert, in dem die zulässige Grundfläche zeichnerisch und die vorhandene Zahl der Vollgeschosse – jeweils vier für die Hauptgebäude – festgesetzt werden.

c) Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,69 ha. Davon sind

Kerngebiete	ca. 0,53 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,16 ha

Das Plangebiet ist bis auf ein einige Hochbeete und Baumscheiben schon heute vollständig versiegelt.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

a) Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.3.2002, zuletzt geändert durch das EAG Bau vom 24.6.2004. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes im vorliegenden Fall abgesehen, da gemäß § 13 Abs. 2 LNatG M-V folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Es sind keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorgesehen,
- die Planung dient nicht den Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge,

- die Planung ist nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes bedeutsam.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkte 2.1. bis 2.3. des vorliegenden Umweltberichtes).

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen und für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Durch die Aktivierung von bisher baulich nicht genutzten Grundstücken in der Altstadt Stralsunds wird dem entsprochen.

b) Landesnaturschutzgesetz M-V:

Im Landesnaturschutzgesetz des Landes M-V vom 22.10.2002 gilt u.a. folgender Grundsatz nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 LNatG M-V: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Die Nutzbarmachung von Industrie- und Infrastrukturbrachen sowie die Bebauung innerörtlicher, unbebauter Flächen, die nicht für Grünflächen vorgesehen sind, sollen Vorrang haben vor der Inanspruchnahme von noch nicht zersiedelten Bereichen im Außenbereich. ...“ Weiterhin gilt nach § 15 Abs. 4 und 5 LNatG M-V die Pflicht zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Diese Grundsätze werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die geplante Bebauung erfolgt nicht im Außenbereich sondern in der Altstadt Stralsunds. Im Zusammenhang mit der Realisierung der vorgesehenen Bebauung entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft.

c) Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern:

Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RROP VP) von 1998. Dort ist das Plangebiet innerhalb des Teiloberzentrums Stralsund als allgemeine Siedlungsfläche ausgewiesen. Nachfolgend werden die umweltrelevanten Belange des Regionalen Raumordnungsverfahrens Vorpommern widergegeben und ihre Berücksichtigung im B-Plan dargestellt.

Gemäß 4.2.2(2) des RROP VP gilt: „Flächenbeanspruchende Maßnahmen wie bodenversiegelnde Bauten und Tagebaue müssen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Vor der Neubebauung bisher baulich nicht genutzter Flächen ist die verdichtete Nutzung vorhandener Bauflächen und die Verwertung von Industriebrache oder anderweitig unbebauter und ungenutzter Fläche sowie die Nutzbarmachung von Altlastenstandorten anzustreben.“

Weiterhin heißt es im Punkt 5.1(6) des RROP VP: „Grundsätzlich ist der Erneuerung und/oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung zu orientieren.“

Mit dem Ziel des Bebauungsplanes, das im 2. Weltkrieg zerstörte Altstadtquartier 17 wieder aufzubauen und damit den historischen Stadtgrundriss und Stadtraum wieder herzustellen, wird den oben angeführten Forderungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern Rechnung getragen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Mensch

Verkehrslärm

Durch die Planung wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen hervorgerufen, das auch zu einer stärkeren Lärmbelastung führt, die angesichts der vorgesehenen Nutzungen, wie Einzelhandel und Arbeitsstätten usw., vorrangig am Tage wirksam sein wird. Dabei sind nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch die Zu- und Abfahrtsstraßen - Heilgeiststraße, die Wasserstraße, die Straße Am Fischmarkt und die Badenstraße - zu berücksichtigen.

Auf Grundlage einer von der Hansestadt Stralsund in Auftrag gegebenen Verkehrs- und Schalluntersuchung lassen sich zur bestehenden Situation sowie zu der durch das Vorhaben verursachten Geräuscentwicklung folgende Aussagen treffen:

Die heute auftretenden Schallimmissionen sind im Bereich des Quartiers 17 sowie in der Badenstraße und Heilgeiststraße weitgehend als altstadttypisch und verträglich zu beurteilen. Dagegen ist die Wasserstraße und z.T. die Straße Am Fischmarkt durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet.

In den das Quartier 17 begrenzenden Straßen sowie in den östlichen Abschnitten der Badenstraße und der Heilgeiststraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags weitgehend eingehalten. Im Nachtzeitraum sind diese in den Abschnitten östlich der Jacobiturmstraße um bis zu 6 dB(A) überschritten. In den Kreuzungsbereichen zur Wasserstraße fallen die Orientierungswertüberschreitungen durch den Einfluss der relativ hoch belasteten gepflasterten Wasserstraße mit bis zu 9 dB(A) noch höher aus.

In der Wasserstraße sind in allen Abschnitten durch die dort sehr hohen Verkehrszahlen die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits erheblich überschritten. Die Überschreitungen betragen im Nachtzeitraum 9 bis 14 dB(A) - an einzelnen Punkten bis zu 16 dB(A). Die hier ermittelten Beurteilungspegel liegen bei ca. 70 dB(A) tags und als 61 dB(A) nachts.

Im Hinblick auf die künftige Immissionsbelastung waren zunächst die verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten des Quartiers zu prüfen. So zeigte sich bei einer ausschließlichen Zu- und Abfahrt des Verkehrs über die Heilgeiststraße (Variante 1), dass dort erwartungsgemäß die Beurteilungspegel deutlich zunehmen. Bei einer Zufahrt über die Heilgeiststraße und einer Abfahrt über die Badenstraße (Variante 2) nimmt der Lärmeintrag in der Heilgeiststraße aber nur geringfügig um ca. 1 dB(A) ab, obwohl sich hier die Verkehrszunahme gegenüber Variante 1 halbiert. Gleichzeitig erhöhen sich in der Badenstraße durch den Verkehrsanstieg die Beurteilungspegel um 2 bis 2,5 dB(A) und führen im Nachtzeitraum zu Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 8 dB(A). Deshalb und zusätzlich auch aus verkehrstechnischen Gründen wurde die Variante 1 trotz der leicht höheren Belastungen in der Heilgeiststraße insgesamt als günstiger zu bewerten.

Um die Schallausbreitung in der Variante 1 weiter zu minimieren, wurden im Gutachten Optimierungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wurde in der optimierten Variante 1 unter Berücksichtigung von Daten anderer vergleichbarer Objekte ein durch das Quartier 17 zu erwartendes Verkehrsaufkommen von 2.600 Kfz/24 h, davon 40 LKW, (wie in Kapitel 7.5.2 erläutert) zu Grunde gelegt. Im Ergebnis wird unter folgenden Rahmenbedingungen eine auch aus schalltechnischer Sicht noch verträgliche Situation erreicht:

- Beibehaltung des Asphaltbelages in der Heilgeiststraße
- Ausschluss der Nutzung der Besucher- und Kundenstellplätze im Nachtzeitraum (6.00-22.00 Uhr)
- Ausschluss von nächtlichem Lieferverkehr
- Lieferverkehr außerhalb der (Haupt-)Geschäftszeiten
- Einbindung der Stellplätze in das städtische Parkraumbewirtschaftungskonzept und ein dynamisches Parkleitsystem

Unter diesen Voraussetzungen kommt es im Tagzeitraum in den das Quartier 17 unmittelbar umgebenden Straßen sowie der gesamten Badenstraße zu Pegelzunahmen im Tagzeitraum von lediglich unter 2 dB(A). Gleichzeitig werden in diesen Straßen im Tagzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Auch im westlichen Teil der Heilgeiststraße bis zur Jacobiturmstraße werden – trotz Pegelerhöhungen um bis zu ca. 5 dB(A) – die Orientierungswerte der DIN 18005 bis auf punktuelle sehr geringe Überschreitungen (< 1 dB(A)) eingehalten. Östlich der Jacobiturmstraße nehmen die Pegel um lediglich 2 bis 3 dB(A) zu, aufgrund der höheren Verkehrsbelastungen bereits im Bestand führt dies zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 um 2 bis 3 dB(A). Lediglich östlich der Badstüberstraße, dem Einmündungsbereich zur ohnehin stärker belasteten Wasserstraße, werden Orientierungswertüberschreitungen um ca. 5 dB(A) hervorgerufen.

In der Wasserstraße liegen im Bestand Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 11 dB(A) im Tagzeitraum vor. Diese werden durch den zusätzlichen Verkehr um lediglich maximal 1 dB(A) erhöht.

Im Nachtzeitraum gibt es im gesamten Untersuchungsgebiet keine relevanten Änderungen der Beurteilungspegel. Die in verschiedenen Straßenabschnitten auftretenden Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, die in der Wasserstraße bei bis zu 16 dB(A) liegen, sind bereits in der Bestandssituation vorhanden. In der Heilgeiststraße erhöht sich im Abschnitt Kleinschmiedstraße bis Jacobiturmstraße zwar der Beurteilungspegel geringfügig (< 1 dB(A)), der Orientierungswert der DIN 18005 für den Nachtzeitraum wird hier jedoch eingehalten. Entlang der bestehenden Bebauung an der Kleinschmiedstraße finden die Orientierungswerte ebenfalls Berücksichtigung.

Zusammenfassend ergeben sich aus den durch das Vorhaben verursachten Verkehrslärmimmissionen in der optimierten Variante 1 nachts praktisch keine deutlichen Änderungen gegenüber der Bestandssituation. Am Tage werden in den Bereichen mit größerer Pegelerhöhung die Orientierungswerte nach DIN 18005 noch eingehalten oder nur geringfügig überschritten. Die in weiteren Bereichen – insbesondere der Wasserstraße – auftretenden Orientierungswertüberschreitungen sind bereits in der Bestandssituation vorhanden. Die Pegel erhöhen sich dort aufgrund der hohen Vorbelastung aber nur geringfügig oder gar nicht.

Im Plangebiet selbst liegen die künftigen Lärmbelastungen unabhängig von den untersuchten Verkehrsmengen, der Art des Fahrbahnbelages und den

Erschließungsvarianten unterhalb der maßgeblichen Orientierungswerte für Kerngebiete.

Bewertung:

Für das Plangebiet selbst sind keine Festsetzungen zum Schutz vor Lärm erforderlich, da wie o.g. eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht zu erwarten ist.

In den Zu- und Abfahrtsstraßen werden unter den Bedingungen der optimierten Variante 1 die durch das Vorhaben verursachten Lärmpegel trotz der teilweisen Überschreitungen der Orientierungswerte als vertretbar beurteilt, da die Zunahme der Schallimmissionen bis auf wenige, kurze Straßenabschnitte unterhalb eines Wertes von 2-3 dB(A) bleibt, welche allgemein als Wahrnehmbarkeitsschwelle angesehen wird und ein Anspruch auf Einhaltung der Orientierungswerte nicht besteht. Gerade in innerstädtischen Bereichen lassen sich diese Werte oftmals nicht einhalten, deshalb stellen sie wünschenswerte Zielwerte, jedoch keine verbindlichen Grenzwerte dar.

Die erheblichen Lärmprobleme in der Wasserstraße werden durch das Vorhaben nicht ursächlich ausgelöst oder erheblich beeinflusst. Deshalb sollten hier unabhängig vom Bebauungsplanverfahren Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung und damit zur Lärminderung geprüft werden.

Belichtung und Besonnung:

Durch die Bebauung des Quartiers 17 stellen sich auf Grund der Wiederherstellung des mittelalterlichen Stadtgrundrisses und Stadtraumes für die Stralsunder Altstadt charakteristische und in vergleichbaren Altstadtquartieren mit einer geschlossenen Straßenrandbebauung bereits im Bestand anzutreffende Verhältnisse ein. Sie führen naturgemäß dazu, dass im Vergleich zur untypischen Bestandssituation die Belichtung und Besonnung der bestehenden Bebauung künftig z.T. eingeschränkt wird.

In der Badenstraße, der Heilgeiststraße und der Ossenreyerstraße werden durch die geplanten Traufhöhen von ca. 15,0 – 16,0 m und Oberkanten von 18,5 – 19,5 m sowie Straßenbreiten von ca. 10 bis 12 m insbesondere die unteren Geschosse verschattet, in denen sich, Geschäfte, Büros und Gaststätten bzw. der Vorbau des Rathauses (Südlaube) befinden.

In der Kleinschmiedstraße wird die Höhe der geplanten Bebauung auf eine Traufhöhe von ca. 13,0 m und eine Oberkante von 16,3 m reduziert. Dennoch ergeben sich hier auf Grund der geringen Straßenbreite von 6 – 7 m stärkere Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung. Daher wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die bestehende Bebauung in der Kleinschmiedstraße (dreigeschossigen Gebäude z.T. mit ausgebauten Dachgeschossen) gutachterlich untersucht. Demnach ist bereits in der heutigen Situation die Besonnung der östlichen Seite der Kleinschmiedstraße durch die Baukörper in der Heilgeiststraße und das Gebäude Kleinschmiedstraße 2 eingeschränkt, so dass im Winter (Stichtag 17.1.) nur wenige Fassadenabschnitte in allen Geschossen mindestens eine Stunde am Tage vollständig besonnt werden, während die Eckgebäude nahezu ganztägig verschattet sind.

Durch die geplante Bebauung wird die östliche Seite der Kleinschmiedstraße im Frühjahr und Herbst (Stichtage 21.3./23.9.) ca. eine $\frac{3}{4}$ Stunde im Erdgeschoss und 2 $\frac{1}{4}$ bis 2 $\frac{3}{4}$ Stunden im Dachgeschoss besonnt. Im Sommer (Stichtag 21.6.) beträgt die Besonnungszeit zwischen ca. 1 $\frac{1}{2}$ und 2 Stunden im Erdgeschoss und ca. 4 $\frac{3}{4}$ und 5 $\frac{1}{2}$ Stunden im Dachgeschoss. Hingegen

wurden für den Winter (Stichtag 17.1.) überwiegend eine Besonnungsdauer von unter einer Stunde bzw. eine vollständige Verschattung ermittelt.

Eine Verminderung der Belichtung und Besonnung ergibt sich auch an den Kemläden der bestehenden Gebäude Badenstraße 1 und 2 wo im rückwärtigen Bereich die historische Gebäudestellung in ihren Grundzügen wieder aufgenommen werden soll. Dabei wird der Hof des Grundstücks Badenstraße 1, in dem sich ein eingeschossiger fensterloser Flachbau sowie ein direkt daran angebauter dreigeschossiger Kemladen befinden, durch die westlich und südlich geplanten Gebäude umbaut. Der Abstand zwischen dem Kemladen und der südlich liegenden zu 15 m hohen Neubebauung beträgt ca. 12,5 m. Die Belichtung des Kemladens und der Rückfassade des Vordergebäudes wird bereits heute maßgeblich durch die bereits bestehende bauliche Situation mit einem Abstand von lediglich 3,5 m zum benachbarten Kemladen des Gebäudes Badenstraße 2 eingeschränkt. Da die Außenwände des Kemladens auf der Grundstücksgrenze als Brandwand und die nach Süden orientierte Wand ohne Fenster ausgebildet sind, ergeben sich für die Beleuchtung des Kemladens aus der Umbauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Die Auswirkungen auf die davon betroffenen Räume im Haupthaus werden auf Grund ihrer Ausrichtung nach Süden (höchster Sonnenstand) bei einem Bebauungsabstandes von 20 m als für die Stralsunder Altstadt vertretbar angesehen.

Im rückwärtigen Bereich zum Grundstück Badenstraße 2, in dem sich ein ein- bzw. dreigeschossiger Kemladen befindet, wird die ehemalige hofbildende Bebauung wiederhergestellt. Dabei wird an die südliche Wand des eingeschossigen Kemladens angebaut, wodurch dort ein schmales Fenster verloren geht. Aufgrund dessen geringer Größe bei einer zum Hof orientierten Fensterfront wird dadurch die Belichtung der in dem Gebäude befindlichen Gewerbenutzung offensichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

Weiterhin wird bei der dem Kemladen gegenüberliegenden Bebauung die historische Bauflucht auf das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) beschränkt, um die Belichtung und Besonnung der im ersten und zweiten Obergeschoss des Kemladens befindlichen Wohnungen nicht unzumutbar zu beeinträchtigen. Der bauordnungsrechtlich notwendige Mindestabstand von 3,0 m zur östlichen Grenze des Grundstücks Badenstraße 2 wird dabei eingehalten. In den darüber liegenden Geschossen (ab dem 1. OG) der Neubebauung tritt die Bebauung mindestens so weit zurück, dass die Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) eingehalten werden müssen, so dass die sich daraus ergebende Einschränkung der Belichtung als zumutbar zu bewerten ist.

Die geplante, den Hof im Süden begrenzende Bebauung verläuft rechtwinklig zum Kemladen und hat somit einen geringeren Einfluss auf dessen Besonnung. Daher wird hier die historische Bauflucht im ersten und zweiten Vollgeschoss wiederhergestellt. Erst ab dem dritten Vollgeschoss tritt die Bebauung nach Maßgabe der Abstandsflächenregelung der LBauO M-V zurück und verbessert so den Lichteinfall in den Hof und auf die Bestandsbebauung.

Bewertung:

Betroffen von den durch die geplante Bebauung hervorgerufenen Schattenwurf sind insbesondere die unteren Geschosse der Bestandsgebäude in denen sich überwiegend Büros, Geschäfte und Gaststätten befinden und für welche die Besonnung i.d.R. ein Qualitätsmerkmal von geringerer Bedeutung ist als für die Wohnnutzung. Überdies befinden sich in der Heilgeiststraße und z.T. in der Ossenreierstraße Kaufhäuser, deren Fenster kaum Belichtungsfunktionen für die Innenräume haben.

Stärkere Verschattungen ergeben sich in der Kleinschmiedstraße. Wie die gutachterliche Untersuchung ergab, können - trotz der teilweise guten Belichtungssituation im Sommer - die Vorgaben der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ (Oktober 1999) aufgrund der geringen Besonnung im Winter nicht eingehalten werden. Die DIN 5034 dient im Rahmen der städtebaulichen Abwägung der Orientierung, ihr kommt aber keine rechtsverbindliche Wirkung zu. So stellte auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 23.2.2005 (BVerwG 4 A 4.04) fest, „... Rechtsvorschriften, welche für den Fall einer Verschattung die Grenze des Zumutbaren konkretisieren, sind nicht ersichtlich. Auch die DIN 5034 ... dürfte hierfür nicht geeignet sein...“. Zudem wurde die DIN 5034 in erster Linie zur Anwendung vorrangig bei der Errichtung von Neubauten definiert. Für die Beurteilung von Auswirkungen auf die Bestandsbebauung in verdichteten Altstadtgebieten ist sie sehr problematisch und kann daher nur eine Orientierung geben.

So stehen nach Planrealisierung gegenüber dem derzeitigen Zustand der im Umfeld und im Inneren des Quartiers 17 eingeschränkten Belichtung und Besonnung die in der Altstadt gegebenen Vorteile, wie die zentrale Lage und die gute Versorgungssituation gegenüber, welche die besondere innerstädtische Wohnqualität im Stadtzentrum ausmachen und in der Regel den wesentlichen Ausschlag für die Entscheidung zur Ansiedlung in der Altstadt geben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass jegliche Bebauung des Quartiers 17 zu einer weiteren Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Gebäudereihen im Vergleich zum Status Quo führen würde. In der Altstadt Stralsund gehören schmale Gassen, zum charakteristischen Merkmal des Stadtbildes und der Stadtstruktur. Die durch die Planung zu erwartende Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung bewegt sich in dem für die Stralsunder Altstadt typischen Rahmen und wird deshalb an diesem Standort als zumutbar eingeschätzt.

Die geplante Bebauung selbst wird z.T. ebenfalls durch die umliegende Bebauung verschattet. Damit sind aber nur geringe Auswirkungen auf die besonders schutzwürdige Wohnnutzung verbunden, da diese im neu zu bebauenden Kerngebiet MK 1 erst oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig ist und die Grundrissgestaltung den konkreten örtlichen Bedingungen angepasst werden kann, so dass dadurch in den Obergeschossen eine gute Belichtung und Besonnung gewährleistet werden kann. Auch für die in den ersten beiden Vollgeschossen zulässigen Arbeitsstätten sind die Belichtungsverhältnisse als altstadttypisch und zumutbar zu beurteilen. Dabei wird auch berücksichtigt, dass dort vor allem großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden soll, der oftmals ohnehin ohne Tagesbelichtung auskommt.

Zusammenfassend wird in der Abwägung den denkmalpflegerischen Belangen der Wiederherstellung der unter Denkmalschutz stehenden historischen Baustrukturen (Stadtgrundriss und Straßenraum) zur Bewahrung und Fortentwicklung der Stralsunder Altstadt als Welterbestätte der Vorrang vor der Erhaltung der für die Stralsunder Altstadt untypischen, nur durch Kriegszerstörung privilegierten Situation in Bezug auf Belichtung, Besonnung eingeräumt.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass auch bei Vorhaben nach § 34 BauGB, welche sich hinsichtlich der Einhaltung der Baufluchten, Geschossigkeiten und Gebäudehöhen und aus Gründen Gestaltung des Straßenbildes in die Eigenart der Umgebung einfügen würden, mit vergleichbaren Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung zu rechnen wäre, so dass der Bebauungsplan keine Verschlechterung der bereits heute baurechtlich zulässigen Situation hervorruft.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der weitgehend versiegelte Platz weist insgesamt nur wenige Vegetationsbestände auf, die sich jedoch in ihrer Wertigkeit deutlich unterscheiden. So ist den Hochbeeten kein nennenswerter Biotopwert zuzurechnen - natürliche bzw. halbnatürliche Biotopkomplexe sind hier nicht vorzufinden. Sehr viel hochwertiger ist dagegen der Gehölzbestand einzuschätzen. Dabei handelt es sich um 9 Winterlinden mit Stammumfängen zwischen 1,26 m und 1,88 m sowie Kronendurchmessern zwischen 8 m und 15 m sowie 11 Großsträuchern (größer 3,0 m)

Der Pflanzenbestand befindet sich inmitten der Altstadt und ist von dichter Bebauung umgeben. Vernetzungen zu anderen Grünräumen bestehen folglich nicht. Insofern befinden sich im Plangebiet nur wenige an den urbanen Lebensraum angepasste Tierarten.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere sind aufgrund ihres geringen Vorkommens von ungeordneter Bedeutung. Auch der Verlust des Gehölzbestandes führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, da er aufgrund der fehlenden Einbettung in vielfältige Biotopstrukturen keine hohe Wertigkeit für die genannten Schutzgüter aufweist.

2.1.3 Schutzgut Boden

Das Gelände des Plangebietes fällt von Nord nach Süd um ca. einen Meter ab und liegt im Mittel bei ca. 8,5 m über HN.

Der vorhandene Boden ist bereits stark anthropogen überformt; er ist nicht natürlich gewachsen, sondern besteht zumeist aus Aufschüttungen aus Brandschutt. Infolge dieser Aufschüttungen kann eine Belastung des Bodens mit polyzyklischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Eine eventuelle Errichtung baulicher Anlagen unterhalb der Erdoberfläche kann sich positiv auswirken, da damit eine Entsorgung eventuell kontaminierten Bodens gemäß den gesetzlicher Regelungen erfolgen wird.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist nicht in einem Trinkwasserschutz- oder Trinkwassereinzugsgebiet und es sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Natürliche Wasserverhältnisse sind aufgrund der veränderter Boden- und Reliefverhältnisse nicht vorzufinden. Das Regenwasser wird in die Kanalisation eingeleitet. Der Grundwasserspiegel steht nicht mit belebten Bodenschichten in Verbindung.

Bewertung:

Mit der Realisierung der Planung sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet wird durch ein charakteristisches Stadtklima geprägt, dass durch erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit, geringere Windgeschwindigkeit und erhöhte Schadstoffbelastung der Luft gekennzeichnet ist. Allerdings wirken sich die Lage am Sund sowie der vollständige Einschluss der Altstadt durch Wasserflächen mildernd aus. Infolge der dadurch bedingten generellen Temperaturminderung und der erhöhten Luftzirkulation sind die Einschränkungen der Luft- und Klimaqualität insgesamt als moderat einzuschätzen.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schadstoffbelastung der Luft sowie auf die Belüftungssituation im Bereich des Quartiers 17 wurde jeweils gutachterlich untersucht.

Demnach liegen im Plangebiet und dessen Zufahrtsstraßen die künftigen Belastungen mit den verkehrstypischen Luftschadstoffen Benzol, Partikel PM_{10} (einschließlich Ruß) und Stickstoffdioxid deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 22. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV).

Zur Einschätzung der Belüftungssituation wurde als wichtigstes Parameter die Windgeschwindigkeiten im Quartier 17 und dessen unmittelbaren Umfeld durch ein Gutachten untersucht. Im Ergebnis verändern sich durch die Bebauung die Windgeschwindigkeiten in den im Istzustand gut durchlüfteten Bereichen der Badenstraße und Heilgeiststraße mit 0,5 m/s bis 4,7 m/s nur unmaßgeblich. In der Kleinschmiedstraße sind die Windgeschwindigkeiten bei der großräumigen Windrichtung von Ost infolge der entstandenen Kanalisierungswirkung gegenüber dem Istzustand leicht erhöht, womit sich die Belüftungssituation verbessert. Bei übergeordneter Hauptwindrichtung aus Südwest ist die bodennahe Windströmung in der neu geschaffenen Straßenschlucht zwar schneller, aber in Höhe der Obergeschosse reduziert sich die Geschwindigkeit auf 0,2 m/s und ist somit geringer im Vergleich zum Istzustand. Eine Verschlechterung bei beiden berechneten Windrichtungen tritt auch in Teilen der Ossenreyerstraße auf (0,1 – 0,6 m/s bis zu einer Höhe von 12 m).

Bewertung:

Wie durch das Gutachten aufgezeigt, führt der geplante Gebäudekomplex teilweise zu einer Änderung von Windrichtungen und Windgeschwindigkeiten, wodurch abschnittsweise sowohl Verbesserungen als Verschlechterungen der Belüftungssituation verursacht werden. Diese Belüftungssituation ist jedoch als altstadttypisch anzusehen, da sie auch an anderen, vergleichbaren Standorten auftritt. Negative Auswirkungen im Hinblick auf den durch die Belüftung zu gewährleistenden Abtransport und die hinreichenden Verdünnung von in Gebäudenähe emittierten Schadstoffen sind jedoch nicht zu erwarten, da trotz des zusätzlichen Kfz-Aufkommens nur geringe Schadstoffbelastungen ermittelt wurden.

2.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Durch die Lage des Bebauungsplangebietes inmitten der Altstadt existieren im weiteren Umfeld keine landschaftlichen Strukturen auf die die geplante Bebauung Einfluss nehmen könnte. Gleichwohl ist die Bedeutung des ursprünglich vollständig bebauten Quartiers – nicht zuletzt aufgrund der zentralen Lage – für das Ortsbild erheblich.

Der in den 1970er Jahren angelegte Rathausplatz verfügt zwar mit seinen Wasserbecken, Beeten und Sitzgelegenheiten über Aufenthaltsqualitäten, gestalterisch wirkt er aber als Fremdkörper. Besonders störend wirken die sichtbaren Brandwände der städtebaulich nicht eingebundenen erhaltenen Bebauung. Räumlich wirksam ist die Baumreihe entlang der Ossenreyerstraße auf der ehemaligen Bauflucht; sie kann die früheren baulichen Proportionen jedoch nur unzureichend nachvollziehen.

Das gewachsene Raumgefüge der Altstadt wurde ehemals von den beiden großen Plätzen Alter Markt und Neuer Markt bestimmt, die durch den Straßenzug Ossenreyerstraße / Apollonienmarkt / Mönchstraße mit einander verbunden sind. Mit der Schaffung des Rathausesplatzes wurde ein dritter Freiraum hinzugefügt, durch den jedoch die beiden historischen Plätze entwertet und die baulichen Kontinuität sowie die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Ossenreyerstraße als Haupteinkaufsstraße der Altstadt gestört wird.

Bewertung:

Durch die geplante Bebauung auf den ehemaligen Baufluchten wird der historische Stadtgrundriss und Stadtraum wieder hergestellt. Das Stadtbild wird dadurch erheblich aufgewertet.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der vorhandene Gebäudebestand. Die Baudenkmale Badenstraße 1 und Badenstraße 2 sowie eventuell noch vorhandene Bodendenkmale werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Die eingeschossige Pavillonbebauung an der Heilgeiststraße fügt sich städtebaulich und architektonisch nur unzureichend in die umgebende, die Altstadt prägende mehrgeschossige Bebauung und in das Stadtbild ein. Deshalb ist ihr Erhalt an diesem zentralen, städtebaulich hochwertigen Standort nicht Ziel der Sanierung. Die Gebäude sollen durch eine an die hohen städtebaulich-architektonischen sowie funktionalen Anforderungen des Standortes angepasste zeitgemäße Neubebauung ersetzt werden.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

2.1.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 117 kann aufgrund der Entfernung (> 300 m) und seiner spezifischen Lage zu den in der Region ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten keine Einwirkungen auf diese Gebiete und ihre Erhaltungsziele haben.

Bewertung:

Es ist daher auszuschließen, dass er unter Berücksichtigung aller zu prognostizierenden Wirkungen und eventueller Kumulationseffekte eine nachteilige Veränderung eines Natura 2000-Gebietes verursachen kann. Der Be-

bauungsplan ist daher nicht geeignet ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung

Bei einer Realisierung der Planung ist – wie unter Punkt 2.1. des Umweltberichtes angeführt – nur bezüglich des Verkehrslärms mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Szenario 1 – Erhalt der Rathausplatzes als Freiraum.

Unter der Annahme, dass das Plangebiet nicht bebaut wird, bliebe der vorhandene Baumbestand erhalten, was sich jedoch nur in unbedeutendem Maße positiv auf die Schutzgüter Flora und Fauna sowie die mikroklimatische Situation auswirkt. Dem gegenüber stünden negative Auswirkungen auf das Stadtbild, die sich aus dem Erhalt der Großbaulücke in der Stadtstruktur ergeben. Dieses Szenario hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebietes.

Szenario 2 – Sukzessive Bebauung nach § 34 BauGB.

Für das Quartier 17 besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB. Das heißt, es sind bauliche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Demzufolge wäre auch ohne Bebauungsplan die Widerbebauung des Quartiers möglich. Auch hierbei würde der Baumbestand verloren gehen und gemäß Baumschutzsatzung ersetzt werden. Dessen Verlust führt jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes.

Gleichzeitig würde auch diese Neubebauung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen, welches in starkem Maße abhängig wäre vom Stellplatzangebot auf den Einzelgrundstücken. Nach bisherigen Erfahrungen könnte davon ausgegangen werden, dass es gegenüber der Planung jedoch deutlich geringer ausfallen und sich für die Betroffenen in einem zumutbaren Rahmen bewegen würde.

Da nach § 34 BauGB jedoch nur grundstücksbezogene und gegenüber dem Bebauungsplan nur eingeschränkte Steuerungsmöglichkeiten bestehen, könnten z.B. eine zusammenhängende Begrünungen oder im Gesamtzusammenhang umzusetzende Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms nur begrenzt umgesetzt werden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Kapitel 2.1. des Umweltberichtes ist aufgezeigt worden, dass bei Realisierung der Planung mit einer zunehmenden, insgesamt aber noch verträglichen **Verkehrslärmbelastung** zu rechnen ist.

Die Auswirkungen des durch das Vorhaben verursachten Verkehrslärms auf den Menschen werden als verträglich eingeschätzt, wenn geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Umwelteinwirkungen durchgeführt werden. Dabei ist die wesentliche Maßnahme, im Bebauungsplan die Anzahl der zulässigen Stellplätze auf 260 zu begrenzen, weil davon das künftige Verkehrsaufkommen und der daraus resultierende

Lärmeintrag maßgeblich abhängen. Darüber hinaus sind der Ausschluss der Nutzung von Besucher- und Kundenstellplätzen im Nachtzeitraum sowie von nächtlichem Lieferverkehr mit dem Investor vertraglich zu regeln.

Außerhalb des Plangebietes trägt die Umsetzung der Erschließungsvariante 1 (Zu- und Abfahrt über die Heilgeiststraße) wesentlich zum Erreichen einer vertraglichen Lärmbelastung bei. Von maßgeblicher Bedeutung ist dabei auch die Wahl des Fahrbahnbelages in der Heilgeiststraße. Ein Austausch des heutigen Asphalts durch historisches Pflaster entsprechend den Denkmalpflege- und Sanierungszielen würde zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um weitere 3 dB(A) und damit zu einer wahrnehmbaren Überschreitung der Orientierungswerte führen. Die Hansestadt Stralsund wird als zuständiger Straßenbaulastträger diese immissionsschutzrechtlichen Belange in die Entscheidung über die zu wählende Belagsart bei der Erneuerung der Heilgeiststraße einstellen. Zu berücksichtigen ist insgesamt, dass eine Halbierung der im Quartier 17 geplanten 260 Stellplätze bzw. des für die öffentliche Nutzung vorgesehenen Anteils - und des dadurch verminderten Verkehrsaufkommens - die Schallimmissionen in der Heilgeiststraße ebenfalls um 3 dB(A) reduzieren würde. Das heißt, wenn die zulässige Anzahl der Stellplätze erheblich unterschritten wird, könnte u.U. historisches Pflaster eingebaut werden, ohne unverträgliche Lärmimmissionen zu bedingen. Weitere Maßnahmen zur Minimierung des Verkehrsaufkommens und damit des Verkehrslärms sind:

- die Einbeziehung des Parkierungsschwerpunktes Quartier 17 in ein dynamisches Parkleitsystem und das städtische Parkraumbewirtschaftungssystem
- die Bereitstellung eines innenstadtnahen öffentlichen Stellplatzangebotes auch im nördlichen und südlichen Hafenbereich gemäß den vorliegenden Planungsabsichten (Verkehrskonzept Altstadt)
- die geplante Einrichtung einer Buslinie im Bereich Wasserstraße/Am Fischmarkt,

In Bezug auf das Schutzgut „Pflanzen“ werden im Bebauungsplan Festlegungen getroffen, durch die sowohl ein Anteil naturhaushaltwirksamer Flächen gesichert werden als auch zu einer Erhöhung der Wohnqualität im privaten Umfeld beitragen soll. Dabei geht es vor allem um Dach- und Fassadenbegrünungen.

Als gleichwertigen Ersatz für den Verlust der Bäume im Bebauungsplangebiet werden im Zusammenhang mit der Sanierung des Frankendamms, der zu großen Teilen im Sanierungsgebiet Altstadt liegt, 11 Baumpflanzungen (Feldahorn, Stammumfang 20/25) in großen offenen Baumscheiben mit Bodenanschluss vorgenommen. Der Abgang der 11 Großsträucher wird durch die Ersatzpflanzung von Sträuchern auf einer 50 m² großen Dachfläche kompensiert.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Entscheidung, den Rathausplatz wieder zu bebauen und damit den historischen Stadtgrundriss und Stadtraum zu rekonstruieren, wurde bereits mit dem von der Bürgerschaft beschlossenen Managementplan Altstadt als Sanierungsziel beschlossen. Dadurch soll die Altstadt nachhaltig in ihrer Zentrumsfunktion und Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Da der Baustandort an der Hauptgeschäftsstraße mitten im „Herzen“ der Altstadt liegt, kommen für seine Wiederbebauung vorrangig zentrumstypische, touristisch attraktive und damit publikumswirksame Nutzungen in Betracht. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass für eine angestrebte Bebauung im Quartier 17 in absehbarer Zeit nur die überwiegende Nutzung durch den Einzelhandel wirtschaftlich tragfähig ist. Eine Einzelhandelsnutzung zieht mit Abstand die meisten Nutzer an und trägt maßgeblich zur

wirtschaftlichen Sicherung anderer Nutzungen in der Altstadt (insbesondere Dienstleistungen, Gewerbe und schließlich auch Wohnen) sowie der denkmalgeschützten Bausubstanz bei.

Für eine nachhaltige Anziehungskraft muss der Einzelhandel am Standort der Altstadt eine Mindestgröße (Verkaufsraumfläche) haben, um mit den verkehrsgünstigen Angeboten am Stadtrand ernsthaft konkurrieren zu können. Demnach sollten in der Hansestadt Stralsund bei einer Gesamtfläche von ca. 125.385 m² Einzelhandelsflächen (Stand 2006) etwa 40.000 m² in der Altstadt lokalisiert sein. Eine deutliche Steigerung der Einzelhandelsfläche kann in der kleinteiligen Altstadt mit ihren beschränkten Ladenzonen jedoch nur schwer und nur in wenigen geeigneten Teilbereichen, z.B. im Quartier 17, erreicht werden. Gegenwärtig verfügt die Altstadt über nur ca. 23.785 m² Einzelhandelsflächen (Stand 2006). Deshalb hat die Ansiedlung eines attraktiven, großflächigen Einzelhandelszentrums mit Magnetwirkung eine hohe Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Altstadt. Derzeit bietet nur das Quartier 17 bezüglich der Lage an der Haupteinkaufsstraße und den verfügbaren Bauflächen das Potenzial, diese Aufgabe zu erfüllen und den Einzelhandelsbesatz in einem wesentlichen Umfang zu erhöhen. Insofern gibt es für die Hansestadt Stralsund unter den Zielvorstellungen, die Altstadt in ihrer Zentrumsfunktion für die Stadt und die Region nachhaltig und wettbewerbsfähig zu stärken sowie den historischen Stadtgrundriss wiederherzustellen, keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Ersatzpflanzungen für den Verlust geschützter Bäume wurden nach den Vorschriften der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund ermittelt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung:
Aussagen zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Durchführung der Planung wird auf Grund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens in den vom Zu- und Abgangsverkehr betroffenen Bereichen zu erheblichen Lärmimmissionen führen, wenn die vertraglich zu regelnden Minderungsmaßnahmen (zeitliche Einschränkungen des Parken und der Anlieferung) nicht durchgeführt werden. Hier fällt die Überwachung in die Zuständigkeit der Verkehrsbehörde und der Immissionsschutzbehörde. In Abhängigkeit von den weiteren Untersuchungsergebnissen werden Möglichkeiten der Verkehrsorganisation und Maßnahmen zur Minderung der Lärmauswirkungen im Bereich Wasserstraße/ Am Fischmarkt geprüft. Diese Prüfung wird im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes Altstadt erfolgen. Konkreten Aussagen und Termine dazu können derzeit noch nicht benannt werden.

Bei der Durchführung der Ersatzpflanzungen (11 Bäume) am Frankendamm sollte die Untere Naturschutzbehörde einbezogen werden.

3.3 Zusammenfassung

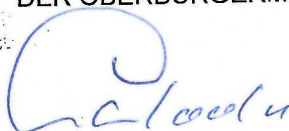
Mit der vorliegenden Planung sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes mit Büro- und Dienstleistungsflächen sowie mit Wohnungen geschaffen werden. Insgesamt ist von folgenden Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen:

- Die Auswirkungen des durch die Planung verursachten Verkehrslärms auf den Menschen können durch die Begrenzung der zulässigen Stellplätze, den Ausschluss der nächtlichen Nutzung der Stellplätze durch Kunden und Besucher sowie des nächtlichen Lieferverkehrs und weitere verkehrliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes als noch verträglich bewertet werden. Die erheblichen Lärmprobleme in der Wasserstraße werden durch die Planung nicht ursächlich ausgelöst und nicht wesentlich beeinflusst. Deshalb sind unabhängig vom Bebauungsplan Maßnahmen zur Verkehrslenkung und -leitung zu prüfen, welche zur Verbesserung der Lärmsituation beitragen könnten.
- Durch die Wiederbebauung des Quartiers 17 werden für die Altstadt Stralsund typische Baustrukturen geschaffen, die insbesondere in der Kleinschmiedstraße, aber auch in anderen Bereichen zu Einschränkungen der bisherigen Belichtung und Besonnung führen. Es werden sich jedoch Verhältnisse einstellen, wie sie auch anderen Teilen der Altstadt überwiegend vorzufinden und damit typisch für die Stralsunder Altstadt sind. Hier gehören schmale Gassen mit geschlossener mehrgeschossiger Randbebauung zum charakteristischen Merkmal des Stadtbildes und der Stadtstruktur. Die Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung bewegt sich in dem für die Stralsunder Altstadt typischen Rahmen und wird von daher im Plangebiet und dem von der Planung betroffenen Umfeld als zumutbar eingeschätzt.
- Aufgrund der vorgefundenen Situation im Plangebiet, die durch einen hohen Versiegelungsgrad und das Fehlen eines natürlich gewachsenen Bodens gekennzeichnet ist, werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser verursacht.
- Die Schutzgüter Flora und Fauna werden in geringem Maße durch den Verlust des Gehölzbestandes – für den u.a. am Frankendamm Ersatzpflanzungen vorgenommen werden – beeinflusst. Allerdings sind auch hier die Auswirkungen durch den Gehölzverlust nicht erheblich, da es sich um einen isolierten Vegetationsbestand inmitten der Altstadt handelt und ohnehin nur wenige, an den urbanen Lebensraum angepasste Tierarten vorhanden sind. Für die charakteristische stadtklimatische Situation, die durch die maritime Lage begünstigt wird, hat der Baumbestand nur untergeordnete Bedeutung. Überdies wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen, Fassaden- und Dachbegrünungen dazu beigetragen, die geringen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu mindern und zumindest teilweise zu kompensieren.
- Die Folgen der Planung für die Schutzgüter Klima/Luft werden vor allem auf der klimatisch günstigen Situation am Sund und der umliegenden Teiche als geringfügig beurteilt. Zwar kommt es durch die geplante Bebauung teilweise zu einer Änderung von Windrichtungen und Windgeschwindigkeiten, negative Auswirkungen im Hinblick auf den durch die Belüftung zu gewährleistenden Abtransport und die hinreichenden Verdünnung von in Gebäudenähe emittierten Schadstoffen sind aber nicht zu erwarten, da trotz des zusätzlichen Kfz-Aufkommens nur geringe Schadstoffbelastungen ermittelt wurden.

- Da durch die Planung eine Großbaulücke in der Stadtstruktur geschlossen werden soll, ergeben sich nachhaltige positive Auswirkungen auf das Stadtbild.
- Die im Geltungsbereich vorhandenen Einzeldenkmale werden durch die Planung im Bestand gesichert. Auch derzeit mangels Prospektion noch nicht bekannte, aber nicht auszuschließende Bodendenkmale finden in der Planung Berücksichtigung. Bei der Pavillonbebauung an der Heilgeiststraße handelt es sich nicht um städtebaulich-architektonisch oder kulturgeschichtlich wertvolle und erhaltenswürdige Bausubstanz. Deshalb führt die Planung zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter im Geltungsbereich.

Stralsund, November 2006

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER


Lastovka

