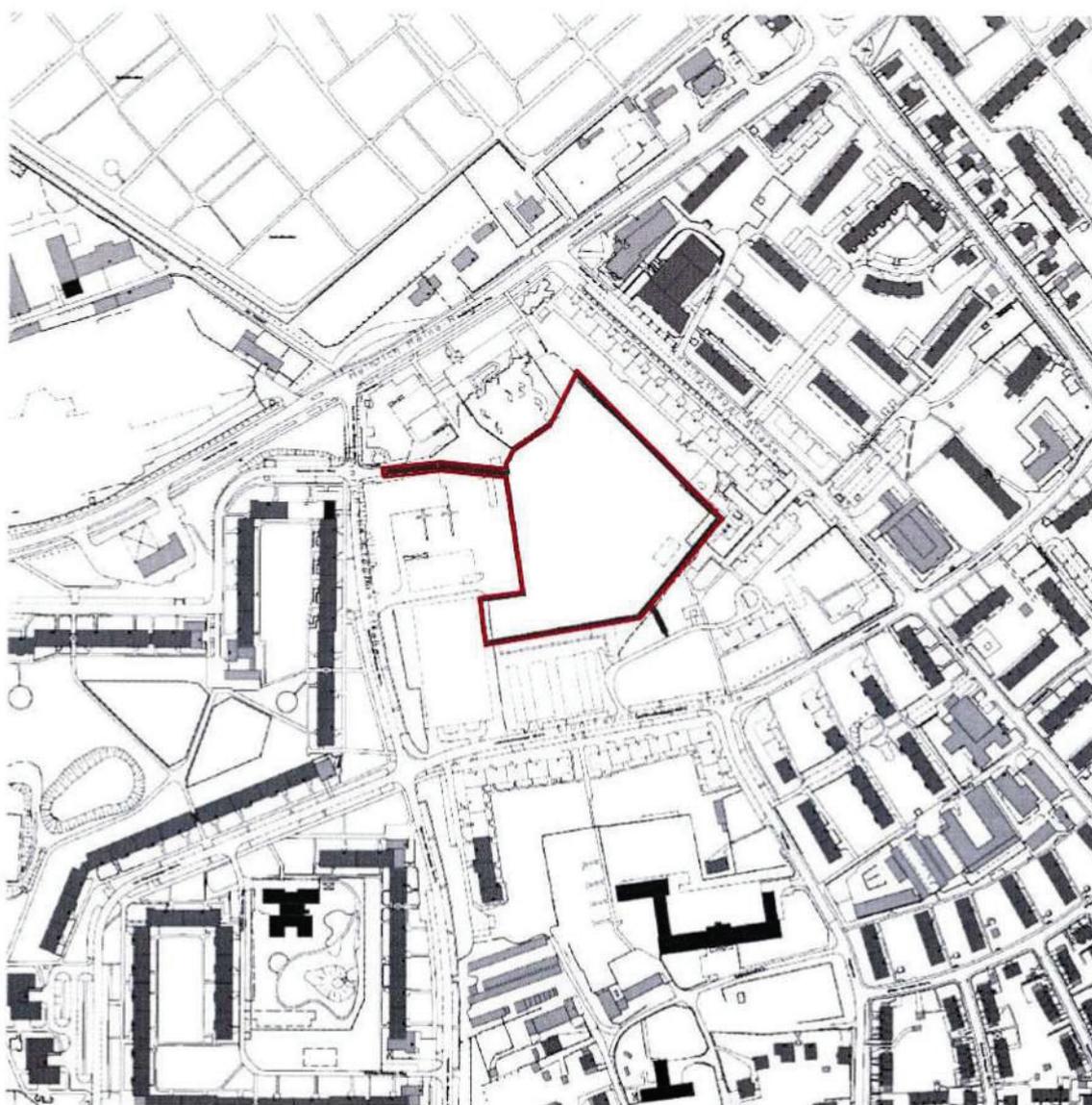




# Bebauungsplan Nr. 58 „Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße“

Begründung

Stand Juni 2017



Übersichtsplan ohne Maßstab  
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund



Digitaler Plan  
der Hansestadt Stralsund  
© Institut für Stadt- und Kulturlandschaft

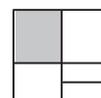


Hanseatische Altstadt  
Stralsund und Wismar  
Juni 2017

Hansestadt  Stralsund

Erarbeitet von:

**raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung**  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin



Dipl. Ing. Kirsten Fuß, Freie Landschaftsarchitektin bdl  
Dipl. Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith, Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53 Tel: 0721 37 85 64  
18439 Stralsund, Frankendamm 5 Tel: 03831 203 496

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de) / [stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# Begründung

## Inhalt

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Verfahren	4
2.3 Plangrundlage	4
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
3.1 Vorgaben der Raumordnung	4
3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes	5
3.3 Inhalt des Landschaftsplans	5
3.4 Klimaschutz	5
<b>4. Städtebauliche Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
4.1 Die Umgebung des Plangebietes	5
4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes	6
4.3 Erschließung	6
4.4 Natur und Landschaft	7
4.5 Baugrund und Altlasten	7
4.6 Bergbauberechtigung	8
<b>5. Inhalt des Planes</b>	<b>8</b>
5.1 Nutzungskonzept	8
5.2 Festsetzungen	8
5.3 Erschließung	11
5.4 Grünordnung	12
5.5 Immissionsschutz	13
5.6 Flächenbilanz	15
<b>6. Wald</b>	<b>15</b>
<b>7. Auswirkungen auf Natur und Umwelt</b>	<b>17</b>
7.1 Allgemeines	17
7.2 Schutzgüter	18
7.3 Kompensation / Einzelbaumschutz	26
<b>8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>27</b>
<b>9. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung</b>	<b>27</b>
<b>10. Verfahrensablauf</b>	<b>28</b>
<b>11. Rechtsgrundlagen</b>	<b>28</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Auf dem ehemaligen ELBO-Bau AG-Gelände zwischen dem Heinrich-Heine-Ring, der Heinrich-von-Stephan-Straße und der Lion-Feuchtwanger-Straße befanden sich früher Teile des Betriebshofes und Lagerflächen des Wohnungsbaukombinates. Das ehemalige Betriebsgelände ist von fünfgeschossigen Wohnhäusern, einem Geschäfts- und Bürogebäude, zwei eingeschossigen Einkaufsmärkten sowie einem Garagenkomplex umgeben.

Nach Insolvenz der ELBO-Bau AG lag das Grundstück viele Jahre brach, wurde in der jüngeren Vergangenheit zum Teil beräumt und soll nun einer Bebauung zugeführt werden.

Mit der Planung soll

- das bestehende Wohngebiet durch eine Nachverdichtung gestärkt und damit der vorhandene Stadtteil Knieper Nord entwickelt werden,
- das Wohnbedürfnis der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen alter und behinderter Menschen erfüllt werden,
- ein städtebaulicher Missstand beseitigt und durch die Wiedernutzbarmachung vormals gewerblich genutzter Grundstücke für den Wohnungsbau ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Das Plangebiet liegt vollständig umgeben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs, eine Bebauung scheitert derzeit aber an der fehlenden hochbaulichen Prägung des brachgefallenen Areals.

## **2. Geltungsbereich**

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord zwischen der Heinrich-von-Stephan-Straße, der Lion-Feuchtwanger-Straße, der Kedingshäger Straße und dem Heinrich-Heine-Ring und umfasst die Flurstücke 10/9 und 109/25 der Flur 7, Gemarkung Stralsund.

### 2.2 Verfahren

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um eine durch die Umgebungsbebauung vorgeprägte Fläche innerhalb der bestehenden Bebauung. Die Planung dient der Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets. Der Grenzwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche) wird mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 5.400 qm bei weitem nicht erreicht.

### 2.3 Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Vermessung des Plangebiets und den Daten der digitalen Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom April 2017. Höhenbezugssystem ist DHHN 92 (NHN).

## **3. Übergeordnete Planungen**

### 3.1 Vorgaben der Raumordnung

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald bilden gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) von 2010 das gemeinsame Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Das Oberzentrum Stralsund – Greifswald versorgt die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Das Oberzentrum soll Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen. Nach 4.1(3) sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht

entwickeln. Grundsätzlich ist nach 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Im Juni 2016 ist das neue Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) in Kraft getreten. Grundsätzlich wurde die regionalplanerische Ausrichtung des Wohnungsbaus auf die zentralen Orte bestätigt (vgl. 4.1(2) und 4.2(1)). In 4.1(5) LEP wurde als Ziel bekräftigt, dass die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind.

### 3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der seit 12.08.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund weist den gesamten Bereich einheitlich als Wohnbaufläche aus.

### 3.3 Inhalt des Landschaftsplans

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als bestehende Baufläche dargestellt.

### 3.4 Klimaschutz

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ ist am 30.07.2011 eine BauGB-Novelle in Kraft getreten, welche innerhalb der Planungsleitsätze des § 1 (5) BauGB den Klimaschutz aufwertet. Der neu gefasste § 1 (5) S. 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, auch den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung zu fördern.

Die Hansestadt Stralsund verfügt über ein Klimaschutzkonzept. Im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen verfolgt die Hansestadt Stralsund u. a. folgende wesentliche Ziele (vgl. Klimaschutzkonzept 2010, S. 99):

- kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung einschließlich aktiver und passiver Solarnutzung,
- Vermeidung ungünstiger Pflanzfestsetzungen,
- Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen können.

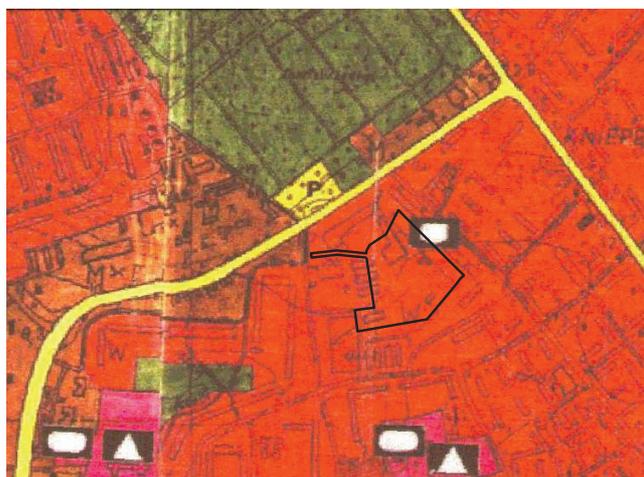


Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab mit Darstellung der Lage des Plangebietes

## **4. Städtebauliche Ausgangssituation**

### 4.1 Die Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord.

Die Umgebung wird bestimmt durch die fünfgeschossige Wohnbebauung entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße, der Lion-Feuchtwanger-Straße und der Kedingshäger Straße sowie dem ebenfalls fünfgeschossigen Geschäfts- und Bürogebäude am Heinrich-Heine-Ring.

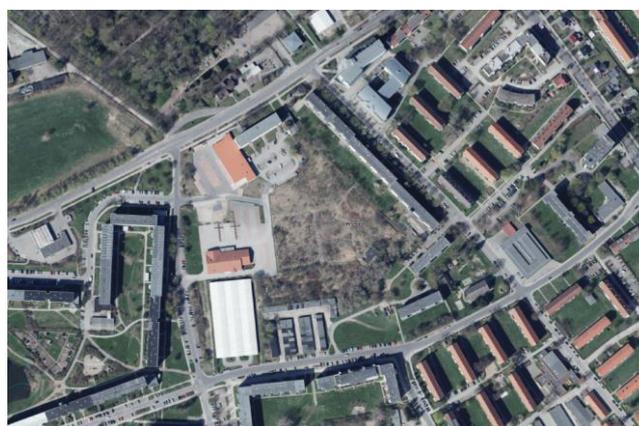


Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet und Umgebung (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets schließen zwei Lebensmittelmärkte an (NORMA, LIDL). Im fußläufig erreichbaren Umfeld befinden sich zudem weitere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sowie Kindergärten und Schulen.

Der Stadtteil Knieper verfügt über 3 Grundschulen sowie 2 regionale Schulen, die sehr gut erreichbar sind, darunter die Grundschule „Juri-Gagarin“ sowie die Regionale Schule „Marie Curie“ in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Gleiches gilt für vorhandene Sportstätten sowie Wohngebietsanlagen (insb. Wohngebietsanlage Teichhof in unmittelbarer Nähe).

Im Kreuzungsbereich Heinrich-Heine-Ring und Heinrich-von-Stephan-Straße befindet sich eine Bushaltestelle, die von mehreren Linien des ÖPNV angefahren wird.

#### 4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus einem früher gewerblich genutzten Gelände (ELBO-Bau AG), das nach Betriebsaufgabe Ende der 90er Jahre in Vorbereitung einer Neubebauung weitgehend brach lag und seitdem brach liegt.

Von den früheren Baulichkeiten verblieb neben flächenhafter Versiegelung (befestigte Straßen- / Hofflächen, Fundamente) lediglich ein aus den 80er Jahren stammendes, in Betonfertigplattenbauweise errichtetes Gebäude im Südosten des Plangebiets.

Aufgrund eines weiteren Eigentümerwechsels konnte die bereits 2007 begonnene Planung nicht zeitnah abgeschlossen werden. Das teilberäumte, brach liegende Gelände verwilderte; durch Sukzession entstand ein fast flächiger Bewuchs aus jungen Sträuchern und Bäumen (vorwiegend Weide, Pappeln und Birke), der 2015 durch die Forstbehörde als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V eingestuft wurde.



Abbildung 3: Luftbild 2003

#### 4.3 Erschließung

Hauptanbindungspunkt der Verkehrsererschließung ist die Heinrich-von-Stephan-Straße zur westlichen Seite des Plangebietes. Die gegenwärtige Verkehrssituation ist sowohl durch Anliegerverkehr als auch durch die Zufahrt zu den vorhandenen Einkaufsmärkten gekennzeichnet.

Die äußere Erschließung des Gebietes ist gesichert. Alle für die Erschließung des Gebietes notwendigen Medien, wie Trinkwasser, Elektro, Telefon, Wärme sowie auch die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser sind nach Angaben der Leitungsbetreiber (Stadtwerke Stralsund GmbH, REWA GmbH) möglich. Der Aufbau einer Gasversorgung ist aufgrund fehlender äußerer Erschließung nicht möglich.

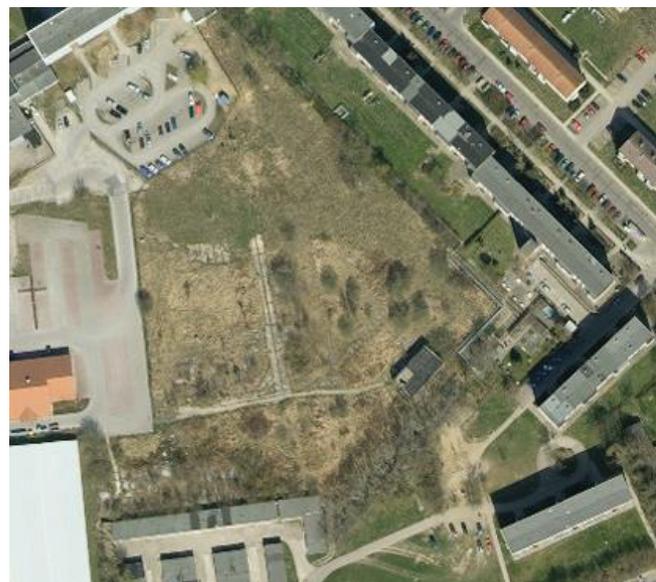


Abbildung 4: Luftbild 2005

Das Grundstück wird von einer Trinkwasserhauptleitung DN 350 gekreuzt, die bei der weiteren Planung laut Aussage der REWA GmbH keine Berücksichtigung findet (Stilllegung der Leitung).

#### 4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist als früheres Betriebsgelände der ELBO-Bau AG anthropogen geprägt. Trotz einer Teilberäumung sind im Gelände umfangreiche flächige Befestigungen verblieben (vgl. Abbildung 3).

In den Jahren des Brachliegens entstand ausgehend vom südlichen Rand des Plangebiets durch Sukzession ein inzwischen große Bereiche bedeckender Bewuchs aus jungen Sträuchern und Bäumen (vorwiegend Weide, Pappeln und Birke), der 2015 durch die Forstbehörde als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V eingestuft wurde.

Als Bestandteil des Siedlungsbereichs liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten.

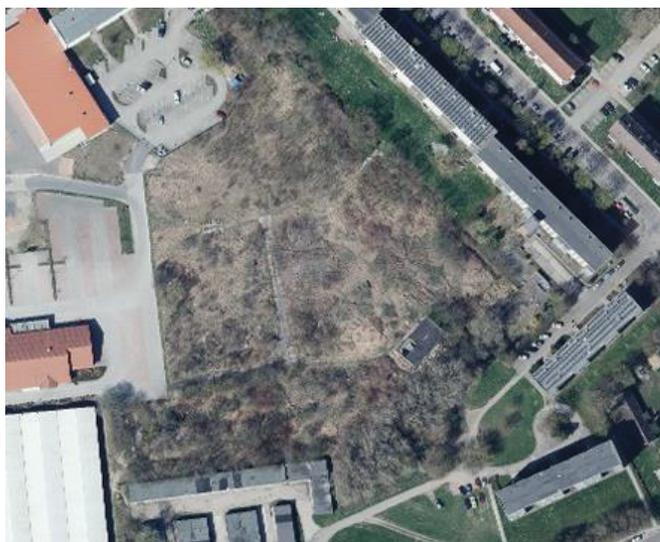


Abbildung 5: Luftbild 2013

#### 4.5 Baugrund und Altlasten

Der Baugrund im betreffenden Areal ist inhomogen und durch Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,5 und 2,5 m geprägt.

Aufgrund der jahrelangen gewerblichen Nutzung des Plangebietes durch die ehemalige ELBO-Bau AG bestand ein Altlastenverdacht, der durch eine orientierende Untersuchung im Mai 2007 überprüft wurde (Baugrund Stralsund GmbH). Bei dieser Untersuchung wurden 6 Bohrungen bis zu einer Tiefe von 5 m durchgeführt und auf Parameter wie MKW (Mineralöl-Kohlenwasserstoffe), PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie Schwermetalle und Arsen untersucht.

Bei einer Bodenprobe überschritt in einer Tiefe bis 1,30 m der Parameter PAK geringfügig den oberen Prüfwert der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser)-Richtlinie. Alle anderen Proben waren unauffällig, so dass davon ausgegangen werden kann, dass im Plangebiet keine Altlasten zu erwarten sind. Punktuelle Bodenbelastungen in Form von schädlichen Bodenveränderungen können aber trotz Ausräumung des Altlastenverdachts nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Daher ist bei Erschließungsarbeiten auf folgende Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes zu achten: abartiger Geruch, anormale Färbungen, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen sowie Reste alter Ablagerungen. Sollten bei Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind die Baumaßnahmen zu stoppen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen unverzüglich zu informieren. Bei den angeführten Merkmalen ist der Abfallbesitzer zur Beseitigung des Bodenaushubs gemäß § 11 KrW-1 AbfG verpflichtet. Eine Information der örtlichen Überwachungsbehörden hat gemäß § 20 Landeswassergesetz zu erfolgen.

Darüber hinaus sind die im Untersuchungsbericht der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH festgestellten Aufschüttungen mit mineralischen Reststoffen abfallrechtlich zu bewerten. In Abhängigkeit der Analytik ist der Verwertung- bzw. Beseitigungsweg festzulegen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich geführt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht

kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde 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.

#### 4.6 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis Stralsund KW zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf, so dass die Belange der Planung durch die Erlaubnis nicht berührt werden.

### **5. Inhalt des Planes**

#### 5.1 Nutzungskonzept

Das ehemalige Betriebsgelände soll entsprechend des Charakters der Umgebung einer städtischen Wohnnutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Errichtung von drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbauten in aufgelockerter Bauweise (z.B. Zweispänner als Einzelhäuser). Durch eine gegenüber den angrenzenden Plattenbauten verdrehte Anordnung wird eine räumlich spannende Anordnung mit vielfältigen Durchblicken und guter Ausrichtung erreicht.

Am westlichen Rand soll ein größeres Wohngebäude mit betreutem Wohnen (voraussichtlich 90 Wohneinheiten) entstehen. Die Anforderungen an eine wirtschaftliche Betriebsführung erfordern barrierefreie Grundrisse sowie einen durchgehend zusammenhängenden Baukörper.

#### 5.2 Festsetzungen

##### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird einheitlich als allgemeines Wohngebiet gefasst, wobei hinsichtlich des Nutzungsartenkatalogs zwischen dem westlichen Rand sowie der übrigen Fläche (innerer Bereich) unterschieden wird.

Der innere Bereich soll als grünes, familienfreundliches Wohngebiet mit kleineren Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Der Gebietscharakter wird durch das Wohnen bestimmt. Gewerbliche Nutzungen sollen am Heinrich-Heine-Ring konzentriert bleiben und werden entsprechend weitgehend ausgeschlossen. Dies betrifft vor allem Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe, die alle ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie vor allem gewerbliche Versorgungsverkehre durch Lkw nach sich ziehen und damit die angestrebte Qualität als familienfreundliches Wohngebiet, in dem Kinder weitgehend gefahrlos auf der Straße spielen können, durch letztlich gebietsfremden Verkehr gefährden würden. Gleiches gilt auch für die nach dem Nutzungsartenkatalog der BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ungeachtet des Aspekts der Vermeidung von verkehrlichen und sonstigen Belastungen im Plangebiet scheidet zumindest Gartenbaubetriebe auch wegen der geringen Größe des Plangebiets praktisch aus.

Zulässig sind somit Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie darüber hinaus Räume für die Ausübung der freien Berufe, auch ohne dass diese ausdrücklich erwähnt würden (vgl. 13 BauNVO).



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, Stand Juni 2016

Für das Baufeld am westlichen Rand werden ergänzend Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe berücksichtigt, da solche Nutzungen im Kontext altersgerechten, betreuten Wohnens sinnvoll sein können. Eine Kantine als interne Versorgungseinrichtung z.B. wird planungsrechtlich als Schank- und Speisewirtschaft anzusprechen sein, wenn das Angebot sich in größerem Umfang auch an die Bewohner benachbarter Wohngebäude richtet. Gleiches gilt für Dienstleistungsbetriebe, die hinsichtlich der Zielgruppe auf eine weitere Nachbarschaft abstellen.

Auch hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird das allgemeine Wohngebiet in zwei Bereiche gegliedert. Für den inneren Bereich (WA 2) wird die Obergrenze des § 17 BauNVO bewusst nicht ausgeschöpft und eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Überschreitung nach § 19(4) BauNVO bleibt demnach gut die Hälfte der Fläche unversiegelt. Ein Freiflächenanteil von ca. 55% sichert nicht nur eine hohe Nutzungsqualität im Sinne der Zielgruppen (familienorientiertes Wohnen mit guter Ausstattung an wohnungsnahen Freiflächen), sondern dämpft die sommerliche Aufheizung und verbessert damit das Kleinklima im Siedlungsbereich.

Für das Baufeld am westlichen Rand im Anschluss an den Lebensmittelmarkt, das für die Errichtung von betreutem Wohnen vorgesehen ist (WA 1), wird eine GRZ von 0,4 ausgewiesen, vor allem, um dem zu erwartenden höheren Bedarf an Nebenflächen (Pkw- und Fahrradstellplätze, Mülltonnenstandplätze, etc.) gerecht werden zu können.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sind vor dem Hintergrund der allseitig umgebenden fünfgeschossigen Wohngebäude zu sehen, wobei deren Höhe bewusst nicht übernommen wird. Im gesamten Plangebiet wird stattdessen eine viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von rund 13,5 m vorgesehen, wobei im inneren Bereich (WA 2) das oberste Geschoss aus gestalterischen Gründen nur als Staffelgeschoss zugelassen wird. Durch die ergänzende Beschränkung der Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen (Nichtvoll-)Geschosse entstehen. Gebäude mit ausgebautem Steildach würden im Gebiet zwischen Heinrich-von-Stephan-Straße und Kedingshäger Straße als Fremdkörper wirken.

Bei der Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wurde je Geschoss eine Höhe von 3,0 m zuzüglich der anzunehmenden Dachhöhe von 1,5 m angesetzt. Bei Geländehöhen von im Wesentlichen rund 9,0 bis 10,5 m NHN ergibt sich eine Gebäudehöhe von absolut 24,0 m NHN.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als einzelne Baufenster ausgewiesen. Dabei wird allgemein ein Abstand von 4,0 m zur inneren Erschließungsstraße (Kante Verkehrsfläche) sowie zu den nordöstlich und südöstlich anschließenden Gartenbereichen berücksichtigt.

Um Immissionskonflikten vorzubeugen, wird zu den gewerblichen Nutzungen im Südwesten (Parkplatz Lebensmittelmarkt) ein Abstand von 10,0 m eingehalten. Auf eine hochbauliche Nutzung der stark belasteten „Nase“ zwischen LIDL-Markt, Großgarage und Garagenhof wird gänzlich verzichtet; sinnvoll sind hier störunempfindliche Nebennutzungen wie Stellplatzanlagen.

Bestehende Leitungen (Regenwasserkanal, Fernwärmeleitung) bleiben ausgespart.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden bauliche Anlagen nur zugelassen, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zur Straße (Verkehrsfläche) eingehalten wird; für raumhaltige Anlagen (Garagen, überdachte Stellplätze oder Nebengebäude) gelten 5,0 m. Für den Bereich WA 2 werden Bereiche für die Stellplatzanlagen gesondert ausgewiesen, um die angestrebte Zusammenfassung in wenige größere Stellplatzanlagen zu gewährleisten.

### Örtliche Bauvorschriften

Angesichts der prägenden mehrgeschossigen Umgebungsbebauung, die einheitlich Flachdächer aufweist, werden geneigte Steildächer ausgeschlossen. Durch die Verringerung der Grundfläche des obersten Geschosses wird im inneren Bereich (WA 2) die optische Massivität der Gebäude zurückgenommen und eine vertikale Gliederung der Baukörper vorgegeben. Im Bereich WA 1 wird auf gestalterische Vorgaben zur vertikalen Gliederung verzichtet, da der Bereich angesichts der angrenzenden Flachbauten der Lebensmittelmärkte räumlich als Rand des neuen Baugebiets wirkt und daher die Ausformung einer deutlichen Raumkante nicht nachteilig ist.

Werbeanlagen werden auf das funktional erforderliche Maß eingeschränkt, indem ein Bezug zur Stätte der Leistung gefordert wird und Vorgaben hinsichtlich Größe (max. 2,0 qm) und Anlagenart (nicht selbstleuchtend) gemacht werden.

### 5.3 Erschließung

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine bestehende Zufahrtstraße von der Heinrich-von-Stephan-Straße aus erschlossen. Die Straße mit einer Grundstücksbreite von bisher rund 6,5 m ist angesichts des gewerblichen Verkehrs (Anlieferung Lebensmittelmarkt, Zufahrt Bürogebäude) mit getrennter Fahrbahn und einseitigem Gehweg auszubauen. Hierzu ist eine Breite von mindestens 6,7 m erforderlich, angestrebt wird jedoch eine Gesamtbreite von rund 7,2 m. Der Ausbau erfordert in geringem Umfang eine Mitnutzung angrenzender Grundstücke (Flst. 108/7, 109/24), die gleichfalls über die Zufahrtstraße erschlossen werden. Der Erschließungsträger hat die notarielle Voraussetzung geschaffen, dass die entsprechenden Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 86 qm für den Straßenausbau zur Verfügung stehen. Der Gehweg ist im Nordwesten außerhalb des Geltungsbereichs bis zur Fahrbahn der Heinrich-von-Stephan-Straße fortzuführen.

Die neu herzustellenden inneren Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Der Ausbau soll auf einer Breite von 7,5 m mit jeweils einseitigem Parkstreifen erfolgen. Entlang der inneren Erschließungsstraße werden insgesamt 23 öffentliche Stellplätze entstehen, so dass für zwei bis drei Wohnungen ein Besucherparkplatz zur Verfügung steht.

Um das Gebiet mit der Umgebung zu vernetzen und die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte auf kurzem Wege auch aus den südlich und östlich angrenzenden Wohnquartieren heraus weiterhin zu ermöglichen, wird zwischen der inneren Erschließungsstraße und Kedingshäger Straße bzw. Vogelwiese eine Geh- und Radweganbindung in einer Breite von 3,0 m vorgesehen (bei einer Flurstücksbreite von 4,0 m).

Die privaten Stellplätze für die Wohngebäude und das Betreute Wohnen sind in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken bereitzustellen. Nach der Stellplatzsatzung der Hansestadt vom 12.12.2011 sind für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung vorzusehen. Im Sinne eines kostengünstigen Wohnungsbaus können die Stellplätze ebenerdig auf dem Baugrundstück angeordnet werden. Der konkrete Nachweis der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

#### Stadttechnische Erschließung

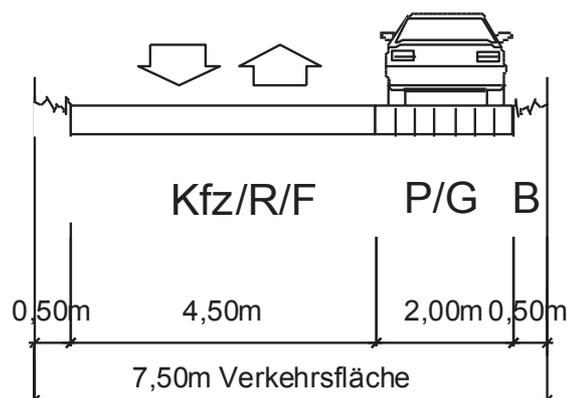


Abbildung 7 Straßenquerschnitt (Schema)

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage im Siedlungsgebiet an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung sowie Schmutz- und Regenwasserentsorgung werden durch die REWA, Regionale Wasser- und Abwasser-mbH übernommen.

Die Trinkwasserversorgung kann über die sich in der Heinrich-von-Stephan-Straße befindende Trinkwasserleitung DN 400 erfolgen und wird dann über die innere Erschließungsstraße in das Wohngebiet geführt. Zur stabilen Trinkwasserversorgung ist zweimal an das Trinkwassernetz anzuschließen. Die über das Plangelände verlaufende Trinkwasserhauptleitung DN 350 wird stillgelegt und findet bei der Planung keine Berücksichtigung.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Als Anschlusspunkt für die Schmutzwasserleitung soll der öffentliche Abwasserkanal in der Heinrich-von-Stephan-Straße genutzt werden. Die Entwässerung erfolgt über eine Sammelleitung im geplanten Straßenbereich und wird im freien Gefälle verlegt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet soll über eine neu zu verlegende Regenwasserleitung unter der inneren Erschließungsstraße an die in der Heinrich-von-Stephan-Straße liegende Regenwasserleitung erfolgen. Entwässert werden Gebäudedachflächen und Straßen. Jedes Baugrundstück erhält einen Anschluss.

Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung entfällt nach § 6 Abs. 3 Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt vom 12. Dezember 2011 der Benutzungszwang, sofern der Stadt eine Verwertung und/oder eine Versickerung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird. Das Ableiten des gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund bedarf der Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist gesichert. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. ist für Wohngebiete ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich, der aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden kann. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA besteht seit dem 16.10.2013 ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie wird durch die SWS Energie GmbH durch Anschluss an das vorhandene Netz gesichert.

Ab 2016 kann die SWS Energie GmbH einen Anschluss an das Fernwärme-Netz gewährleisten.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Restmülls gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Stralsund und erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallwirtschaft (Abfallsatzung), in der aktuellen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Am Ende der inneren Erschließungsstraße wird eine für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignete Wendeanlage mit einem Radius von mindestens 6,0 m geschaffen.

Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Glas- und Papiercontainer, z.B. in der Lion-Feuchtwanger-Straße (beim Garagenkomplex) sowie in der Kedingshäger Straße (nahe der Kreuzung zum Heinrich-Heine-Ring).

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem o. g. Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden. Bei nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

#### 5.4 Grünordnung

Die Maßnahmen zur Grünordnung sehen Hecken- und Einzelbaumpflanzungen vor.

Zur Abgrenzung des neuen Baugebiets wird randlich abschnittsweise eine 3,0 m breite zwei-reihige Heckenpflanzung vorgesehen, in die bestehende Gehölze integriert werden können. Dabei werden vorwiegend solche Abschnitte für eine Heckenpflanzung vorgesehen, in denen Nutzungskonflikte entstehen könnten (z.B. bei angrenzenden Stellplatzanlagen). Empfohlen werden für die Heckenpflanzung die Arten *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche) oder *Ligustrum vulgare* (Liguster).

Auf den privaten Baugrundstücken im WA 2 zu pflanzende Bäume entlang der inneren Erschließungsstraße gliedern das Gebiet und markieren einzelne Straßenabschnitte. Insgesamt müssen mindestens 25 Bäume gepflanzt werden (1 Baum je angefangene 700 qm Baugrundstück), was eine angemessene Durchgrünung mit Großgrün sicherstellt. Zu empfehlen sind für Baumpflanzungen z.B. folgende Sorten: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Crataegus "Carrierei"* (Apfeldorn), *Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'* (Echter Rot-Dorn), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Robinia pseudoacacia* (Robinie), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus aucuparia ssp. Moravica* (Mährische Eberesche), *Sorbus x intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata* (Winterlinde) in Sorten, *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) in Sorten, *Ulmus Resista*-Ulme.

Allgemein ist auf das Begrünungsgebot gemäß § 8(1) LBauO M-V zu verweisen. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen wasser- und luftaufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Der Spielplatznachweis gemäß § 8 (2) LBauO M-V soll außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets (Flurstück 17/167) befindet sich ein Spielplatz der SWG, der mit der gegenwärtigen Ausstattung auf die AKI. 2 (6-12 Jahre) ausgerichtet und als solcher auch für die Versorgung im Gebiet nötig ist. Durch den Fußweg ist der Spielplatz gut an die innere Erschließung des Plangebiets angebunden. Andere öffentlich nutzbare Spielplätze bestehen im näheren Umfeld nicht. Seit der Errichtung Ende der 90er Jahre sind auf dem Spielplatz keine Verbesserungen vorgenommen worden. Im Zusammenhang mit der Erschließung und Neubebauung des Plangebiets soll der Spielplatz aufgewertet und das Spielangebot auf die AKI. 1 bis 2 (0 bis 12 Jahre) ausgeweitet werden. Dazu wird die Stadt die vorhandene Spielplatzfläche von der SWG erwerben und auf Kosten des Vorhabenträgers umbauen. Auf der Grundlage der Spielraumentwicklungsplanung (2,5 qm / Einwohner) umfasst die erforderliche Spielfläche 470 qm bei rund 63 Wohneinheiten (ohne betreutes Wohnen).

### 5.5 Immissionsschutz

Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen ist sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Die Beurteilungspegel sind getrennt für die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) zu berechnen und zu beurteilen. Die maßgeblichen Hinweise für die Berechnung und Beurteilung von Geräuschimmissionen bei der Bauleitplanung sind in der DIN 18005 gegeben. Im Teil 1 sind die Berechnungsmethoden für die unterschiedlichen Lärmarten geregelt, im Beiblatt 1 zum Teil 1 die schalltechnischen Orientierungswerte.

Nach DIN 18005 und TA Lärm sind als schalltechnische Orientierungswerte in dB(A) in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO zugrunde zu legen:

- 55 dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr)
- 45 bzw. 40 dB(A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere Wert ist auf Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Verkehrswegen anzuwenden.

Die Immissionsrichtwerte dürfen durch kurzzeitige Geräuschspitzen der technischen Anlagen tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden.

Ruhezeitenzuschläge von 6 dB sind beim Gewerbelärm für Geräuscheinwirkungen in besonders schutzbedürftigen Gebieten wie Allgemeinen Wohngebieten zu folgenden Zeiten zu berücksichtigen:

werktags	06.00 - 07.00 Uhr 20.00 - 22.00 Uhr
----------	--

Zur Ermittlung möglicher Belastungen auf das Vorhaben im Sinne der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse wurde von durch das Ingenieurbüro AKUSTIK UND BAUPHYSIK Gunter Ehrke Beratender Ingenieur Stralsund im August 2016 eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet.

Dabei wurden als gewerbliche Geräuschquellen im Umfeld des Plangebiets berücksichtigt:

- Verbrauchermarkt NORMA mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Öffnungszeiten: Mo bis Sa 08: bis 21:00 Uhr, sonn- und feiertags kein Betrieb. Die Betriebsweise der Anlage, die zu den höchsten Geräuschimmissionen in der Umgebung führt, ist der normale Betrieb wochentags mit LKW-Anlieferungen einschl. der Ladeaktivitäten. Die 61 PKW-Stellplätze befinden sich an der Südwestseite des Marktes. Sie können von der Heinrich-von-Stephan-Straße angefahren werden.
- Verbrauchermarkt LIDL mit rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Öffnungszeiten: Mo bis Sa 08: bis 21:00 Uhr, sonn- und feiertags kein Betrieb. Die Betriebsweise der Anlage, die zu den höchsten Geräuschimmissionen in der Umgebung führt, ist wie beim NORMA-Markt der normale Betrieb wochentags mit LKW-Anlieferungen einschl. der Ladeaktivitäten. Die insgesamt 126 PKW-Stellplätze befinden sich nördlich des Marktgebäudes. Sie können von der Heinrich-von-Stephan-Straße über die Erschließungsstraße für das Gebiet angefahren werden. Einige wenige Kunden nutzen auch die eigentlich für die Lieferfahrzeuge vorgesehene Zufahrt hinter dem Marktgebäude.
- PKW-Parkplatz des nördlich gelegenen Bürohaus am Heinrich-Heine-Ring mit 55 PKW-Stellplätzen.
- Garagenkomplex südlich des Plangebiets mit 107 massiven Einzelgaragen. Aus den Garagen selbst dringen keine störenden Geräusche in die Umgebung. Allerdings sind hier die Freiflächen vor den Garagen wie PKW-Parkplätze zu behandeln, weil sich hier Parkplatz-ähnliche Geräusche entwickeln, die durch die 2,5 Meter hohen Baukörper nur teilweise zum unmittelbar nördlich davon gelegenen Plangebiet abgeschirmt werden.

Weitere nahegelegene gewerbliche oder gewerbeähnliche Emittenten üben keinen relevanten Einfluss auf das Vorhaben aus. So wird das nördlich der Kedingshäger Straße / Ecke Heinrich-Heine-Ring gelegene Bürohaus und Nahversorgungszentrum (mit Penny-Markt) durch die 5-geschossige Wohnbebauung an der Kedingshäger Straße abgeschirmt. Auch der Einfluss des südöstlich gelegenen Sonderpädagogischen Förderzentrums ist zum einen nur noch sehr gering (kürzeste Entfernung zwischen den Freianlagen des Förderzentrums und den Baufeldern im Geltungsbereich 60 m) und zum anderen ist Kinderlärm gem. §22, 1a BImSchG



Abbildung 9: Lärmpegelbereiche:  
LPB I braun, LPB II orange, LPB III rot

privilegiert und als sozialadäquat hinzunehmen.

Neben dem Gewerbelärm wurde der Straßenverkehrslärm der vier benachbarten Straßen, Heinrich-Heine-Ring, Heinrich-von-Stephan-Straße, Kedingshäger Straße und Lion-Feuchtwanger-Straße / Vogelwiese sowie des im Plangebiet selbst generierten Straßenverkehrslärm berücksichtigt.

Als Fazit wird in der Geräuschimmissionsprognose festgehalten: „Sowohl durch den Gewerbelärm als auch durch den Straßenverkehrslärm werden keine Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten an den äußeren Grenzen der Baufelder im Geltungsbereich überschritten. Die Immissionsraster in 1,8 Metern über Gelände zeigen, dass der Aufenthalt auf den Freiflächen der Grundstücke im Plangebiet am Tage keinen Einschränkungen unterliegt.“

Das Plangebiet liegt fast vollständig in den niedrigsten Lärmpegelbereichen (LPB) I und II. In Abbildung 9 sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in der ungünstigsten Höhe von 10 Metern im B-Plan-Gebiet dargestellt. Bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurden der nach RLS 90 berechnete und gem. Pkt. 5.5.2 der DIN 4109 mit 3 dB beaufschlagte Straßenverkehrslärm und der nach TA Lärm berechnete Gewerbelärm zum „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 addiert.

Der kleine Bereich im LPB III, der von der Planstraße in WA1 und WA2 hineinragt, kann vernachlässigt werden und muss auch nicht in der Planzeichnung dargestellt werden, da keine Baufelder betroffen sind. Damit ergeben sich nur geringe Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile, die mit den üblichen Bauweisen zu erfüllen sind.

## 5.6 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Insgesamt wird knapp 1,6 ha Bauland mit einer zulässigen Grundfläche von 5.370 qm überplant.

<b>Nutzung</b>	<b>Planung</b>	<b>GRZ</b>	<b>Zul. Grundfläche</b>	<b>Zul. Versiegelung</b>
Allgemeine Wohngebiete	15.993 qm		5.352 qm	8.028 qm
davon	10.453 qm	0,3	3.136 qm	4.704 qm
	5.540 qm	0,4	2.216 qm	3.324 qm
Verkehrsflächen	2.274 qm			2.198 qm
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>18.267 qm</b>		<b>5.352 qm</b>	<b>10.226 qm</b>

## **6. Wald**

Aufgrund unterlassener Pflege konnte sich nach der Teilberäumung durch anhaltende Sukzession eine fast flächendeckende Gehölzschicht entwickeln, die 2015 vom zuständigen Forstamt als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V eingestuft wurde. Die Waldfläche wurde 2015 in Vorbereitung der Neubebauung größtenteils gerodet.

Wald soll nach § 1a(2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Eine Umwandlung ist unzulässig bei fehlender Notwendigkeit sowie bei besonderer Bedeutung der Waldflächen z.B. als Schutzwald oder aus ökologischen oder forstlichen Gründen (§ 15 LWaldGM-V).

Die innerhalb des Siedlungsgebiets liegende Fläche ist gemäß wirksamem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bestätigt. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im März 2007 stellt sich das Plangebiet als Siedlungsbrache dar.

Bei den von einer Waldumwandlung betroffenen bisherigen Waldflächen handelt es sich um Jungaufwuchs auf einem ehemaligen Betriebsgelände der ELBO-Bau AG (vgl. Abbildungen 3 bis 5). Der Gehölzbestand stellt ein frühes Sukzessionsstadium aus verschiedenen Pionierbaumarten dar (Weide, Pappel, Birke) und liegt nicht in gesetzlich geschützten Biotopen oder in Schutzgebieten. Es



Abbildung 10: Übersicht Wald, Forstamt Schuenhagen, Stand April 2015

handelt sich nicht um einen alten Waldstandort, der erstmalig einer anderen Nutzung zugeführt werden soll, sondern um eine langjährig gewerblich genutzte Fläche mit erheblicher baulicher Vorprägung und demzufolge vergleichsweise geringem Wert:

- Der Boden ist inhomogen, besteht aus Auffüllungen und ist zum Teil unter einer dünnen Substratschicht flächig versiegelt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung erfolgt nicht.
- Die Erholungsfunktion ist gering, da die vergleichsweise geringe Größe als auch das direkte Umfeld (Parkplätze von Lebensmittelmarkt und Bürogebäude, Großgarage bzw. Garagenhof) eine Erholungsnutzung ausschließen. Die Fläche wirkt wegen der baulichen Vorprägung (Ruine, Reste alter Plattenstraßen) sowie angesichts der umfangreichen Unratablagerungen sowie der Vermüllung durch die umliegenden Siedlungsflächen verwahrlost und stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der sich auch für die umliegenden Flächen als Belastung darstellt. Zur Naherholung stehen den Bewohnern im Stadtteil Knieper Nord neben dem Stadtwald am Moorteich die größeren und kleineren Parkanlagen (Teichhof, St. Jürgen Friedhof) und der nahe Hauptfriedhof zur Verfügung.
- Den Waldflächen kommt kein besonderer Schutzstatus hinsichtlich Natur- oder Immissionsschutz zu.

Der durch die Planung entstehende Waldverlust beträgt insgesamt ca. 1,45 ha. Innerhalb des Plangebiets ist Wald auf den Flst. 10/9 und 109/5 betroffen (1,36 ha), außerhalb Wald auf Flst. 109/5, 17/167 und 17/234. Der außerhalb des Plangebiets liegende Teil der Waldfläche ist mit rund 0,1 ha zu klein, um eigenständig als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V angesprochen zu werden.

Mit der Eingabe der Flächengröße, die im Planungsverfahren als Umwandlungsfläche benannt wird, hier 1,45 ha, wurden durch das zuständige Forstamt im Ergebnis der Berechnung **38.377** Waldpunkte ermittelt.

Die Umwandlung der Waldfläche ist erforderlich, da eine waldschonende Alternativplanung kaum zu realisieren wäre und zudem ein starkes öffentliches Interesse an der Planung besteht.

Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Sinne einer Bündelung und effizienten Nutzung von Infrastrukturen sowie der Sicherung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen die Zentralen Orte sein. Die Hansestadt Stralsund verfügt derzeit nicht über ausreichend Wohnbauflächen, um dem Bedarf zu entsprechen. Im Rahmen der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Hansestadt Stralsund (Beschl. Nr. 2015-VI-02-0177 vom 12.03.2015) wurde eine Prognose für den Wohnraumbedarf bis 2030 erstellt; demnach

erfordert der zukünftige Bedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnbau-standorten.

Es handelt sich beim Plangebiet um eine baulich vorgeprägte Fläche, die allseitig umgeben von mehrgeschossigen Gebäuden innerhalb des dicht bebauten Stadtteils Knieper Nord liegt. Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB (Flächenrecycling) ist die Planung geeignet, die Inanspruchnahme von bislang nicht vorgeprägten Landschaftsflächen zu reduzieren. Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung sind vorrangig zu nutzen, um die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen so weit möglich zu vermeiden (vgl. LEP 4.1(1, 5)).

Die vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotenziale fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung, vermeidet Verkehr, schont die Umwelt und lastet vorhandene technische Infrastruktureinrichtungen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge besser aus. Es entsteht ein durchgängiger kompakter Siedlungsbereich, was dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht und eine wirtschaftliche Nutzung der sozialen und technischen Infrastruktur ermöglicht (z.B. Nutzungsdichte für ÖPNV, öffentliche Ver- / Entsorgungsnetze, Nähe zu sozialen und nahversorgungsrelevanten Einrichtungen). Die kompakte Stadt ermöglicht darüber hinaus einen günstigen Modal Split (Nutzung Rad / ÖPNV) und mindert folglich die Klimabelastung.

Mit der Entwicklung werden zudem konkret städtebauliche Missstände beseitigt (Beseitigung von Brachflächen / Gefahrenquellen durch Abriss von Ruinen). Zudem verbreitert das zusätzliche Angebot an zeitgemäßen Wohnraum (unter Einschluss altersgerechter und barrierefreier Wohnungen gemäß derzeitigem Standard) die Breite der Wohnformen und unterstützt damit die Ausbildung stabiler, weil gemischter Bewohnerstrukturen.

Der rechnerisch ermittelte Eingriff in die forstlichen Belange auf einer Fläche von 1,45 ha in Höhe von **38.377** Waldpunkten ist durch eine entsprechende Ersatzaufforstung auszugleichen. Innerhalb des Stadtgebiets besteht kein Waldkompensationskonto. Für eine Aufforstung stehen keine städtischen Flächen bzw. Flächen innerhalb des Stadtgebiets zur Verfügung.

Zur Kompensation der ermittelten Fläche von 1,45 ha wird eine Abbuchung von 38.377 Waldpunkten vom *Waldkompensationskonto Prosnitz* vorgesehen. Das *Waldkompensationskonto Prosnitz* (Gemeinde Gustow, Gemarkung Prosnitz, Landkreis Vorpommern-Rügen) ist eine von der Landesforst M-V anerkannte, umgesetzte Kompensationsmaßnahme für forstlichen Ausgleich. Der Quadratmeter nachzuweisender Wald wird im Waldkompensationskonto zu 1,20 €/Waldpunkt netto gehandelt (insg. 46.052,40 € netto). Der Erschließungsträger hat mit Vertrag vom 01.03.2017 die erforderlichen Waldpunkte für die Waldumwandlung gesichert.

Die Waldumwandlungserklärung nach § 15a LWaldG M-V wurde durch das zuständige Forstamt mit Schreiben vom 09.05.2017 erteilt. Die Waldumwandlung selbst kann nach § 15a (3) LWaldG M-V erst nach Wirksamwerden der Satzung erfolgen. Die Zulässigkeit der mit dem Bebauungsplan verfolgten Nutzung (Baurecht nach §§ 30 od. 33 BauGB) ist Voraussetzung der Waldumwandlungsgenehmigung.

## **7. Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

### 7.1 Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 2 und 5 der Begründung dargestellt sind.

Alternativen: Das Plangebiet ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs, eine Bebauung scheidet derzeit aber an der fehlenden hochbaulichen Prägung der

rückwärtigen Bereiche. Bei Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde die Fläche bis auf weiteres unbebaut bleiben. Dabei würden

- innerörtliche Baulandpotenziale durch Innenentwicklung nicht genutzt werden, wodurch bestehende Bedarfe auf bislang nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommene bzw. nicht baulich vorgeprägte Flächen ausweichen müssten.

Die brachliegende Fläche mit der bestehenden Ruine sowie den flächenhaften Bodenversiegelungen (Vorbeeinträchtigung) stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Das ungepflegte Grundstück ist z.T. vermüllt und wirkt sich negativ auf die Attraktivität der Umgebung aus. Die Ruine soll aus Gründen der Verkehrssicherung sowie in Vorbereitung der Neuerschließung zeitnah abgerissen werden.

Nach § 1a (2) BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Mit der Planung wird eine früher gewerblich genutzte Fläche einer hochwertigen Wohnnutzung zugeführt. Gleichzeitig wird das Wohngebiet Knieper Nord insgesamt nachverdichtet und aufgewertet. Das Angebot moderner, zum Teil barrierefreier Wohnungen wird die Bedürfnisse spezieller Nutzergruppen erfüllen und damit die Sozialstruktur im Quartier verbessern.

Methoden: Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die der Planung kausal zuzuschreibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/ Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ⤴ Anlagebedingt wird der Umfang der möglichen Bebauung im Plangebiet zunehmen. Dabei wird die Umwandlung von 1,45 ha jüngst durch Sukzession entstandene Waldfläche erforderlich, der Waldverlust ist durch entsprechende Abbuchung vom Waldökokonto „Prosnitz“ auszugleichen.  
Angesichts einer Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs sind die Flächen jedoch durch die Reste der früheren Bebauung sowie allgemein durch die umliegende Bebauung vorgeprägt.
- ⤴ Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht absehbar. Die beabsichtigte Nutzung (Wohngebäude) entspricht der in der Umgebung vorhandenen Nutzung, so dass keine Nutzungskonflikte absehbar sind.
- ⤴ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. allgemein Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen und Gebäudeabriss, Schutz des Oberbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

## 7.2 Schutzgüter

### Boden

Bestand / Bewertung: Gemäß Karte der Bodenfunktionsbereiche des Kartenportals Umwelt Mecklenburg – Vorpommern herrschen im Bereich allgemein zwei unterschiedliche Bodenbildungen vor. Zum einen handelt es sich um lehmige Formungen, die im südwestlichen Plangebiet als grundwasserbestimmte und / oder staunasse Lehme/Tieflehme (> 40% hydromorph) und im restlichen Plangebiet als grundwasserbestimmte und / oder staunasse Lehme/Tieflehme ausgeprägt sind. Die Filterleistung dieser Böden wird mit ‚gering‘ angegeben. Die Pufferfunktion gilt als ‚gut‘ wobei eine Gefahr der Anreicherung mit Schadstoffen mit

„gering - mittel“ vorliegt. Die letztere Bewertung steht ebenfalls für das ökologische Standortpotential.

Aktuell sind noch ca. 1.500 m<sup>2</sup> flächig versiegelt.

Die von der Firma Baugrund Stralsund im Plangebiet 2007 durchgeführte Untersuchung zeigt einen heterogenen Baugrund. Es wurden Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,5 und 2,5 m angetroffen. Bei den entnommenen Bodenproben wurden keine schädlichen Bodenverfärbungen und Altlasten ermittelt.

Geotope gem. § 20 NatSchAG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Angesichts der Vorprägung durch die frühere Bebauung (Betriebsgelände) sowie die umliegende Bebauung sind keine der Planung zuzurechnenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden absehbar.

Minimierung und Vermeidung: Im Sinne eines durchgrünten Wohngebiets werden die Obergrenzen der BauNVO auf rund 2/3 der Baugebietsflächen nicht ausgeschöpft. Durch die vergleichsweise moderate GRZ von 0,3 wird sichergestellt, dass hier gut die Hälfte der Fläche unversiegelt bleibt.

Die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet bleibt mit knapp 5.500 qm deutlich unter der Schwelle des § 13a BauGB. Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Planung dazu bei, die Bautätigkeit in den Bestand zu lenken (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und so die erstmalige Inanspruchnahme ungestörter Außenbereichsflächen für eine Siedlungsnutzung zu reduzieren.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben verursacht lokal durch Versiegelung und Überbauung unvermeidbare Eingriffe in bereits vorbeeinträchtigte Bodenbildungen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

## Klima

Bestand/ Bewertung: Das Stadtgebiet von Stralsund liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung aus.

Das spät einsetzende Frühjahr ist zumeist recht kühl und führt zu einer späten Entfaltung der Vegetation. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8,2°C und 8,4°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 560-570 mm. Es überwiegen Winde aus westlicher Richtung, aber auch Ostwinde sind noch relativ häufig. Meistens treten Windgeschwindigkeiten von 4-6m/s auf (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Hinterhofsituation mit Brachecharakter. Die das Plangebiet umgebenden langen, ununterbrochenen fünfgeschossigen Zeilenbauten vermindern einen ungestörten Luftaustausch.

Minimierung und Vermeidung: Im Sinne eines durchgrünten Wohngebiets werden die Obergrenzen der BauNVO auf rund 2/3 der Baugebietsflächen nicht ausgeschöpft. Zusammen mit den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen werden die unversiegelten, zu begrünenden Flächen dazu beitragen, klimatische Belastungen wie eine starke Aufheizung der Flächen auch zukünftig zu vermeiden.

Grundsätzlich umfasst die Planung ein urbanes Grundstück, welches sich inmitten eines Wohngebietes befindet. Es werden keine Frischluftschneisen oder Frischluftentstehungsge-

bierte beeinträchtigt. Begünstigt durch die Nähe zum Strelasund ist das Vorhaben nicht geeignet, das allgemeine Lokalklima spürbar zu verändern.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter und teilversiegelter Flächen wird erhöht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind aufgrund der allgemein günstigen klimatischen Voraussetzungen nicht abzusehen.

### Wasser

Bestand / Bewertung: Die Küste (Strelasund) ist ca. 1,0 km in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Weitere Gewässer sind nicht zu nennen.

Der Grundwasserflurabstand wird im Umweltkartenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Umfeld des Untersuchungsraumes mit >10,0 m angegeben. Die Tiefenlage der Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt ca. 5 m zu NN.

Die mittlere Grundwasserneubildung liegt bei 171,5 mm/a. Das nutzbare Grundwasserangebot gilt als potenziell nutzbar mit hydraulischen Einschränkungen (mögliche Fehlbohrungen), die Neubildungsrate liegt bei 3.361 m<sup>3</sup>/a und ist damit als hoch zu bezeichnen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten. Die zukünftigen Abwässer werden dem öffentlichen Kanalnetz der Stadt Stralsund zugeführt. Das unverschmutzte Regenwasser der geplanten Gebäude wird, soweit der Nachweis erbracht wurde, auf dem Grundstück versickert. Versiegelungen (Stellplätze und ihre Zufahrten) werden wasserdurchlässig gestaltet. Stoffeinträge in den Naturhaushalt bleiben angesichts der weitgehenden Beschränkung der Nutzung aus Wohnen ausgeschlossen.

Zustand nach Durchführung: Die Voll- bzw. Teilversiegelung zur Anlage des neuen Baugebiets wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigen. Das anfallende Oberflächenwasser wird abgeführt. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Die allgemein zulässige Flächennutzung birgt keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

### Pflanzen und Tiere

Pflanzen - Bestand/Bewertung: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet, wie für das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund, keine potenzielle natürliche Vegetation aus. Das nördlich sowie nordöstlich an das Stadtgebiet angrenzende Gebiet wird überwiegend als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald oder als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald charakterisiert.

Im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung befinden sich keine gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete dar. Das in der Vergangenheit teilweise beräumte Gelände war als Betriebsgelände früher mit einem umfangreichen Anlagenbestand bebaut, von dem sich neben der Ruine im Südosten des Plangebiets umfangreiche Flächenversiegelungen erhalten haben.

Aufgrund unterlassener Pflege konnte sich nach der Teilberäumung durch anhaltende Sukzession eine fast flächendeckende Gehölzschicht entwickeln (Weide, Pappel, Birke), die 2015 vom zuständigen Forstamt als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V eingestuft wurde (vgl. Abbildung 10). Die 2007 kartierten Einzelbäume (seinerzeit mit Schutz nach Baumschutzsat-

zung der Hansestadt Stralsund) unterliegen als Bestandteil des Waldes keinem Einzelbaumschutz mehr. Die Waldfläche wurde 2015 in Vorbereitung der Neubebauung gerodet.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist innerhalb einer bestehenden städtischen Struktur auf einer langjährig genutzten Fläche geplant. Es beansprucht somit keinen unbeeinträchtigten Naturraum. Die Bebauung findet überwiegend in einem Bereich statt, der nur einen allgemeinen floristischen Wert besitzt. Festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen sichern eine angemessene Durchgrünung des zukünftigen Baugebiets.

Zustand nach Durchführung: Mit dem Bebauungsplan Nr. 58 „Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße“ soll das ehemalige Betriebsgelände entsprechend des Charakters der Umgebung einer städtischen Wohnnutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Errichtung von drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbauten in aufgelockerter Bauweise (z.B. Zwei- oder Dreispänner als Einzelhäuser). Am westlichen Rand soll ein größeres Wohngebäude mit betreutem Wohnen entstehen. Die Anforderungen an eine wirtschaftliche Betriebsführung erfordern barrierefreie Grundrisse sowie einen durchgehend zusammenhängenden Baukörper.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt.

#### Fauna /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Bestand/Bewertung: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44(1) BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
<b>Säugetiere</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf				
Castor fiber	Biber				
Lutra lutra	Fischotter				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Phocoena phocoena	Schweinswal				
<b>Fledermäuse</b>		Nach Abbruch der Ruine kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet mehr vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus				
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus				
Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus				
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus				
Myotis dasycneme	Teichfledermaus				
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus				
Myotis myotis	Großes Mausohr				
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus				
Myotis nattereri	Fransenfledermaus				
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler				
Nyctalus noctula	Abendsegler				
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus				
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus				
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus				
Plecotus auritus	Braunes Langohr				
Plecotus austriacus	Graues Langohr				
Vespertilio murinus	Zweifarb-fledermaus				
<b>Fische</b>		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör	.			
<b>Reptilien</b>		kein geeigneter Lebensraum im	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
		Plangebiet vorhanden.			
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zauneidechse				
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
<b>Amphibien</b>		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht erforderlich
Bombina bombina	Rotbauchunke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				
Bufo viridis	Wechselkröte				
Hyla arborea	Laubfrosch				
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte				
Rana arvalis	Moorfrosch				
Rana dalmatina	Springfrosch				
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch				
Triturus cristatus	Kammolch				
<b>Weichtiere</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel				
<b>Libellen</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer				
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia	Östliche				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
albifrons	Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
<b>Käfer</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus laticornis	Breitrand				
Graphoderus bilineatus	Schmalbinder Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer				
<b>Falter</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer				
<b>Gefäßpflanzen</b>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz				
Apium repens	Kriechender Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				
Jurinea cyanoidea	Sand-Silberscharte				
Liparis loeselii	Sumpfglanzkrout, Torfglanzkrout				
Luronium natans	Schwimmendes				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
	Froschkraut				

Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Februar 2016)

Das Plangebiet liegt aktuell nach erfolgter Rodung als weitgehend gehölzfreie Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Stralsund. Lediglich im Randbereich sind noch einzelne Gehölze bzw. Gehölzgruppen vorhanden. Allseitig schließen intensive bauliche Nutzungen an.

Das Plangebiet weist keine wertgebenden Vegetationsstrukturen auf, welche auf das Vorhandensein streng geschützter Arten hindeuten. Im Umfeld sind keine Gewässer vorhanden, so dass ein Vorkommen von Arten der Artengruppe Amphibien ausgeschlossen werden kann. Auch das Vorkommen von Reptilien ist in der relativen Strukturarmut und Nutzungsdichte der Umgebung nicht anzunehmen. Es fehlt die Anbindung an größere zusammenhängende naturgeprägte Bereiche.

Das Grundstück selbst ist mit Ausnahme einer Ruine frei von Gebäuden; die Ruine soll aus Gründen der Verkehrssicherung sowie in Vorbereitung der Neuerschließung kurzfristig abgerissen werden. Zusätzlich sind flächenhafte Versiegelungen über das gesamte Plangebiet verteilt.

Vögel: Auf dem Grundstück ist eine Ruine vorhanden, die stark vermüllt ist. An der Fassade konnten bei der Begehung am 16.02.2016 keine Nester festgestellt werden. Die wenigen verbliebenen Bäume im Plangebiet bieten ein gewisses Habitatpotenzial für Arten der Generalisten unter den Brutvögeln. Im Zuge der Begehung konnten aktuell keine Nester oder Höhlungen gesichtet werden.

Fledermäuse: Der nahe gelegene Zentralfriedhof gilt mit seinem alten Baumbestand als beliebtes Fledermausquartier. Die umliegende Wohnbebauung sowie vorhandene Gehölze bieten genügend Nischen und Unterschlüpfen als Tages-, sowie Sommer- aber auch Winterquartier. Die überwiegend gehölzfreie Fläche stellt kein besonderes Jagdrevier für einheimische Fledermausarten dar, so dass ein Konfliktpotenzial im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar ist. Die bestehende Ruine kann als Winterquartier ausgeschlossen werden, da keine frostfreien oder frostbeständigen Räumlichkeiten bestehen. Vor dem kurzfristig geplanten Abriss wird eine Kontrolle hinsichtlich einer möglichen Sommerquartiersnutzung erfolgen.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume oder wertgebende Habitatstrukturen.

Die vorgesehene bauliche Dichte vor allem der östlichen Baugrundstücke liegt mit einer GRZ von 0,3 bewusst unterhalb der Grenzwerte des § 17 BauNVO für Wohngebiete und sieht eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung vor. Das neue Baugebiet wird durch mindestens 25 Baumpflanzungen angemessen mit Großgrün strukturiert.

Zustand nach Durchführung: Die derzeit brachliegende Fläche wird als Teil der umliegenden Siedlungsgebiete entwickelt.

Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG bleiben unberührt.

### Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Stralsund in die Vorpommerschen Lehmplatten als Landschaftseinheit der Lehmplatte nördlich der Peene eingeordnet. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Aufgrund seiner urbanen Lage ist das Plangebiet hier nicht aufgeführt.

Das Plangebiet liegt in dem in der Nachkriegszeit gebauten Stadtteil Knieper Nord. Die Nachbarschaft ist von fünfgeschossiger Wohnbebauung geprägt. Wichtige Blickbeziehungen oder Sichtschneisen sind nicht vorhanden.

Minimierung und Vermeidung: Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die zulässige Gebäudehöhe bleibt unterhalb der Höhen der umliegenden Bestandsbebauung. Das neue Baugebiet wird durch mindestens 25 Baumpflanzungen angemessen mit Großgrün strukturiert. Die Brachfläche wird einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Zustand nach Durchführung: Die geplante Bebauung fügt sich in das urbane Umfeld entlang der umliegenden Straßenzüge ein. Die im Plangebiet entstehenden viergeschossigen Wohngebäude bleiben unterhalb der Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung und werden das Stadt- und Landschaftsbild in großräumiger Betrachtung nicht verändern.

### Kultur- und Sachgüter

Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Änderung positive Auswirkungen zu erwarten. Die beabsichtigte Nutzung (Wohngebäude) entspricht der in der Umgebung vorhandenen Nutzung, so dass keine Nutzungskonflikte absehbar sind.

Der Ausbau der Wohnnutzung stärkt den Stadtteil Knieper Nord. Mit dem zusätzlichen Wohnungsangebot können bestehende Wohnungsbedarfe zeitgemäß erfüllt werden, so dass das Entstehen sozial stabiler Bewohnerstrukturen befördert wird.

Die vorgesehene Nutzung entspricht der Umgebungsnutzung, mögliche durch die zusätzliche Nutzung verursachte Geräusche sind daher von der Nachbarschaft als baugebietstypisch hinzunehmen.

### 7.3 Kompensation / Einzelbaumschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V oder nach städtischer Satzung geschützte Biotop- und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Die wenigen 2007 kartierten geschützten Einzelbäume (6 \* Weide, 1 \* Pappel, 1 \* Rosskastanie) wurden mit Voranschreiten der Sukzession zu Wald und verloren dadurch ihren Schutzstatus (vgl. Abschnitt 6).

## 8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Für die Umsetzung werden Hinweise auf fachgesetzliche Anforderungen gegeben.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt; dennoch ist die allgemeine Sorgfaltspflicht zu beachten. Dies schließt ein sachgerechtes Verhalten bei zu Tage tretenden Funden wie Meldung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde sowie Sicherung eines unveränderten Zustands ein.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

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

Parallel zu den grünordnerischen Festlegungen des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004. Auch zukünftig gepflanzte bzw. gewachsene Bäume sind bei Vorliegen der Voraussetzungen durch die Baumschutzsatzung geschützt.

Für die Umsetzung der Planung ist eine Waldumwandlung erforderlich, die nach § 15a (3) LWaldG M-V erst mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans genehmigungsfähig wird. Nach § 15(1) LWaldG M-V darf der Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet werden. Die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung werden nach § 15(5) LWaldG M-V durch Abbuchung von 38.377 Waldpunkten vom *Waldkompensationskonto Prosnitz* ausgeglichen.

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere ist auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hinzuweisen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erlangt werden. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## 9. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung

Das ehemalige Betriebsgelände befindet sich im Eigentum eines Vorhabenträgers, der die innere Erschließung und katastermäßige Neuordnung vornehmen wird. Mit dem Vorhabenträger werden vertragliche Regelungen im Erschließungsvertrag getroffen, die

- die Umsetzung der erforderlichen verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung,
- die Ausgleichszahlung für die erforderliche Waldumwandlung

regeln. Nach Durchführung der Erschließung wird die Hansestadt Stralsund die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) in ihr Eigentum, ihre Baulast und damit in ihre Verkehrssicherung übernehmen.

Der Hansestadt entstehen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung mit Ausnahme der späteren Unterhaltskosten für die neuen öffentlichen Verkehrsanlagen keine Kosten.

### 10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	08.03.2007
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	22.05. bis 08.06.2007
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	17.01.2008
Offenlage	25.02. bis 28.03.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	28.02. bis 08.04.2008
erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	06.10.2016
erneute Offenlage	01.11. bis 05.12.2016
erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	24.10. bis 05.12.2016
Satzungsbeschluss/ Rechtskraft	voraussichtlich 3. Quartal 2017

### 11. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).

Stralsund, den 14. Aug. 2017

HANSESTADT STRALSUND,  
DER OBERBÜRGERMEISTER



Dr.-Ing. Alexander Badrow