



# HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER  
BAUAMT  
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

1: 3.750



Stand: September 2005

**BEBAUUNGSPLAN NR. 109  
„MÜHLENSTRASSE / KNIEPERWALL“**

**BEGRÜNDUNG**

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.	Lage des Gebietes.....	4
3.	Städtebauliche Ausgangssituation.....	4
4.	Planungsgrundsätze und Festsetzungen.....	5
4.1	Gestaltidee.....	5
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen .....	8
4.4	Verkehrsflächen.....	8
4.5	Parkraum, Stellplätze .....	9
4.6	Gehrecht .....	9
4.7	Begrünung, Naturschutz und Eingriffsregelung .....	9
4.8	Altlasten .....	11
4.9	Ver- und Entsorgung.....	11
4.10	Immissionsschutz – Lärm .....	12
4.11	Denkmalschutz .....	13
4.12	Städtebauliche Vergleichswerte.....	13
5.	Örtliche Bauvorschriften .....	14
6.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	14
7.	Kosten .....	14
8.	Verfahrensablauf .....	14

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Für das Bebauungsplangebiet zwischen Mühlenstraße und Stadtmauer gibt es für die Hansestadt Stralsund zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauanträgen lediglich den Managementplan, der jedoch nur sehr grobmaschige Aussagen trifft. Da der Bereich große unbebaute Flächen aufweist, könnte der § 34 BauGB nur sehr eingeschränkt angewendet werden. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes leitete die Hansestadt Stralsund die Schaffung von eindeutigen Beurteilungsgrundlagen für Bauanträge in die Wege.

Für das Bebauungsplangebiet sind auf unterschiedlichen Planungsebenen Konzepte entwickelt worden, die - mit Ausnahmen des Ideen- und Realisierungswettbewerbes - durch die Bürgerschaft beschlossen wurden.

- In den Jahren 1990/91 wurde für die Altstadt Stralsunds ein städtebaulicher Rahmenplan als Grundlage für die Altstadtsanierung aufgestellt. Der Rahmenplan ist im Jahre 2000 durch den Managementplan aktualisiert worden, in dem die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet bzw. im Norden als Mischgebiet dargestellt sind. Im Mischgebiet ist die Unterbringung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Darüber hinaus befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Parkierungsschwerpunkt in einer Tiefgarage. Für das Gebiet wird das Maß der Nutzung mit einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,2 und einem BFF von 0,3 festgelegt. Weiteres Ziel ist die Schaffung einer Raumkante, wobei die Geschossigkeit auf maximal drei Vollgeschosse beschränkt werden sollte.
- Der im Juni 1991 von der Stadt ausgelobte Ideen- und Realisierungswettbewerb 'Knieperwall' für den gesamten Block zwischen Knieperwall und Mühlenstraße hatte mit zwei ersten Preisen zwei sehr unterschiedliche Ergebnisse gebracht. Der Wettbewerbsbeitrag Ebner, Wuttke + Keckeritz bot jedoch für die Realisierung der Wohnbebauung die besseren Voraussetzungen.
- Der Flächennutzungsplan stellt für den Bebauungsplanbereich eine Wohnbaufläche dar.
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat in seinem Schreiben vom 25.08.1997 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.
- Die Gestaltungssatzung für die Altstadt der Hansestadt Stralsund vom 20.5.1994 trifft im Rahmen detaillierter Gestaltungsvorschriften, die die Fassaden, Traufhöhen, Dächer, Fenster, Türen etc. betreffen, auch Aussagen zu den Baufluchten, die sich an der historischen Bebauung orientieren.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes standen folgende Ziele im Vordergrund:

- Städtebauliche Neuordnung des Gebietes unter Berücksichtigung der ehemaligen Bauflucht in der Mühlenstraße.
- Unterbringung eines großen Anteils von Wohnungen, die in der Regel an nach Südwesten geöffneten Wohnhöfen orientiert sind.

- Sicherung von Fußwegdurchquerungen im Bereich des ehemaligen 'Großen Kurhofes' (Mühlenstraße 13/14).
- Sicherung einer Tiefgarage.

Die Objektplanung wurde im Laufe des Verfahrens verändert und konkretisiert. Aus diesem Grunde wurde eine Anpassung des ersten Entwurfs des Bebauungsplanes, der bereits vom 24.7. bis zum 25.8.1997 öffentlich auslag, erforderlich. Der überarbeitete zweite Entwurf wurde dann vom 8.1.2002 bis zum 11.2.2002 erneut öffentlich ausgelegt.

Gegenüber dem 1. Entwurf zum Bebauungsplan wurde der Geltungsbereich im 2. Entwurf verkleinert. Diese Verkleinerung begründet sich darin, daß die Flächen zwischen Knieperwall und der Stadtmauer öffentliche Flächen sind, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, und daß für die übrigen Grundstücke an der Mühlenstraße (Kampischer Hof und Mühlenstraße 22) bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Insofern ist eine Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan in diesen Bereichen nicht erforderlich. Der Geltungsbereich konnte daher auf das für die Sicherung der Tiefgarage notwendige Maß verkleinert werden.

Weitere geringfügige Änderungen des Geltungsbereiches erfolgten im Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung. So wurde zum einen ein Turm der Stadtmauer für die Erweiterung der Tiefgarage um einen Technikraum in den Geltungsbereich einbegriffen. Zum anderen ist das ursprünglich teilweise einbezogene Grundstück Mühlenstraße 21 infolge des Begehrens des Eigentümers gegen die dort vorgesehenen Festsetzungen nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.

Nach Durchführung der 2. öffentlichen Auslegung wurde der Bauantrag für die Tiefgarage vorzeitig genehmigt (§ 33 BauGB). Die Garage ist nun fertig gestellt und ab Oktober 2005 läuft der Betrieb.

## 2 LAGE DES GEBIETES

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Altstadtrand zwischen Stadtmauer, Mönchstraße, Mühlenstraße und der nördlichen Grenze der Mühlenstraße 21.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:  
 Gemarkung Stralsund, Flur 20: 5/2, 6/1, 7, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/12, 8/13, 8/14, 8/19, 8/20, 8/21, 8/22, 8/23, 8/24, 8/25, 8/26, 8/31, 8/33, 8/34, 8/35, 10/5, 11/3, 13/5 und Teile der Flurstücke 5/1, 8/8, 8/11, 8/15, 8/18, 8/27, 8/30, 8/32, 10/1, 11/1, 13/3,  
 Gemarkung Stralsund, Flur 21: ein Teil des Flurstücks 25.

## 3 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich der den Bereich bestimmenden unter Denkmalschutz stehenden Stadtmauer. Das Gebiet war zum Zeitpunkt der Planaufstellung weitgehend unbebaut. Lediglich an der Mönchstraße befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des ehemaligen Reitstalls. Auf den übrigen Flächen sind die ehemaligen Gebäude abgerissen worden. Mittlerweile sind archäologische Bergungs- und Dokumentationsarbeiten durchgeführt worden. Südlich grenzt an das Bebauungsplangebiet mit dem 'Kampischen Hof' und den beiden angrenzenden Gebäuden Mühlenstraße 21 und 22 ein Ensemble an, das die

ehemalige Baustruktur aufzeigt. Alle drei Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Die das Bebauungsplangebiet begrenzenden Straßen Mönchstraße und Mühlenstraße haben bezogen auf das Straßennetz der Altstadt unterschiedliche Funktionen. So ist die Mönchstraße eine der in die Altstadt führenden Zufahrtstraßen, die Mühlenstraße dient hingegen im wesentlichen als Anliegerstraße. Dies spiegelt sich auch in der Verkehrsbelastung der Straßen wider. So lag 2001 die Belastung der Mönchstraße bei etwa 5.200 Kfz / 24 h, während sich die Belastung in der Mühlenstraße auf 2.900 Kfz / 24 h beschränkte. Mit 13.000 Kfz / 24 h bzw. nördlich der Mönchstraße sogar mit 15.000 Kfz / 24 h hatte die Verkehrsbelastung auf dem Knieperwall aufgrund der daraus resultierenden Lärmbelastung maßgebliche Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet, die im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen waren.

Die Grundstücke im Planbereich sind im Eigentum der Stadt (Treuhandsondervermögen).

Das Gelände weist im Bereich der Stadtmauer einen großen Niveausprung auf. So liegt das Bebauungsplangebiet etwa 3,50 m bis 5,00 m höher als der Bereich westlich der Stadtmauer. Das Bebauungsplangebiet fällt von Süden nach Norden um etwa 2,00 m ab.

Das Bebauungsplangebiet wird von Norden und Osten von Straßen begrenzt. Die stadttechnische Erschließung ist grundsätzlich gewährleistet. Die erforderlichen Erneuerungs- bzw. Sanierungsarbeiten sowie teilweise Neuverlegungen an den Leitungen/Kanälen für Elektrizität, Wasser und Abwasser sind überwiegend erfolgt.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung, der Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung der Altstadt.

## 4 PLANUNGSGRUNDSÄTZE UND FESTSETZUNGEN

### 4.1 GESTALTIDEE

Die Altstadt Stralsunds hat einen unverwechselbaren Charakter, der für die Identität der Stadt von besonderer Bedeutung ist. Es ist daher unerlässlich, bei allen Planungen für die Altstadt diesen besonderen Charakter für das jeweilige Plangebiet zu definieren und ihn durch entsprechende planerische Festlegungen zu stützen und zu entwickeln.

Die Gestaltidee für das Bebauungsplangebiet leitet sich u.a. aus dem mit einem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsbeitrag der Arbeitsgemeinschaft Ebner, Wuttke + Kekeritz ab. Das trifft insbesondere auf die von dem Preisträger vorgeschlagenen Wohnhöfe und Erschließungsgänge zu, die in modifizierter Form als Grundlage für die baulichen Festsetzungen dienen. Da die Tiefgarage zwangsläufig die Lasten aus dem Hochbau aufnehmen muß, sind der individuellen Gestaltung jedoch Grenzen gesetzt.

Für das Bebauungsplangebiet sollen ferner folgende Gestaltungsüberlegungen besondere Beachtung finden:

- Aufnahme der alten Baufluchten in der Mühlen- und Mönchstraße.
- Bis an die Stadtmauer heranreichende Bebauung, Ausbildung reizvoller Innenbereiche und Wohnhöfe.

- Die im Zentrum des Bebauungsplangebietes liegenden schmalen Gänge sollen die fußläufige Verbindung zum Parkplatz am Knieperwall herstellen und Zu- und Ausgänge zur Tiefgarage aufnehmen.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich am Bestand. An der Mühlenstraße wird analog der umliegenden Bebauung von einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung ausgegangen.

## 4.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### Art der baulichen Nutzung

Im Norden des Geltungsbereiches wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, auf der sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen untergebracht werden sollen. Das Erfordernis hierfür ergibt sich zum einen daraus, dass im Zuge von Sanierungsmaßnahmen u.U. bestehende Gemeinbedarfsstandorte aufgegeben werden müssen und hierfür Ersatzstandorte vorzuhalten sind. Zum anderen entstehen durch die mit den Erneuerungsmaßnahmen in der Altstadt einhergehende Bevölkerungszunahme zusätzliche Bedarfe. Die Hansestadt Stralsund trifft mit der Festsetzung des Gemeinbedarfsstandortes die notwendige Flächenvorsorge. Als konkrete Nutzung kommt eine Kindertagesstätte mit 50 Plätzen, die ggf. auch auf 70 Plätze erweitert werden könnte, in Betracht. Dies entspricht auch der im Managementplan für den Bereich dargestellten Zweckbestimmung. Darüber hinaus können aber auch Nutzungen wie ein Nachbarschaftszentrum/Begegnungsstätte, Jugendfreizeitstätte, Senioreneinrichtung, etc. angesiedelt werden.

Der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesem Bereich sollen ca. 40 Wohnungen untergebracht werden. Für das Allgemeine Wohngebiet gelten die in der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen.

Von den möglichen Ausnahmen sind Betriebe für Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig, soweit ihre Größe und der von den Betrieben ausgehende Störungsgrad mit dem Wohnen zu vereinbaren ist. So ist es durchaus vorstellbar, daß in diesem Gebiet z.B. eine kleine Pension oder eine kleinere Verwaltungseinrichtung unterzubringen ist, ohne daß der Wohncharakter des Gebietes und die notwendige Wohnruhe gefährdet werden. Dagegen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen als Ausnahmen nicht zulässig, da sie einerseits einen höheren Störungsgrad aufweisen und andererseits durch ihren hohen Flächenverbrauch baulich nicht in die Altstadtstruktur zu integrieren sind.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößzahlen bestimmt werden. Die Grundflächenzahl beträgt – abweichend vom Managementplan, der in diesem Bereich eine GRZ von 0,5 festsetzt - im Allgemeinen Wohngebiet 0,6. Diese GRZ ist jedoch erforderlich, um das gewünschte städtebauliche Konzept, das die Aussagen des Managementplanes für diesen Bereich konkretisiert, realisieren zu können. Aufgrund der Unterbauung eines Großteils der Fläche durch die geplante Tiefgarage, wird ferner bezüglich der Unterbauung der Fläche eine gesonderte Festsetzung erforderlich. So wird über die oberirdische GRZ hinaus eine unterirdische GRZ von 0,95 festgesetzt.

Die Geschosshöhen liegen im Allgemeinen Wohngebiet bei zwei Vollgeschossen als Mindest- und drei Vollgeschossen als Höchstmaß. Sie orientieren sich damit an dem an das Bebauungsplangebiet angrenzenden historischen Bestand mit zumeist zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden. Auf dem südlichsten Baufeld werden zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, um an das dreigeschossige Gebäude auf dem Nachbargrundstück Mühlenstraße 21 anzuschließen und um auch hier die typische Gangsituation wiederherzustellen.

Aus den Festsetzungen der GRZ und den Geschosshöhen ergibt sich im Allgemeinen Wohngebiet rechnerisch eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8, die jedoch nicht ausgewiesen wird.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des ehemaligen Reitstalls bestandsorientiert eine Geschosshöhe von einem Vollgeschoss, für den Neubau hingegen von zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird eine vermittelnde Geschosshöhe zwischen der zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung und dem eingeschossigen ehemaligen Reitstall gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet in Bezug auf GRZ und GFZ die nach § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (GRZ - 0,4 und GFZ - 1,2). Es muss daher die Ausnahmeregelung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO, wonach die Obergrenzen überschritten werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, in Anspruch genommen werden. Besondere städtebauliche Gründe sind hier die Zielstellung bzw. Festsetzungen der Gestaltungssatzung als auch des Managementplanes, nach denen die historischen Baufluchten soweit wie möglich wieder aufzunehmen sind und sich die Geschosshöhen an dem historischen Bestand orientieren müssen. In der Konsequenz ergibt sich daraus eine erhöhte bauliche Dichte.

Als ausgleichende Umstände und Maßnahmen für die Überschreitung sind folgende Aspekte anzuführen:

- Durch die durch Baugrenzen, Baulinien und Geschosshöhen bestimmte Gebäudeausformung und -anordnung wird die Belichtung, Besonnung und Durchlüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet. Zudem befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu den Teichen mit ihren Grünflächen, wodurch eine hohe Wohnqualität gegeben ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da keine Eingriffe in die Natur und Landschaft und auch keine erheblichen oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes verursacht werden.
- Die Bedürfnisse des Verkehrs werden insofern befriedigt, da durch Errichtung einer Tiefgarage in ausreichendem Maße Stellplätze geschaffen werden, Mönchstraße und Knieperwall geeignet sind, das aus der Nutzung der Gebäude resultierende Verkehrsaufkommen aufzunehmen und eine leistungsfähige Verkehrsbedienung durch den ÖPNV (Buslinien) im Knieperwall gegeben ist.

Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze des Nutzungsmaßes nicht entgegen.

#### 4.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Baulinien dienen überwiegend zur Sicherung der Aufnahme historischer Bezüge und denkmalpflegerischer Belange. So werden die beiden denkmalgeschützten Gebäude – der ehemalige Reitstall und der Stadtmauerturm – durch Baulinien umgrenzt. Zudem wird die nördliche Gebäudeseite des geplanten Gebäudes auf der Gemeinbedarfsfläche durch eine Baulinie zwingend festgesetzt. Ziel ist es, die Öffnung in der Baukante zwischen dem Neubau und dem bestehenden ehemaligen Reitstall verbindlich festzulegen.

Weiterhin werden zur Wiederherstellung der historischen Baufluchten entlang der öffentlichen Straßen Baulinien festgesetzt. Im Bereich des öffentlichen Durchgangs werden auch die seitlichen Grenzen der überbaubaren Flächen durch Baulinien definiert; somit wird z.T. eine Orientierung an den Parzellengrenzen des ehemaligen Kurhofes erreicht. Auch mit der Baulinie zum Grundstück Mühlenstraße 21 wird das Ziel verfolgt durch ein zwingendes Heranbauen an die Grundstücksgrenze, die historischen Parzellenstrukturen sichtbar zu machen.

Die Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Bei Ausschöpfung der Baugrenzen sowie der zulässigen Geschossigkeit, werden die Abstandsflächen des nördlichsten Hintergebäudes („Kemmladen“) auf die Freifläche des benachbarten Grundstücks der geplanten Gemeinbedarfsfläche fallen. Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist zumutbar, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und auf dem Gemeinbedarfsstandort festgesetzte Baurechte nicht behindert werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Eintragung einer Baulast für das in Eigentum der Hansestadt Stralsund stehende Grundstück.

Zur Mühlenstraße hin soll im Prinzip eine geschlossene Bebauung realisiert werden, die jedoch durch Durchgänge zur Erschließung der hinteren Gebäudeteile durchbrochen werden soll. Aus diesem Grund wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der eine minimale und maximale Länge der Gebäude bzw. Gebäude-reihungen entlang der Mühlenstraße vorgegeben wird. Für die Durchgänge zwischen den Gebäuden wird die Breite auf maximal 3 m begrenzt. Dies erfordert z.T. eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern geforderten Abstandsflächen (1 H bzw. 0,5 H). Es ist jedoch durch die Lage und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt, dass ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten gewährleistet sind. Die brandschutztechnischen Anforderungen der den Durchgängen zugewandten Gebäudeseiten sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

#### 4.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich als öffentliche Verkehrsfläche lediglich der südliche Fußweg der Mönchstraße.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan die Zufahrt der Tiefgarage von der Mönchstraße festgesetzt. Dagegen wird von der ursprünglich in Erwägung gezogenen Zufahrt vom Knieperwall mit einem Durchbruch durch die Stadtmauer Abstand genommen. Ausschlaggebend hierfür sind folgende Gründe:

- Die Zufahrt vom Knieperwall erfordert sowohl Eingriffe in die denkmalgeschützte Stadtmauer als auch in den naturgeschützten Alleebaumbestand am Knieperwall. Diese bleiben bei der Erschließung von der Mönchstraße unberührt.

- Die notwendige gestalterische Aufwertung und Neuordnung des Freiraumes zwischen Stadtmauer und Knieperwall, dem aufgrund seiner Funktion als Sichtfeld auf die Stadtmauer besondere Bedeutung zukommt, würde durch die Tiefgaragenzufahrt vom Knieperwall nachhaltig erschwert werden.
- Der fließende Verkehr auf der Hauptverkehrsstraße Knieperwall würde durch die direkte Einmündung der Tiefgaragenzufahrt beeinträchtigt werden. Dagegen lässt sich der Verkehrsablauf durch den Umbau der Kreuzung Mönchstraße / Knieperwall als Verkehrskreisel und die Führung der Tiefgaragenschließung über die Mönchstraße deutlich effektiver und störungsfreier gestalten. Da sich die Zufahrt unmittelbar hinter der Stadtmauer befindet, wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Altstadt vermieden

Ferner wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt, um eine Durchwegung entlang des ehemaligen „Großen Kurhofes“ planungsrechtlich zu sichern und eine Verbindung für Fußgänger von den Anlagen am Knieperwall sowie der Tiefgarage in die Altstadt zu gewährleisten.

#### 4.5 PARKRAUM, STELLPLÄTZE

Wesentliches Anliegen der Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war der Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage, die vor allem öffentliche Parkplätze anbietet. Die Tiefgarage, deren Zufahrt von der Mönchstraße aus erfolgt, wird dazu beitragen, das Parkraumkonzept Altstadt umzusetzen. In diesem Konzept ist neben anderen Parkierungsschwerpunkten am Rande der Altstadt der Standort Knieperwall als wichtigster Parkierungsschwerpunkt auf der Westseite der Altstadt vorgesehen. Die Parkierungsschwerpunkte sollen die die Altstadt ansteuernden Zielverkehre (vor allem Touristen u. Kundenverkehr) aufnehmen und damit eine weitgehende Verkehrsberuhigung ermöglichen.

Die Tiefgarage ist vorrangig über den äußeren Altstadtring erreichbar. Um eine risikoarme und komfortable Zu- und Abfahrt zu gewährleisten, wurde die Einmündung Mönchstraße / Knieperwall umgebaut, d.h. als Kreisel gestaltet.

Bei vollem Ausbau der Tiefgarage in den im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen in zwei Parkebenen werden ca. 280 Stellplätze untergebracht. Die Parkplätze der Tiefgarage sollen als öffentliche Parkplätze (ca. 240) zur Verfügung stehen. Zusätzlich soll sie jedoch auch die aus der über ihr befindlichen baulichen Nutzung sich ergebende notwendige Anzahl von Stellplätzen (ca. 40) aufnehmen.

#### 4.6 GEHRECHT

Um einen Weg vom Fluchttreppenhaus der Tiefgarage sowie vom Stadtmauerturm zum Knieperwall hin zu sichern, wird im Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (G 1).

#### 4.7 BEGRÜNUNG, NATURSCHUTZ UND EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG sieht vor, zu prüfen, inwieweit zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Die Eingriffsregelung ist jedoch für den Bereich dieses Bebauungsplanes aus folgenden Gründen nicht anzuwenden:

Es handelt sich bei dem Bebauungsplangebiet um ein Gebiet, das in der Geschichte seit langer Zeit mit wechselnder Intensität bebaut war. Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorgefundene Pflanzenbewuchs setzte sich aus Spontanvegetation zusammen, die zur Vorbereitung archäologischer Grabungen inzwischen beseitigt wurde. In der hierfür erteilten Fällgenehmigung wurden nach den gültigen Baumschutzbestimmungen Ersatzpflanzungen bestimmt, die bereits geleistet wurden (Baumpflanzungen am Spielplatz Amanda-Weber – Ring und Gehölzpflanzungen am Deviner Weg/ Prosnitzer Wende).

Ferner bereitet der Bebauungsplan keine Eingriffe in die Natur und Landschaft vor, für die die naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen erforderlich wären. Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. So ist der Boden kein natürlich anstehender Boden, sondern eine Aufschüttung aus Brandschutt. Es liegen keine natürlichen Wasserverhältnisse vor.

Bei der Umgebung des Bebauungsplangebietes handelt es sich um einen bebauten Bereich, historisch gesehen war auch das Bebauungsplangebiet selbst bebaut. Insofern herrscht hier charakteristisches Stadtklima vor, d.h. es liegen erhöhte Temperaturen sowie eine geringere Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit vor. Von einer Verschlechterung der genannten Faktoren durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht auszugehen.

Auch von einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes ist nicht auszugehen. Die umliegenden Bereiche sind bebaut, eine Begrenzung zu den landschaftlich geprägten Teilbereichen stellt hier die Stadtmauer dar. Vielmehr entspricht eine Schließung der vorhandenen Lücken dem charakteristischen Stadt- und Landschaftsbild in diesem Bereich.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird jedoch zur Auflage gemacht, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jeden Grundstücks auf mindestens 80% der Flächen Sträucher, Rasensaat und sonstige Bepflanzungen zu pflanzen sind. Die Bepflanzung eines geringeren Flächenanteils ist zulässig, sofern die Bereitstellung von Spielflächen gemäß § 8 Abs. 3 LBauO M-V dies erfordert.

Auf den im Managementplan vorgesehenen Biotopflächenfaktor wird hingewiesen. Für das Bebauungsplangebiet beträgt dieser Faktor 0,3.

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

$$\text{BFF} = \frac{\text{naturhaushalt-wirksame Flächen}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Dabei 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 Flächen angerechnet, die als Kompensation für nicht disponible Grundflächen herangezogen werden können, nämlich Vertikalbegrünung, Dachbegrünung, sowie gesondert

die Dachflächen, von denen das Niederschlagswasser über vegetationsbedeckte Versickerungsmulden dem Boden zugeführt wird.

Dieser Ansatz ist vergleichbar dem Ansatz der Festlegung von städtebaulichen Kennwerten (GRZ, GFZ, BMZ), die den Rahmen setzen; die konkrete Ausgestaltung bleibt auch bei der Festlegung des Biotopflächenfaktors dem architektonischen Entwurf überlassen.

Im BFF werden verschiedene Flächentypen hinsichtlich ihrer Wirkung für den Naturhaushalt aggregiert. Zur Bewertung einzelner Flächentypen werden Kriterien benannt, nach denen eine Abstufung erfolgt.

Die Auswahl und Gewichtung der einzelnen Kriterien leitet sich aus folgenden Zielen ab, die in der Gesamtheit die Wirksamkeit einer Fläche für den Naturhaushalt umreißen:

- Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene
- Sicherung der Bodenfunktion und der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts
- Erhöhung der Verfügbarkeit von Flächen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Knieperteichs. Gemäß § 19 (1) Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) dürfen in einem Abstand von 100 m zum Gewässer bauliche Anlagen nicht errichtet oder verändert werden. Daher bedarf die Aufstellung des Bebauungsplans eine Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde. Im Schreiben vom 07.03.97 hat die Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt, das aus naturschutzfachlicher Sicht gegen die geplante Bebauung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, so daß nach LNatG M-V eine Ausnahme erteilt werden kann.

#### 4.8 ALTLASTEN

Im Bereich Mühlenstraße 20 (Flur 20, Flurstücke 8/2 tw., 10, 11 und 13/2) am ehemaligen Standort der Werkstätten PKZ wurden während der ersten Phase der archäologischen Untersuchungen kontaminierte Böden freigelegt.

Nach Abschluß der Grabungsarbeiten ist mit dem Abtransport der Böden der Verdacht auf Altlasten im Bereich des ehemaligen Betriebshofes PKZ entfallen. Insofern befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsflächen.

Das Gelände gilt nicht als Kampfmittel belastet.

#### 4.9 VER- UND ENTSORGUNG

Eine Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes ist grundsätzlich möglich. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas etc.) liegen in den umgebenden Straßen. Z.T. sind noch weitere Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen durchzuführen.

Vom Versorgungsunternehmen REWA-GmbH (Regionale Wasser und Abwasser GmbH) wurde auf notwendige Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten hingewiesen, um die erforderlichen Voraussetzungen für die Wasserversorgung und Schmutz- und Regenwasserentsorgung sicherzustellen. Überdies war für die Tiefgarage die Verlegung eines Regenwas-

sersammlers im Knieperwall und ist für den Hochbau die Verlegung eines Regenwassersammlers in der Mühlenstraße erforderlich.

Nach Aussage der Stralsunder Elektrizitätsversorgung muss aufgrund der Kabelüberalterung der Bebauungsplanbereich neu erschlossen werden.

#### 4.10 IMMISSIONSSCHUTZ - LÄRM

Da für das Bebauungsplangebiet kein wesentlicher Nachbarschaftslärm besteht und auch in Zukunft nicht zu erwarten ist, wird sich die Lärmbelastung auf den Verkehrslärm beschränken. Durch die umliegenden Straßen – insbesondere von Knieperwall – erfolgt bereits derzeit eine starke Verlärmung des Bebauungsplangebietes.

Aufgrund dieser Situation sind bereits 1997 schalltechnische Untersuchungen vorgenommen worden. Da sich jedoch sowohl die Verkehrsnetzprognosen als auch die konkrete Objektplanung mittlerweile verändert haben, wurde eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchungen vorgenommen, deren Ergebnisse seit September 2001 vorliegen<sup>1</sup>.

In der Prognose wird für den Knieperwall südlich der Mönchstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 14.300 Kfz / 24 h, nördlich der Mönchstraße von 12.000 Kfz / 24 h vorhergesagt. Südlich der Mönchstraße entspricht dies einer Verkehrszunahme, während der Verkehr nördlich der Mönchstraße abnehmen wird. Demgegenüber ist in der Mönchstraße selber mit einer starken Verkehrszunahme zu rechnen (Zunahme von derzeit 5.200 Kfz / 24 h auf 8.300 Kfz / 24 h). Die Verkehrsbelastung im Bereich der Zufahrt der Tiefgarage wird dabei auf 1.300 Kfz / 24 h prognostiziert. Der Verkehr in der Mühlenstraße steigt hingegen lediglich geringfügig an (prognostizierte durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge: 3.000 Kfz / 24 h).

Im Rahmen der Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens wurden für die Bewertung die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1 herangezogen, die für allgemeine Wohngebiete tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A) liegen. Da sich die Nutzung im Bereich des Kindergartens auf die Tageszeit beschränkt, sind hier lediglich die Tag-Werte anzuwenden.

Diese Orientierungswerte werden im Bereich der Mühlenstraße um bis zu 13 dB(A) überschritten. In den rückwärtigen Hofbereichen werden die Orientierungswerte teilweise eingehalten, mit zunehmender Geschosßzahl und abnehmender Entfernung zum Knieperwall werden jedoch auch hier Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) erreicht. Im Mittel liegen die Überschreitungen jedoch lediglich bei 5 dB(A).

Dies bedeutet, daß im Bebauungsplangebiet die Lärmpegelbereiche I bis V auftreten. Es sollen aus Gründen der Vitalisierung der Altstadt in diesem Bereich dennoch Wohnungen gebaut werden. Im Bebauungsplan werden daher Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 festgesetzt.

Im schalltechnischen Gutachten wird empfohlen, im Bebauungsplan „lediglich die Lärmpegelbereiche III bis V auszuweisen, da von Ausnahmen

<sup>1</sup> Vgl.: UmweltPlan GmbH Stralsund: Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 109 der Hansestadt Stralsund, „Mühlenstraße / Knieperwall“, Stralsund, September 2001

abgesehen, die Lärmpegelbereiche I und II überwiegend in potentiell fensterlosen Bereichen liegen, für welche ein höherer Lärmpegelbereich somit keine außergewöhnlichen Anforderungen stellt.<sup>2</sup> Dieser Empfehlung wird Bebauungsplan gefolgt.

Zur Herstellung der Wohnruhe werden folgende Maßnahmen gegen zu hohe Lärmpegel angewandt: Geeignete Gebäudestellungen, Grundrißgestaltung, Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämm-Maß und andere bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlaf- und Ruheräume (s. Textliche Festsetzungen).

Durch die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen der Lärmschutzmaßnahmen werden die bauordnungsrechtlichen Forderungen an Wärme-, Schall- u. Erschütterungsschutz (§ 15 LBauO M-V) nicht berührt.

#### 4.11 DENKMALSCHUTZ

Im Bebauungsplanbereich befinden sich folgende gemäß § 2 Abs. 1 und 2 DSchG M-V geschützten Baudenkmale: Mühlenstraße 10, der Keller des Hiddenseer Hofs und ein Stadtmauerturm. Sie werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Bebauungsplanbereich liegt inmitten der historischen Altstadt von Stralsund, deren Untergrund in seiner Gesamtheit ein bedeutendes Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG M-V darstellt und die gleichzeitig Denkmalbereich nach § 2 Abs. 3 DSchG M-V ist. Es wurden daher im Vorfeld der Baumaßnahmen umfangreiche archäologische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis werden die Kellermauern, Reste der Warmluftheizung und ein Brunnen des historischen Kellers des Hiddenseer Hofs erhalten und in die Planung der Tiefgarage integriert. Ferner wurden zur Überprüfung der Gründung der Stadtmauer Schürfungen vorgenommen, um Beschädigungen der Stadtmauer im Zuge des Baus der Tiefgarage zu vermeiden.

Im Bebauungsplanbereich befinden sich keine Naturdenkmale gemäß § 17 Bundesnaturschutzgesetz.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist auch die Orientierung an der historischen Parzellenstruktur von Bedeutung. Sie wird bei der Neubebauung insofern berücksichtigt, dass sich zum einen der öffentliche Durchgang an den ehemaligen Parzellengrenzen des „Großen Kurhofs“ orientiert. Zum anderen verläuft die nördlichste Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes in etwa auf der Grenze der ehemaligen Parzellen Mühlenstraße 10 und Mühlenstraße 11. Auch mit der Baulinie zum Grundstück Mühlenstraße 21 wird das Ziel verfolgt durch ein zwingendes Heranbauen an die Grundstücksgrenze, die historischen Parzellenstrukturen sichtbar zu machen.

#### 4.12 STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE

Gesamtfläche des B-Plangebietes	0,56 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,36 ha
Gemeinbedarf	0,16 ha

<sup>2</sup> UmweltPlan GmbH Stralsund: Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 109 der Hansestadt Stralsund, „Mühlenstraße / Knieperwall“, Stralsund, September 2001, S. 6 f.

Verkehrsflächen	0,04 ha
Anzahl der Stellplätze in Tiefgarage (öffentlich/z.T. privat)	ca. 280
Anzahl der geplanten Wohnungen	ca. 40
Anzahl der möglichen Plätze in der KITA	ca. 50

## 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Gestaltungssatzung Altstadt

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der Altstadt der Hansestadt Stralsund, das von geschichtlicher, baukultureller und künstlerischer, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, ist auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.4.1994 (GVOBL. M-V Nr. 11 vom 29.4.1994 S. 518) nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 1.7.1993 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20.9.1993 eine Gestaltungssatzung erlassen worden, die seit dem 20.5.1994 rechtsgültig ist.

## 6 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens durchgeführt. So befinden sich die Flächen im Eigentum der Hansestadt Stralsund (Treuhandsondervermögen).

## 7 KOSTEN

Die Kostenschätzung für die Tiefgarage beläuft sich auf ca. 7,4 Mio. €. (ca. 26 T€/ pro Stellplatz). Zum Tiefgaragenbau bewilligt wurde ein Fördermittelanteil von 2.863.234,53 €, die nach der in Betriebnahme der Tiefgarage teilweise zurück zu zahlen sind.

Für die Neubebauung oberhalb der Tiefgarage, die von einem oder mehreren Investoren durchgeführt und finanziert werden soll, ist derzeit noch keine Kostenschätzung vorhanden.

Die Kostenschätzungen für die öffentlichen Fußwegbereiche im Bebauungsplangebiet liegen ebenfalls nicht vor.

Die Umgestaltung der Einmündung Mönchstraße / Knieperwall wird entsprechend Maßnahmenplan Städtebauförderung auf 420.000,- € geschätzt.

Die Planungskosten für den Bebauungsplan werden von der SES aus Sanierungsmitteln bestritten.

## 8 VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluß	12.09.1996
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16.09. - 25.10.1996
Bürgeranhörung	23.09. - 10.10.1996
1. Öffentliche Auslegung	24.07. - 25.08.1997

2. Öffentliche Auslegung  
Satzungsbeschluss/ Rechtskraft

08.01. – 11.02.2002  
I Quartal 2006

Stralsund, den... *12.04.2006*

Hansestadt Stralsund  
Der Oberbürgermeister

*L. Lastovka*  
.....  
Lastovka

