



HANSESTADT STRALSUND

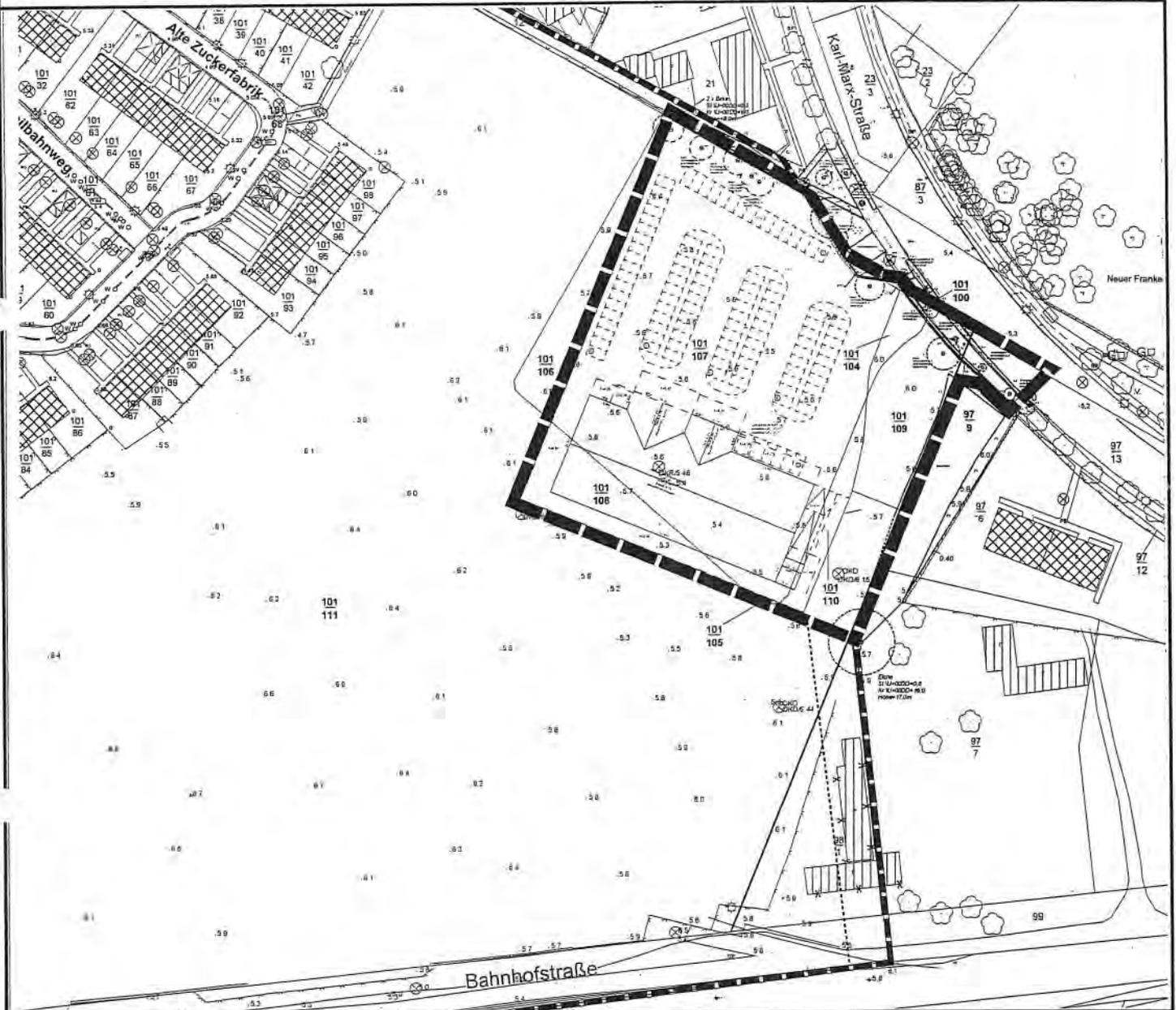
DER OBERBÜRGERMEISTER

BAUAMT

ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

MASSTAB 1 : 1.500



BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29
„Ehemalige Zuckerfabrik im Stadtteil Frankenvorstadt“

DATUM: APRIL 2006

Erarbeitet von:

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum	4
3. Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	5
4. Städtebauliche Ausgangssituation	6
4.1 Die Umgebung des Plangebietes	6
4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	6
4.3 Erschließung	7
4.4 Altlasten	7
4.5 Natur und Landschaft	8
5. Inhalt des Planes	8
5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept	8
5.2 Städtebauliche Vergleichswerte	8
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4 Erschließung	9
5.5 Immissionsschutz	11
5.6 Natur und Landschaft, Grünplanung	13
6. Örtliche Bauvorschriften	16
7. Nachrichtliche Übernahmen	16
8. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung	17
9. Verfahrensablauf	17
10. Rechtsgrundlagen	17
11. Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung	17

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtteil Frankenvorstadt, unmittelbar südlich der Karl-Marx-Straße und gegenüber dem Neuen Frankenfriedhof gelegen, entsteht ein Nahversorgungszentrum für die Bewohner des Stadtteils. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 06.05.1998 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 29 für das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik. Der von der Planung betroffene Bereich ist im B-Plan Nr. 29 als Mischgebiet 1 ausgewiesen. Entsprechend § 6 der Baunutzungsverordnung sind innerhalb vom Mischgebieten auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von maximal 700 m² Verkaufsfläche. Das Nahversorgungszentrum an der Karl-Marx-Straße wird mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² diesen Wert überschreiten, so dass die Zulässigkeit des Einkaufsmarktes mit den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 29 nicht gegeben ist. Das Einzelhandelsangebot im geplanten Nahversorgungszentrum ist in erster Linie auf eine wohnortnahe und fußläufige Erreichbarkeit ausgerichtet. Durch die Lage unmittelbar an der Karl-Marx-Straße und die direkte Anbindung über die Straße „Am Zuckergraben“ besteht jedoch auch eine gute Erreichbarkeit für motorisierte Kunden. Der Standort für das Nahversorgungszentrum bietet sich durch seine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Stadtteils Frankenvorstadt an.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Marktes an diesem Standort und in dieser Größenordnung zu schaffen, wird die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes erforderlich. Die Bürgerschaft hat hierzu am 11.10.2001 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Größe der Verkaufsfläche macht die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung notwendig. Weiterhin wird eine Änderung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der für Stellplätze vorgesehenen Bereiche erforderlich. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 29 sah das Gebäude auf dem westlichen Teil des Grundstücks und die Stellplatzanlage auf dem östlichen Grundstücksteil vor. Das Gebäude des Einkaufsmarktes ist nun im südlichen Teil des Sondergebietes angeordnet. Die Stellplätze sind zur Karl-Marx-Straße hin orientiert.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Frankenvorstadt, unmittelbar an der Karl-Marx-Straße. Es liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 für den Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik und wird begrenzt durch den Sichelweg und die Karl-Marx-Straße im Norden bzw. Nordosten, die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Alte Zuckerfabrik“ im Westen und die Grenze zum Flurstück 97/6 im Osten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 35, Gemarkung Stralsund: 22/4, 97/6 (tw.), 97/9 (tw.), 97/13 (tw.), 101/4, 101/100, 101/101, 101/104, 101/107, 101/108, 101/109, 101/110, 101/111 (tw.)

Das Flurstück 22/4 befindet sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund. Die Flurstücke 101/107, 101/108 und 101/110 sind in Privatbesitz. Alle übrigen Grundstücke im Geltungsbereich sind Eigentum der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft.

3. Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 29 war der durch die 1. Änderung betroffene Bereich als Mischgebiet 1 gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Zulässig waren hier Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe bis zu 700 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Tankstellen. Ausgeschlossen war gemäß Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 29 die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,65 festgesetzt. Es waren bis zu 3 Vollgeschosse möglich. Gebäude dürfen mit einer Dachneigung von 0 bis maximal 50 Grad ausgeführt werden. Das gesamte durch die 1. Änderung betroffene Gebiet wurde dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet. Durch den südlichen Teil des von der Änderung betroffenen Bereiches verlief die Trasse der Planstraße B.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 29 im nordwestlichen Teil des Mischgebietes 1 angeordnet, auf dem verbleibenden Teil des Grundstückes sind Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Für das durch die Änderung betroffene Gebiet galt die geschlossene Bauweise, d. h. dass Gebäude ohne seitlichen Abstand zur Grenze des Nachbargrundstückes errichtet werden müssen. Darüber hinaus sieht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 29 örtliche Bauvorschriften mit Vorgaben für die Gestaltung von Außenwänden, Vorgärten, Werbeanlagen und die Umkleidung von Abfallbehältern vor. Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB vorgeschrieben. So sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu 10% mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangener 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist ein Laubbaum zu pflanzen. Innerhalb der Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen. Die Stellplätze sollten nur mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund vom 12.08.1999 weist die betroffenen Flächen als gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung aus. Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Nahversorgung im westlichen Teil der Frankenvorstadt zu schaffen. Eine generelle Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist mit der Änderung nicht beabsichtigt. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Bewertung des Vorhabens durch die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde, das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V. Im Schreiben vom 10.12.2003 heißt es: „Derartige großflächige Einzelhandelsvorhaben sind unter Zugrundlegung landesplanerischer Entwicklungsziele (LROP 5.5.3, RROPVP 6.4.2) hinsichtlich ihrer Größe, Lage und Sortimentsstruktur zu beurteilen. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit ca. 998 m² ist im Oberzentrum Stralsund als unkritisch zu bewerten. Der Planungsstandort des Einzelhandelsgroßprojektes im Wohngebiet Frankenvorstadt zeichnet sich durch seine städtebaulich integrierte Lage aus. Das geplante Einzelhandelsangebot ist in erster Linie auf eine wohnortnahe, fußläufige Erreichbarkeit ausgerichtet. Das an die Karl-Marx-Straße angrenzende Plangrundstück gewährleistet darüber hinaus auch dem motorisierten Kunden eine gute Anbindung. Die Sortimentsstruktur stellt auf nahversorgungsrelevante Angebote ab.“

Der allgemeine Einwohnerrückgang in der Region Vorpommern und in der Hansestadt Stralsund führte nicht zu einem nennenswerten Wohnungsleerstand im Bereich der Gentzkowstraße/Karl-Marx-Straße, so dass die Versorgungspflicht aktuell bleibt. Mit der Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente wird gewährleistet, dass der Markt ausschließlich der wohnortnahen Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen wird. Eine Gefährdung der Belegung der Stralsunder Innenstadt ist durch das geplante Vorhaben nicht zu befürchten, da die Zulässigkeit innerhalb des Plangebiets ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt wurde. Zudem werden die Sortimente Drogerieartikel, Blumen und Zeitschriften auf einen Anteil von max. 30% an der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Das Verfahren wurde durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 11.10.2001 eingeleitet. Gemäß Überleitungsvorschrift in § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) soll das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zu Ende geführt und noch vor dem 20. Juli 2006 abschlossen werden.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zum innerstädtischen Bereich und befindet sich im Stadtteil Frankenvorstadt. Es grenzt unmittelbar südlich an die Altstadt an. Die Entfernung zur Altstadt als wichtigstem Teil des Stadtzentrums beträgt ca. 800 m. Im Stadtteil Frankenvorstadt existieren zurzeit zwei Kindereinrichtungen. Eine Grundschule und das Goethegymnasium sind ebenfalls vorhanden. Beidseitig des Frankendamms befindet sich ein Stadtteilzentrum zur Versorgung des Gebietes mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Fährhofstraße) existieren vereinzelt kleine Einzelhandelseinrichtungen. Sportplätze sind an der Jahnsportstätte (Karl-Marx-Straße) und im Stadion der Freundschaft (Frankendamm) vorhanden. Am Wulflam- bzw. August-Bebel-Ufer des Frankenteiches befinden sich öffentliche Grünanlagen.

4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Bestandteil des ehemaligen Betriebsgeländes der früheren Stralsunder Zuckerfabrik. Ein großer Teil der Flächen war dementsprechend mit Produktionsanlagen und betriebsspezifisch genutzten Gebäuden bebaut. Seit Aufgabe des Betriebes lagen die Flächen brach. In der Zwischenzeit wurde der alte Gebäudebestand (auch unterirdisch) abgebrochen. Das Grundstück ist sofort bebaubar gewesen.

Auf den angrenzenden Flächen an der Gentzkowstraße und an der Straße „Alte Zuckerfabrik“, die ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 liegen und früher zum Gelände der Zuckerfabrik gehörten, wurden in der Zwischenzeit durch die Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft insgesamt 86 Reihenhäuser errichtet.

Auf der Grundlage einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB sind der Einzelhandelsmarkt und seine zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze sowie der 1. Bauabschnitt der Straße „Am Zuckergraben“ bereits errichtet worden.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Karl-Marx-Straße. Die 4-spurig ausgebaute Trasse war bis zur Fertigstellung der Ortsumgehung die Hauptverbindung in Richtung der Insel Rügen und gehörte mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen vor allen Dingen in den Sommermonaten zu einer der meist befahrenen Straßen in Stralsund. Eine direkte Zu- und Abfahrt für das Nahversorgungszentrum von der Karl-Marx-Straße aus war deshalb nicht möglich.

Die Karl-Marx-Straße (Ortsdurchfahrt der B 105) wurde abgestuft zu einer Gemeindestraße. Sie wird nur noch 2-spurig befahren. Die beiden jeweils äußeren Spuren der Fahrbahn wurden zu Parkstreifen umfunktioniert. Unter der Maßgabe der Abstufung war die Anbindung der Straße „Am Zuckergraben“ an die jetzige Ortsdurchfahrt möglich. Die Erschließung des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie auch der noch unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 und des südlich davon liegenden Gewerbegebietes im Bereich der früheren Ölspaltanlage erfolgt über die Straße „Am Zuckergraben“ (Planstraße C). Zur bedarfsgerechten Anbindung an die Karl-Marx-Straße erfolgte ein Kreuzungsausbau mit separater Links- bzw. Rechtsabbiegespur. Der bereits realisierte 1. Bauabschnitt der Straße „Am Zuckergraben“ endet unmittelbar hinter der Grundstückszufahrt zum Einzelhandelsmarkt.

4.4 Altlasten

Altlasten:

Die Flächen innerhalb des Plangebietes gehören zum Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Stralsund. Das gesamte Areal der Zuckerfabrik wies 6 größere Flächen auf, die stark kontaminiert waren. Bis zum Jahr 1999 erfolgte eine Sanierung in Form einer Gefahrenabwehr. Das Sanierungsgebiet umfasste dabei auch das Flurstück 101/103 (aus dem damaligen Flurstück 101/103 wurden später die Flurstücke 101/104, 101/107, 101/108, 101/109, 101/110 sowie 101/111 herausgeteilt und sind somit auch betroffen). Im Bereich dieses Flurstückes kann es punktuell zu Bodenverunreinigungen kommen, die jedoch kein Altlastenproblem sondern ein abfallrechtliches Problem darstellen. Die übrigen Flurstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind nicht als Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster der Hansestadt Stralsund registriert. (Stellungnahme des Amtes für öffentliche Sicherheit, Gesundheit und Umwelt, Abt. Umweltschutz, der Hansestadt Stralsund vom 11.02.2004).

Fundmunition:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem unter Umständen mit Kampfmitteln gerechnet werden konnte. Zur Erhöhung der Bausicherheit wurde deshalb vor Beginn der Erdarbeiten eine Sondierung des Geländes durchgeführt. Kampfmittel wurden nicht gefunden. Am 20.07.2005 erfolgte eine Sicherheitsbelehrung vom Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz – Munitionsbergungsdienst – gegenüber der bauausführenden Firma über die Verhaltensweise beim Auffinden von Waffen, Kampfmitteln und munitionsähnlichen Gegenständen.

4.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet, das bei der Aufstellung des heute rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 29 noch durch die Gebäude und Anlagen der ehemaligen Zuckerfabrik geprägt war, ist nun mit einem Baukörper, der einen typischen Zweckbau eines Einzelhandelsmarktes darstellt, und den zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen überbaut (aufgrund Baugenehmigung nach § 33 BauGB). Nennenswerter Baum- oder Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Lediglich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches stehen einzelne Gehölze. Hier gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund.

5. Inhalt des Planes

5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept

Der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 betroffene Bereich ist im Zusammenhang mit der geplanten bzw. zum Teil bereits realisierten Entwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik zu sehen. Der im Norden mit Reihenhäusern bebaute Bereich soll im Süden durch Einfamilien- und Doppelhäuser ergänzt werden. Dazu fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 04.03.2004 den Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29. Als sinnvolle Ergänzung zu diesem neuen Wohngebiet sowie auch zu der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der Frankenvorstadt entsteht im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 ein Einkaufsmarkt zur Nahversorgung der Einwohner der umliegenden Wohngebiete. Die Gestaltung des Grundstückes erfolgt dabei eher zweckorientiert und wird durch das Gebäude des Marktes selbst und die erforderlichen Stellplätze geprägt. Die Freiflächen des Grundstückes werden begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der Eindruck großer zusammenhängender Wandflächen ohne Fenster am Gebäude soll durch Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen gemildert werden.

5.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Gesamtfläche des Plangebietes	7.886 m ²
davon	
Sondergebiet	6.491 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.395 m ²

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die bisher als Mischgebiet 1 geltenden Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden als sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes darf nur ein Nahversorgungszentrum, einschließlich Nebenanlagen mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.000 m² errichtet werden. Zugelassen sind hier nur Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel und Getränke). In einem Anteil von max. 30% der Gesamtverkaufsfläche sind außerdem auch folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig: Drogerieartikel, Blumen und Zeitschriften. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig. Ziel ist die Verbesserung der Nahversorgung der Anwohner.

Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m² und die Begrenzung der Sortimente auf Lebensmittel und nahversorgungsrelevante Sortimente bei Ausschluss von sonstigen zentrenrelevanten Waren ist der geplante Markt innerhalb des Teiloberzentrums Stralsund als verträglich zu bewerten.

Die Ausnutzung des Grundstückes erfolgt mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 und wird damit gegenüber der bisher zulässigen GRZ im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 29 geringfügig erhöht. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von maximal 0,80 überschritten werden. Mit der Erhöhung der GRZ und der Ausnahmeregelung für eine mögliche weitere Überschreitung wird den spezifischen Nutzungen eines Einzelhandelsmarktes mit entsprechendem Stellplatzbedarf Rechnung getragen. Es gilt eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,65 als Höchstmaß.

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Änderung gegenüber dem rechtswirksamen B-Plan 29 (geschlossene Bauweise) wird notwendig, da der geplante Baukörper für das Nahversorgungszentrum mit einem seitlichen Abstand zur Grenze der Nachbargrundstücke bzw. in diesem Fall der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet wird. Die gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Da der geplante Baukörper die in der offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m überschreitet, wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig. Die nun getroffene Regelung gestattet auch Gebäudelängen über 50 m, so dass eine optimale Ausnutzung des Baugrundstücks möglich ist. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden der bereits konkreten Planung für das Nahversorgungszentrum angepaßt. War es bisher vorgesehen, Gebäude im westlichen Teil des Grundstückes zu errichten, so werden die Baugrenzen nun in den südlichen Teil des Plangebietes verschoben. Einhergehend damit ändert sich die Anordnung der für die Errichtung der Stellplatzanlage auf dem Grundstück vorgesehenen Flächen.

5.4 Erschließung

5.4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Karl-Marx-Straße über die bereits errichtete Straße „Am Zuckergraben“ (1. Bauabschnitt bis hinter die Zufahrt zum Einzelhandelsmarkt). Diese bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 29 vorgesehene Straße dient nicht nur der Erschließung des Nahversorgungszentrums, sondern wird nach Süden bis an die Bahnhofstraße weitergeführt. Sie bildet den Lückenschluss zwischen der aus dem südlich des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik liegenden Gewerbegebiet (früher Ölspaltanlage - Bebauungsplan Nr. 25.1 der Hansestadt Stralsund) kommenden Haupterschließungsstraße und der Karl-Marx-Straße. Weiterhin erschließt die Straße „Am Zuckergraben“ (Planstraße C) derzeit noch unbebaute Teile des Bebauungsplanes Nr. 29, für die parallel zur vorliegenden Planung die 2. Änderung des B-Planes Nr. 29 aufgestellt wird und Grundstücke, die zwischen der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 und der Kreuzung Karl-Marx-Straße / Greifswalder Chaussee liegen.

Die Straße „Am Zuckergraben“ ist im 1. BA auf einer Breite von insgesamt 11,5 m ausgebaut worden. Dabei setzt sich der Straßenquerschnitt aus einer 6,50 m breiten Fahrbahn, jeweils beidseitig davon verlaufendem Geh- bzw. Radweg in einer Breite von je 2,00 m und beidseitigen Banketten mit je 0,50 m zusammen. Im Zusammenhang mit dem Anschluss der Straße „Am Zuckergraben“ an die Karl-Marx-Straße wurde der Ausbau einer Linksabbiegespur erforderlich. Die notwendige Fläche hierfür steht innerhalb des öffentlichen Straßenraumes zur Verfügung.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 29 vorgesehene Planstraße B ist für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes nicht erforderlich. Da eine direkte Zufahrt für das Nahversorgungszentrum von der Karl-Marx-Straße aus nicht möglich ist, wird im Bebauungsplan an dieser Grundstücksseite ebenso wie im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Straße „Am Zuckergraben“ festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind. Diese Festsetzung war schon Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 29.

5.4.2 Wasser/Schmutzwasser und Regenwasserentsorgung

Die Ver- bzw. Entsorgung des Plangebiets mit Trink bzw. Schmutzwasser wird durch die REWA GmbH gewährleistet. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Anschluss an den Mischwasserkanal in der Karl-Marx-Straße.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten des Trinkwasserversorgungsnetzes. Für die angedachte bauliche Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) für eine Löszeit von 2 Stunden jederzeit zur Verfügung bereitzustellen. Die Versorgungssicherheit ist entsprechend der AVBWasserV sowie den Wasserlieferungsbedingungen der REWA GmbH gewährleistet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und mit wasserrechtlicher Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Hansestadt Stralsund in das Grundwasser und in den Graben 7 (Zuckergraben) geleitet. Im Zuge der weiteren Erschließung der angrenzenden Flächen des geplanten Wohngebietes auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik soll die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zum Frankenteich erfolgen.

Über das Plangebiet verlief bisher ein Teil des verrohrten Grabens 7 (Zuckergraben). Eine Überbauung des Grundstückes wäre ohne die vorherige Umverlegung dieses Grabens nicht möglich gewesen. Im Zuge der Erschließung des Verbrauchermarktes gab es durch den Investor entsprechende Untersuchungen (Kamerabefahrung), die den statischen Einfluss der geplanten und nunmehr ausgeführten Überbauung auf die vorhandene Verrohrung als unwesentlich beurteilte. Dieser Rohrleitungsabschnitt im Bereich des Verbrauchermarktes besitzt keinerlei Gewässerfunktion mehr. Der Verbleib bzw. die Verpressung dieses Abschnittes oblag damit ausschließlich dem Grundstückseigentümer. Der von der Karl-Marx-Straße bis zum Schacht in Höhe des Marktgebäudes führende Teil des Zuckergrabens ist hinsichtlich seines baulichen Zustandes desolat; hinter dem Schacht ist der Graben unterbrochen und ohne Funktion. Die weiter östlich verlaufende Ableitung der Drainagen (DN 300) wurde in die Trasse der Straße „Am Zuckergraben“ verlegt und an den Mischwasserkanal in der Karl-Marx-Straße angeschlossen. Somit stand einer Überbauung des Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nichts entgegen. Die Entwässerung der angrenzenden Baugrundstücke außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 bleibt auch weiterhin gewährleistet.

Laut wasserrechtlicher Erlaubnis vom 04.02.2005, 1. Ergänzung vom 31.05.2005, wurde der Anschluss eines Notüberlaufs der Sickermulden in den Graben 7 mit max. 4 l/s gestattet.

5.4.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist aus dem Niederspannungsnetz über einen Sonderhausanschluss möglich und wird durch die Stralsunder Energieversorgung GmbH gewährleistet.

Die Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Gas ist möglich und wird durch die StrelaGas GmbH gewährleistet. Südlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 verläuft eine Hochdruckgasleitung. Die Leitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

5.4.4 Telekommunikation und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich laut Auskunft der Deutschen Telekom AG vom 20.09.2004 keine Telekommunikationsanlagen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenneubau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Stralsunder Entsorgungs GmbH. Die Befahrbarkeit der Straße „Am Zuckergraben“ durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ist gewährleistet. Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt am Fahrbahnrand. Das Zurückstoßen des Müllfahrzeugs ist nicht zulässig. Bis zur vollständigen Fertigstellung des Straßennetzes bzw. dem vollständigen Bau der Straße „Am Zuckergraben“ (Planstraße C) auch im Bereich des Geltungsbereiches der angrenzenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 und des Bebauungsplanes Nr. 25.1, ist es möglich, dass das Müllfahrzeug auf dem Grundstück des Einkaufsmarktes wenden kann.

5.5 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 29 wurde auch die schalltechnische Situation innerhalb des Plangebietes überprüft (siehe Schalltechnische Untersuchung vom 31.08.1996 mit Ergänzungen vom 20.11.1996 und 25.04.1997; Büro Glasow + Partner). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich der Ortsumgebung der Hansestadt Stralsund sowie der umliegenden städtischen Sammelstraßen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 kommt es im Bereich des festgesetzten Sondergebietes zu einer veränderten Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch der vorgesehenen Stellplatzanlage für das geplante Nahversorgungszentrum. Waren die Stellplätze im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 29 noch im östlichen Teil des MI₁ - also auf der dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) abgewandten Seite - angeordnet, so sieht die Planung nun die Lage der Stellplätze im nördlichen Bereich des Sondergebietes vor. Die in Aufstellung befindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

ungsplanes Nr. 29 für die noch nicht bebauten angrenzenden Flächen im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik sieht u. a. die Umwandlung der bisher für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Mischgebiete in für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehene allgemeine Wohngebiete vor.

Es war daher in einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung erneut zu prüfen, ob die vorgesehenen Änderungen Auswirkungen auf die schalltechnische Situation, insbesondere in den direkt an das Sondergebiet angrenzenden allgemeinen Wohngebieten haben werden. Die Geräuschimmissionsprognose wurde vom Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik, Herr Gunter Ehrke, erstellt und ist der Begründung als Anhang beigefügt (Geräuschimmissionsprognose vom 17.02.2004 zur 1. Änderung des B-Planes 29 und Geräuschimmissionsprognose vom 16.08.2005 zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 29). Die Ergebnisse dieser Prognosen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

„Für die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ehemalige Zuckerfabrik im Stadtteil Franken“ der Hansestadt Stralsund wurden die Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr in der Umgebung des Vorhabens „Nahversorgungszentrum“ und dem vom Vorhaben generierten Gewerbelärm untersucht.“ Die Geräuschsituation wird wesentlich vom Straßenverkehrslärm der Karl-Marx-Straße und der Planstraße C (Am Zuckergraben) bestimmt. Am Tag wird dadurch der vom Vorhaben selbst generierte Gewerbelärm weitestgehend überprägt.

Die westlich und südlich des geplanten Nahversorgungszentrums liegenden Baufelder, die künftig als allgemeine Wohngebiete für eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern vorgesehen sind, liegen im Wesentlichen in den Lärmpegelbereichen II und III gemäß DIN 4109. „Damit ergeben sich nur relativ niedrige Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile der im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 geplanten Gebäude. Allerdings werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet an einigen Immissionsorten (außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung) relativ deutlich überschritten. Dies muss aber toleriert werden, denn Lärmschutzmaßnahmen an den Straßen sind in diesem Bereich aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht zu empfehlen.“ (Quelle: Geräuschimmissionsprognose vom 17.02.2004; Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik). Dies bedeutet in der Konsequenz, dass im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 die voraussichtliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu berücksichtigen ist. Generell sollten die Lärmpegelbereiche dargestellt werden. Werden allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, so sind die entsprechenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

In der Planzeichnung (Teil A) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden die Lärmpegelbereiche dargestellt. Mit Hilfe der Lärmpegelbereiche kann der Architekt bei der Hochbauplanung nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die mit Erlass des Landes M-V (Amtsblatt M-V Nr. 1 von 1998) verbindlich sind, entnehmen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude sind entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche festzulegen. Die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind gemäß der Raumart aus Tab. 8 der DIN 4109 auszuführen. Dies stellt sich wie folgt dar:

maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R_{w, res}$ [dB(A)]	
		Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume
bis 55	I	30	-
56 bis 60	II	30	30
61 bis 65	III	35	30
66 bis 70	IV	40	35
71 bis 75	V	45	40
76 bis 80	VI	50	45
> 80	VII	Entsprechend örtlicher Gegebenheiten	50

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

In den Nachtstunden erfolgt keine Belieferung des Einkaufsmarktes. Die gewerblichen Geräuschemissionen sind damit im Nachtzeitraum so gering (als Emittenten treten nur noch die Kühler am Gebäude auf), dass eine Zusatzbelastung aus Sicht des Immissionsschutzes auf den angrenzenden Grundstücken durch den Betrieb des Marktes nicht gegeben ist. Lärmschutzmaßnahmen auf dem Grundstück oder am Gebäude des Marktes werden daher nicht erforderlich.

5.6 Natur und Landschaft, Grünplanung

Der begleitend zum Aufstellungsverfahren des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 29 erstellte grünordnerische Fachbeitrag gilt weiter fort. Die wesentlichen und für den Geltungsbereich der 1. Änderung zutreffenden Regelungen werden an dieser Stelle noch einmal wiedergegeben.

In Anbetracht der Nähe des Plangebietes zur Altstadt und zu den Stadtteichen, die in Zukunft einer intensiveren touristischen Erschließung zugeführt werden soll, sind an die Grün- und Gestaltungsqualitäten höhere Maßstäbe anzulegen. Die Zielstellung des grünordnerischen Konzeptes besteht darin, diesen Anforderungen Rechnung zu tragen. Die Begrünung erfolgt dabei gemäß den Festsetzungen im Text (Teil B) der Bebauungsplanänderung. Für die Auswahl der zu verwendenden Gehölze werden die in die Begründung aufgenommenen Pflanzlisten empfohlen.

Pflanzliste B:

(Bäume für öffentliche und private Grünflächen)

Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide

Salix alba „Tristis“	Trauerweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyhyllus	Sommerlinde
Apfel	Hochstämme in Sorten
Birne	Hochstämme in Sorten

Qualität der Gehölze bei Pflanzung: Hochstamm, dreimal verpflanzt, m. B., 14 – 16 cm Stammumfang

Pflanzliste C:
(Sträucher für öffentliche und private Grünflächen)

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera caprifolium	Rote Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Tamarix parviflora	Frühlingstamariske
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosen spec.	

Qualität der Gehölze bei Pflanzung: Sträucher zweimal verpflanzt, o. B. 60 – 100 cm hoch.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden vorhandene Bäume zum Erhalten festgesetzt. Bei Abgang der Bäume ist für Ersatz zu sorgen. Es gelten hier die Regelungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund aus dem Jahr 2004. Die Flächen im Bereich der zu erhaltenden Bäume und entlang der Grundstücksgrenze zur Karl-Marx-Straße sollen begrünt werden. Die hier festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern bzw. mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind wie folgt zu bepflanzen: Sträucher in der Qualität 2 mal verpflanzt in einer Höhe von 60 bis 100 cm, 1 Stück/0,75 m². Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es gilt grundsätzlich, dass eine vollständige Versiegelung der Flächen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden ist. Um größere, vor allen Dingen gewerblich genutzte bauliche Anlagen wie das geplante Nahversorgungszentrum einzubinden, sieht das landschaftspflegerische Konzept eine Fassadenbegrünung vor. Dies betrifft geschlossene Außenwandflächen mit mehr als 50 m². Die zu verwendenden Pflanzen für die Fassadenbegrünung sind nach gestalterischen Gesichtspunkten auszuwählen.

Für die Begrünung der Stellplatzanlage ist je 5 Einstellplätze ein Baum zu pflanzen.

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht vorgesehen, so dass die textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 des rechtswirksamen Planes hier nicht von Bedeutung sind. Im Bebauungsplan Nr. 29 war im Rahmen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich nur aus wasserdurchlässigen Materialien oder als wassergebundene Decke zulässig sind. Gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Das Regenwasser wird stattdessen gesammelt und in die Vorflut geleitet. Aus diesem Grund wird die bisher geltende Festsetzung zur Gestaltung der Stellplätze künftig entfallen.

Eine Überarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 29 für die nun vorliegende 1. Änderung bzw. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen wird nicht erforderlich, weil der im Rahmen der Realisierung des vorgesehenen Nahversorgungszentrums entstehende Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung über die 1. Änderung zulässig war (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt hier nicht. Der Einkaufsmarkt war auch im rechtswirksamen B-Plan Nr. 29 zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der alten Planung nur geringfügig erhöht.

Von der Überarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrages zum B-Plan Nr. 29 kann auch aufgrund des § 13 Abs. 1 und 2 Landesnaturschutzgesetz M-V abgesehen werden. Dort heißt es, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden in ... Grünordnungsplänen zur Vorbereitung von Bebauungsplänen näher darzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben. Von der Aufstellung von ... Grünordnungsplänen kann abgesehen werden, wenn die Planungen

1. keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorsehen,
2. nicht Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge dienen,
3. nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bedeutsam sind.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorgesehen. Die Planung dient nicht den Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge. Die Planung ist nicht für die Sicherung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes bedeutsam.

Letztlich sei darauf hingewiesen, dass schon für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 29 die naturschutzrechtliche Erforderlichkeit für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht bzw. nicht in vollem Umfang gegeben war. Hierbei wird Bezug auf die „Hinweise zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nach Inkrafttreten der Landesbauordnung M-V“ (Erlass des Innenministers im Einvernehmen mit dem Umweltminister) vom 02. November 1994 genommen. Im Abschnitt 11.4.2.2 heißt es: „Dabei ist zunächst zu prüfen, inwieweit zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich sind (s. o. Nr. 11.3). An der naturschutzrechtlichen Erforderlichkeit kann es im Einzelfall z. B. fehlen, wenn ehemals baulich genutzte, später aber brach gefallene Flächen (evtl. mit Altlasten) neu überplant werden sollen oder wenn bereits genutzte Verkehrsflächen, wie Straßen, neu überplant werden sollen.“ Im Fall des früher durch die Zuckerfabrik genutzten Geländes handelt es sich um derartige Flächen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind kaum Veränderung hinsichtlich der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude bzw. den Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vorgesehen. Lediglich die Festsetzung 7.1.2 aus dem rechtswirksamen B-Plan Nr. 29 entfällt. Dort wurde die Gestaltung der Vorgartenflächen auf privaten Baugrundstücken geregelt. Diese Festsetzung ist innerhalb des Sondergebietes mit der Charakteristik eines Einzelhandelsmarktes in dieser Größe nicht vereinbar und wird daher für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 entfallen.

Ebenso entfällt die Beschränkung der Größe von Hinweisschildern auf maximal 1 m². Hier sollen auch die an Einzelhandelsmärkten üblichen Schilder, die in der Regel größer als 1 m² sind, zulässig sein.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

7.2 Fundmunition

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem unter Umständen mit Kampfmitteln gerechnet werden konnte. Zur Erhöhung der Bausicherheit wurde deshalb vor Beginn der Erdarbeiten eine Sondierung des Geländes durchgeführt. Kampfmittel wurden nicht gefunden. Am 20.07.2005 erfolgte eine Sicherheitsbelehrung vom Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz – Munitionsbergungsdienst – gegenüber der bauausführenden Firma über die Verhaltensweise beim Auffinden von Waffen, Kampfmitteln und munitionsähnlichen Gegenständen.

8. Maßnahmen der Bodenordnung und Planrealisierung

Die erforderliche Parzellierung des Grundstückes ist bereits erfolgt. Die betroffenen Grundstücke des Marktes befinden sich bereits in Privatbesitz bzw. teilweise noch im Besitz der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft. Die Kosten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie auch die im Rahmen der herzustellenden Erschließungsanlagen, einschließlich grünordnerische Maßnahmen, wurden durch den Vorhabenträger übernommen.

9. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	11.10.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	31.08.2004 – 15.09.2004
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	30.08.2004 – 04.10.2004
Beschluss über den Entwurf und die Auslegung	02.02.2006
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	17.02.2006
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	27.02.2006 – 28.03.2006
Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange	22.02.2006
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	voraussichtlich II. Quartal 2006

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 i.d.F.d.Bek.d. Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468 und 612).
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998

11. Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung

Das Planverfahren wurde nach Übernahme der Regelungen zur UVP in das BauGB am 03.08.2001 eingeleitet. Eine eventuell gem. § 2 a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 und 2 zum UVP-Gesetz durchzuführende Vorprüfung würde ergeben, dass das Vorhaben keine erheblich nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Bei der Planung handelt es sich gem. Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) nicht um ein nach Nr. 18.6.2 und 18.8 im Einzelfall allgemein vorzuprüfendes Vorhaben, da die Änderung des B-Planes weder das Maß der baulichen Nutzung noch die mögliche Versiegelung betrifft.

Selbst bei einer (hier nicht erforderlichen) überschlägigen Prüfung der Kriterien nach § 3 c UVP-G i. V. m Anlage 2 UVP-G kann folgendes festgestellt werden:

- Das Vorhaben zeichnet sich in seiner baulichen Größe und der Art der Nutzung dadurch aus, dass hier über den bisherigen Bestand keine Erweiterung stattfindet und daraus somit keine weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft zu erwarten sind.
- Eine Erweiterung der Belastungen im Bereich der Abfallerzeugung, der Umweltverschmutzung oder des Unfallrisikos ist nicht gegeben.
- Das Gebiet selbst hat derzeit keine nennenswerte Bedeutung für die Erholung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen.
- Die aus der Konzentration von Stellplätzen innerhalb des Sondergebietes resultierenden Beeinträchtigungen sind durch aktive Schallschutzmaßnahmen reduziert. Der Schutz der angrenzenden Wohnungen ist damit gewährleistet.
- Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen werden sich nicht negativ auf die Verkehrsbelastung der Karl-Marx-Straße und damit die angrenzenden Nutzungen auswirken, da der vorhandene Standort schon jetzt von allen potentiellen Kunden auf seinen regelmäßigen oder periodischen Fahrten tangiert wird.
- Über die generell verbessernden Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur hinaus sind keine städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten.
- Festgesetzte Schutzgebiete nach Naturschutz und Wasserrecht sind nicht betroffen.

Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

10. Juli 2006

Stralsund, den

HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER



.....
Lastovka



Anlagen: Geräuschimmissionsprognosen vom 17.02.2004 und vom 16.08.2005