

# HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER  
AMT FÜR LIEGENSCHAFTEN UND BAU  
ABTLG. STADTPLANUNG

ÜBERSICHTSPLAN

ca. 1:13.000



STAND 2.4.1997

BEBAUUNGSPLAN NR. 153  
KRONSWINKEL

BEGRÜNDUNG



# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 153 „KRONSWINKEL“

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Für das gesamte Bebauungsplangebiet zwischen Wasserstraße und Heilgeistkirche gibt es für die Hansestadt Stralsund zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauanträgen lediglich den städtebaulichen Rahmenplan, der jedoch nur sehr grobmaschige Aussagen trifft. Da der Bereich weitgehend un bebaut ist - es gibt lediglich zwei funktionsfähige Gebäude - könnte der § 34 BauGB nur sehr eingeschränkt angewendet werden. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes leitet die Hansestadt Stralsund die Schaffung von eindeutigen Beurteilungsgrundlagen für Bauanträge in die Wege. Dies ist dringlich, da interessierte Investoren bereits Bebauungskonzepte entwickelt haben und bestrebt sind, möglichst schnell zu bauen.

- Für den Bebauungsplanbereich sind auf den unterschiedlichen Planungsebenen Konzepte entwickelt worden, die zum Teil durch die Bürgerschaft beschlossen wurden.
- In den Jahren 1990/91 wurde für die Altstadt Stralsunds ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt, der in den zurückliegenden Jahren Grundlage für die Altstadtsanierung war. Die darin enthaltenen Festlegungen für den Bebauungsbereich waren:
  - Art der Nutzung - Kerngebiet
  - Schaffung eines Parkierungsschwerpunktes mit etwa 300 Stellplätzen
  - Zwei- bis dreigeschossige Gebäude in den Randbereichen des Blockes
- Das 1992 von der Stadt ausgelobte Gutachterverfahren zum Bereich der gesamten Wasserstadt hat für den Bebauungsplanbereich neue Aspekte erbracht. Zum einen wurde der dort vorgesehene Parkierungsschwerpunkt (Parkhaus o.ä. mit 300 Stellplätzen) abgelehnt. Zum anderen ist der schon in der Rahmenplanung vorgesehene Abstand der Bebauung zur Heilgeistkirche noch vergrößert worden, so daß die Straße 'Bei der Heilgeistkirche' platzartig aufgeweitet werden sollte.
- Der Flächennutzungsplanentwurf (Stand Januar 1996) stellte für den Bebauungsplanbereich eine Wohnbaufläche (W) dar. Im Zuge der Überarbeitung wird nun für den Bereich der festgestellten Fassung des Flächennutzungsplanes eine Mischbaufläche (M) dargestellt.
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern hat in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 6.5.1996 festgestellt, daß das Planvorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Siedlungsstruktur und zur Stadt- und Dorferneuerung entspricht. Die vom Amt geforderte Beachtung der Hinweise -

Übereinstimmung F-Plan und B-Plan sowie Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes - ist durch die Anpassung des F-Planes und die Übernahme der Denkmalschutzbelange erfüllt.

- Die Gestaltungssatzung für die Altstadt der Hansestadt Stralsund vom 17.4.1994 trifft im Rahmen vieler detaillierter Gestaltungsvorschriften, die die Fassaden, Traufhöhen, Dächer, Fenster, Türen etc. betreffen, auch Aussagen zu den Baufluchten, die sich an historischen Plänen orientieren.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben eines Investors, hier ein Wohnquartier zu errichten. Seit der Wende wurden bisher nur vereinzelt Wohnungen in der Altstadt gebaut. Das hatte und hat zur Folge, daß die Zahl der Einwohner in der Altstadt immer mehr abnimmt.

Mit dem Vorhaben im Quartier 53 soll eine größere Anzahl an attraktiven Wohnungen angeboten werden. Damit ist die Hoffnung verbunden, eine Trendwende einzuleiten und das Altstadtwohnen insgesamt wieder attraktiv zu machen. Eine zügige Realisierung des Bauvorhabens ist daher erwünscht. Der Bebauungsplan soll dementsprechend auch vielfältige Erschwernisse bzw. Qualitätseinbußen für das Wohnen in der Altstadt so weit wie möglich überwinden und den Bau von Wohnungen nach zeitgemäßen Standards ermöglichen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Unterbringung von vielfältigen Mischnutzungen, die den Übergang von der Altstadt zum Wasserbereich kennzeichnen sollen. Dabei werden diese Nutzungen insbesondere in der Wasserstraße, in der Langenstraße und 'Am Langenwall' liegen.
- Unterbringung eines großen Anteils von Wohnungen, vor allem im Innenbereich des Blockes (Kronswinkel) und an der Straße 'Bei der Heilgeistkirche'.
- Wiederherstellung der alten baulichen Stadtstruktur, weitgehende Aufnahme der ehemaligen Baufluchten in der Wasserstraße, der Langenstraße, 'Am Langenwall' und im Kronswinkel. Das typische Gassensystem im Blockinnenbereich, gebildet durch Kronswinkel und 'Im Gange' soll beibehalten werden.
- Weitgehende Verkehrsberuhigung des Bereiches. Es sollen Kronswinkel, die Straße 'Bei der Heilgeistkirche', 'Am Langenwall' und der östliche Teil der Langenstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.
- Die für die Nutzflächen im Bebauungsplangebiet notwendigen Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht.
- Lösung von Konflikten mit der städtebaulichen Denkmalpflege.

## 2. LAGE DES GEBIETES

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Altstadtrand im Süden der Wasserstadt, zwischen Wasserstraße und Langenkanal und zwischen Langenstraße und der Straße 'Bei der Heilgeistkirche'.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 10/35 tlw., 12, 13, 14, 15, 16, 17, und 19/1 tlw. der Flur 25 Gemarkung Stralsund. (entsprechend Aufstellungsbeschuß)

Nach neuem Parzellierungsplan (Stand vom 28.8.1997) gelten folgende Flurstückszeichnungen:

Kronswinkel Flur 25

Flurstücke 10/36; 10/37; 10/38; 10/39; 10/40;  
10/41; 10/42; 10/43; 10/44; 10/45;  
10/46; 10/47; 10/48; 10/49; 10/50;  
10/51; 10/53; 10/55; 10/56; 10/57;  
10/58; 10/59; 10/60; 10/61; 10/62;  
10/63; 10/64; 10/65; 10/67; 10/69;  
10/70; 10/71; 10/72 (Teilfläche);  
12/1; 13/1; 14/1; 15/1; 16/1; 17/1;  
19/1 (Teilfläche)  
10/52

### 3. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der den Bereich bestimmenden Heilgeistkirche und ihren sich östlich anschließenden ehemaligen Klosteranlagen. Wie auch andere Bereiche der Wasserstadt wirkt das Quartier 53 diffus. Lediglich zwei noch funktionsfähige, bewohnte Gebäude sind erhalten - das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Langenstraße 38a mit der Gaststätte „Goldener Anker“ und ein direkt südlich anschließendes viergeschossiges Wohnhaus.

Auf den übrigen Flächen ist die Bebauung entweder total abgerissen worden oder es befinden sich dort nur noch Ruinen und untergeordnete kleinere Nebengebäude. Zur Zeit werden die abgeräumten Flächen überwiegend als Parkplatz genutzt.

Die ehemaligen kleinen Gassen zur Erschließung des Blockinnenbereiches - Kronswinkel und 'Im Gange' - sind im Grundriß noch ablesbar; von dem ehemaligen Pflaster sind Teile noch erhalten.

Die dem Bebauungsplangebiet jeweils gegenüberliegenden Straßenfronten der benachbarten Blöcke (Quartier 52 westlich der Wasserstraße, Quartier 43 und 44 nördlich der Langenstraße und Quartier 64 Heilgeistkirche) sind weitgehend erhalten bzw. werden saniert. Sie stellen damit eine wesentliche Orientierung für die Ausbildung der Blockränder des Bebauungsplangebietes dar.

Die das Gebiet westlich begrenzende Wasserstraße nimmt heute einen großen Anteil des innerstädtischen Nord-Süd/Süd-Nord-Durchgangsverkehrs auf. In der städtebaulichen Rahmenplanung für die Altstadt ist festgelegt worden, daß diese Durchgangsverkehre aus der Altstadt herausgenommen und zum größten Teil auf den zukünftigen Stadtring und die Wallstraßen gelenkt werden sollen. Die Wasserstraße wird zukünftig zwar noch Sammelstraßenfunktion für altstadtbezogene Verkehre erfüllen, ihre Belastung wird aber deutlich zurückgehen. Weiter ist vorgesehen, daß der öffentliche Nahverkehr mit zwei bis drei Buslinien durch die Wasserstraße geführt und daß auf Höhe der Kronlastadie-Bastion ein Haltepunkt mit Umsteigemöglichkeit eingerichtet werden soll. Insofern muß die Wasserstraße in ihrem Profil so ausgebildet werden, daß sie eine gegenläufige Busführung aufnehmen kann.

Im Bebauungsplangebiet liegen 33 Grundstücksflächen. Mit Stand vom 4.10.1995 befinden sich davon 20 Grundstücke in privater Hand, 8 Grundstücke im Sanierungssondervermögen und bei 5 Grundstücken werden zur Zeit in laufenden Verfahren Altansprüche geklärt. Zur Zeit versucht eine Investorengruppe möglichst viele Grundstücke zu erwerben, um für das Quartier ein Gesamtkonzept entwickeln zu können.

Die Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet sind ohne Ausnahme öffentliche Verkehrsflächen. Das trifft auch auf die Gasse Kronswinkel zu. Die ehemalige Gasse 'Im Gange' ist entwidmet.

Das Gelände des Bebauungsplanes fällt von der Wasserstraße zum Heilgeistkanal ab. Die Differenz beträgt etwa 1,0m.

Das Bebauungsplangebiet ist allseitig verkehrlich erschlossen. Die stadttechnische Erschließung - Wasser, Abwasser, Strom etc. - ist durch vorhandene Kanäle und Leitungen gewährleistet.

Im Bebauungsplangebiet gibt es nur sehr geringen Grünbestand. Entlang der Straße 'Am Langenwall' sind parallel zur Kaimauer fünf Ahornbäume (Stammumfang etwa 10cm, Kronenumfang etwa 120cm) gepflanzt worden.

Es ist zu vermuten, daß von seiten des Denkmalschutzes ein großer Ausgrabungsbedarf entsteht.

Das Bebauungsplangebiet ist bei dem örtlichen Bemessungshochwasser vom 2,60m über HN zum großen Teil überschwemmungsgefährdet, ohne daß aber hydrodynamische Belastungen zu erwarten wären. Es ist daher nicht davon auszugehen, daß mit der Hochwassergefahr eine Gefahr für Leib und Leben von Menschen verbunden ist. Einerseits ist das Hochwasser nur ein Ausnahmeereignis. Andererseits bricht das Hochwasser nicht plötzlich von der Ostsee über das hochwassergefährdete Gebiet hinein, sondern wird aufgrund der Wetter- und Windverhältnisse so früh erkannt, daß die Menschen rechtzeitig die Wohnungen und Gebäude verlassen bzw. sich in höher gelegene, nicht hochwassergefährdete Räume innerhalb der Gebäude begeben können. Es sind aber vor allem im Baugenehmigungsverfahren Schutzvorkehrungen in Betracht zu ziehen, mit deren Hilfe die möglichen Hochwasserschäden vermindert oder gar ausgeschlossen werden können. So sollten Heizöltanks und Elektroverteilerkästen nur in überflutungsfreien Räumen bzw. Höhen aufgestellt bzw. angebracht werden. Auch die Forderung nach hochwasserfreien Aufenthaltsräumen (in Ober- oder Dachgeschossen) in hochwassergefährdeten Gebäuden könnte in Erwägung gezogen werden. Darüber hinaus müssen insbesondere im Hinblick auf die mögliche Tiefgarage Schutzvorkehrungen für die Hochwassersicherheit getroffen werden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen sind nur mit den erforderlichen ausreichenden Präventionsmaßnahmen möglich, um umliegende alte Gebäudesubstanz nicht zu gefährden.

Es ist zu vermuten, daß in einigen Bereichen des Bebauungsplangebietes schwierige Baugrundverhältnisse vorliegen. Es sind daher vor Baubeginn entsprechende Sondierungen notwendig.

Das Bebauungsplangebiet liegt sowohl im Geltungsbereich der Sanierungssatzung als auch in dem der Erhaltungssatzung.

## 4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE UND FESTSETZUNGEN

### 4.1 GESTALTIDEE UND STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ

Die Altstadt Stralsunds hat einen unverwechselbaren Charakter, der für die Identität der Stadt von besonderer Bedeutung ist. Es scheint 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.

Im Rahmen der Stadtbildplanung wurden von Stadtgestaltern und der Denkmalpflege einvernehmlich folgende Thesen formuliert:

„Die Entwicklung einer Stadt verläuft zwischen Kontinuität und Veränderung. Stadt - als Organismus betrachtet - erstarrt dabei nicht in einem einmal angenommenen Zustand, sondern verändert sich im Kleinen laufend, ist also nicht Museum, sondern lebendiges Stück Gegenwart. Neben der Geschichte muß im historischen Altstadtbereich ergänzend auch die Gegenwart erlebbar werden.

In Stralsund muß sich die Architektur der Gegenwart aus der Analyse der charakteristischen Merkmale der Stadtarchitektur ableiten lassen. Ein derart begründeter, nachvollziehbarer Gestaltwandel kann alle Bausteine der Stadtarchitektur, Stadtansicht, Stadtgrundriß, Stadtraum und Gebäudearchitektur betreffen. Die Verwandtschaft zum historischen Bestand unterstützt die Kontinuität des Stadtbildes und hilft, Eigenart und Unverwechselbarkeit des Stadtbildes von Stralsund zu erhalten und Identifikation und Orientierung für Besucher und Bewohner zu fördern.

- Die Architektur von Neubauten soll nach den Regeln und Gestaltungsprinzipien des bestehenden Gebäudegefüges entwickelt werden, um eine weitgehende Einbindung in die Stadtarchitektur mit zeitgenössischer Architektur zu erreichen.
- Die ehemalige Wasserstadt soll durch Schaffung kleinmaßstäblicher Neubauten mit Rücksicht auf die Grundstruktur als Übergang zwischen historisch geprägter Altstadt und Hafbereich ausgebaut werden.“

Für das Bebauungsplangebiet sollen folgende Punkte besondere Beachtung finden:

- Wiedergewinnung der ehemaligen städtebaulichen Situation mit architektonischen Ausdrucksmitteln unserer Zeit.
- Aufnahme der alten Baufluchten - soweit das mit den Anforderungen des notwendigen Verkehrs und der Aufenthaltsqualitäten zu vereinbaren ist. Dies gilt auch für die Gasse Kronswinkel im Blockinnenbereich.
- Mit der weitgehenden Wiederaufnahme der Baufluchten in der Wasserstraße und einer markanten Ausprägung der



Blockecken (Langenstraße/Wasserstraße und 'Bei der Heilgeistkirche'/Wasserstraße) wird die ursprüngliche Situation des in die Wasserstraße vorgeschobenen Blockes wieder betont. Damit wird zugleich deutlich, daß die Wasserstraße auf die Funktion beschränkt war, die von West nach Ost gerichteten eigentlichen Hauptstraßen (Frankenstraße, Langenstraße, Heilgeiststraße, Badenstraße etc.) miteinander zu verbinden.

- Die Bauflucht 'Am Langenwall' gewährleistet die stadträumliche Kontinuität, obwohl sie zur Erlangung größerer Abstandsflächen geringfügig nach Osten verschoben wurde.
- Die tradierten und gewachsenen Unregelmäßigkeiten bei der Höhenentwicklung der Gebäude (zwei bis vier Geschosse) sollen erhalten werden und auch zukünftig möglich sein.
- Die Blockseite 'Am Langenwall' stellt durch ihre Lage am Kanal und Hafen eine besondere städtebauliche Situation dar. Insofern ist es hier gerechtfertigt - anders als in Altstadtstraßen mit beidseitigen Straßenwänden - abweichend von der Gestaltungssatzung, Gestaltungen zuzulassen, die dazu beitragen, die Wohnqualität zu erhöhen (das betrifft z.B. : Verhältnis von Wand und Wandöffnungen, Ausbildung von Erkern, Dachausbauten etc.).

#### 4.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im städtebaulichen Rahmenplan Altstadt ausgewiesene Nutzung als Kerngebiet ist heute neu zu überdenken. Es ist beabsichtigt, auch im Bereich der Wasserstadt neben den gewerblichen Nutzungen einen höheren Anteil von Wohnungen unterzubringen. Es wird daher abweichend vom Rahmenplan ein gegliedertes Mischgebiet festgesetzt.

In den Randbereichen der Wasserstraße, der Langenstraße und 'Am Langenwall' gilt das Mischgebiet  $Mi_1$ , in dem die in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Mischung von Wohnen und Gewerbe festgesetzt wird. Dabei sollen jedoch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe nicht zugelassen werden, da diese Einrichtungen einerseits zu flächenintensiv und für die Altstadt nicht verträglich sind (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) und andererseits in direkter Nachbarschaft zu Wohnbereichen - z.T. auch Altenwohnungen - nicht wünschenswert sind (Vergnügungsbetriebe).

Für zwei im Bebauungsplan festgesetzte Bereiche 'Am Langenwall' werden Wohnungen im Erdgeschoß und im Obergeschoß ( $Mi_{1A}$ ) bzw. nur im Erdgeschoß ( $Mi_{1B}$ ) ausgeschlossen. Diese weitere Differenzierung des Baugebietes  $Mi_1$  soll sicherstellen, daß Wohnungen bei schwierigen Abstandflächenverhältnissen - geringere Abstände als in der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern gefordert - nur in den Geschossen errichtet werden können, in denen gesunde Wohnverhältnisse, d.h. auch eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet sind.

Für den inneren Bereich des Blockes und für den östlichen Abschnitt der Straße 'Bei der Heilgeistkirche' gilt das Mischgebiet Mi<sub>2</sub>. Hier wird dem Wohnen Vorrang eingeräumt. Es sind außer Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden die ansonsten im Mischgebiet möglichen Nutzungen nicht zulässig. Damit soll dem Blockinnenbereich und dem Bereich gegenüber der Heilgeistkirche ein verhältnismäßig ruhiges Wohnen eingeräumt werden, das sich an der Situation im südlichen angrenzenden Block der Heilgeistkirche orientiert. Auch hier befinden sich im Blockinnenbereich verhältnismäßig kleine Wohngebäude, in denen keine störenden gewerblichen Nutzungen untergebracht sind.

Da die Wohnungen im Bereich der Straße 'Bei der Heilgeistkirche' wegen der Nähe des Heilgeistklosters von Süden nicht optimal belichtet werden können, sollen Grundrisse nach dem Prinzip des 'Durchwohnens' - Wohnzimmer mit zweiseitiger Belichtung - entwickelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete auf GRZ - 0,6 und GFZ - 1,2 als Obergrenze definiert. Da sowohl die Gestaltungssatzung als auch der städtebauliche Rahmenplan für die Altstadt davon ausgehen bzw. festsetzen, die historischen Baufluchten soweit wie möglich wieder aufzunehmen und darüberhinaus sich auch die Geschosßzahlen an dem historischen Bestand orientieren müssen, sind die als Obergrenze definierten GRZ- und GFZ-Werte nicht einzuhalten. 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.

Das Maß der baulichen Nutzung soll entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosßzahlen bestimmt werden. Die Grundflächenzahl beträgt in weiten Bereichen 1,0. Lediglich Teile der Wasserstraße (GRZ - 0,8), der mittlere Abschnitt der Straße 'Bei der Heilgeistkirche' und die Ostseite von Kronswinkel (GRZ - 0,8) sowie ein Grundstück zwischen 'Am Langenwall' und Kronswinkel (GRZ - 0,4) liegen unter diesem Wert.

Der hohe Grad der Überbauung resultiert aus der weitgehenden Übernahme der historischen Baufluchten im Blockrand- und Blockinnenbereich.

Die Geschosßzahlen liegen in der Regel bei einer Mindestzahl von zwei und einer Höchstzahl von drei; das entspricht der historisch gewachsenen Situation, an der sich die Bebauung auch in Zukunft orientieren soll. Drei Blockbereiche und zwei Einzelparzellen sind von dieser Regelung ausgenommen. Für den Bereich zwischen Kronswinkel und 'Im Gange', den Bereich im östlichen Abschnitt der Straße 'Bei der Heilgeistkirche' sowie für den Bereich 'Am Langenwall' wird eine zweigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt, weil die Möglichkeit für eine Dreigeschossigkeit aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden soll. Das dreigeschossige Baudenkmal in der Langenstraße wird zwingend dreigeschossig festgesetzt. In der Wasserstraße wird für eine Parzelle mit einem viergeschossigen bestehenden Gebäude (Ruine) die Möglichkeit eingeräumt, wieder ein viergeschossiges Gebäude zu errichten. Damit soll

dem vielfältigen Wechsel der Gebäudehöhen in diesem Bereich der Wasserstadt entsprochen werden.

#### 4.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Zur Wiederherstellung der historischen Baufluchten- zum Teil in leicht veränderter Form - entlang der öffentlichen Straßen werden Baulinien festgesetzt.

Um die Wiederbebauung der historischen Bauflächen weitestgehend zu sichern, werden auch die rückwärtigen Grenzen der überbaubaren Flächen durch Baulinien definiert. Damit wird in einigen Bereichen das Gut „Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses“ über die Abstandsflächenforderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern gestellt.

Besonders im Bereich 'Kronswinkel' und 'Am Langenwall' liegen die Abstandsflächen unter den geforderten Größen der Bauordnung. Es ist jedoch durch die Unzulässigkeit von Wohnungen im EG bzw. im 1. OG sichergestellt, daß eine ausreichende Belichtung und Belüftung für die noch möglichen Wohnungen im 1.OG bzw. im DG gewährleistet ist. Die Läden im EG bzw. die Büros im 1. OG können im Grundriß so ausgebildet werden, daß eine zwei- bzw. dreiseitige Belichtung und Belüftung möglich ist. Außerdem wurde die Bebauung 'Am Langenwall' soweit nach Osten verschoben wie es stadtbildverträglich ist und ohne daß der Bezug zur alten Bauflucht aufgegeben wurde.

Es gilt im Prinzip die geschlossene Bauweise. Lediglich für die Bebauung zwischen Kronswinkel und 'Im Gange' wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies soll den Bauherren die Möglichkeit geben, die Bauzeile westlich vom Kronswinkel auch losgelöst vom Kopfbau an der Langenstraße bauen zu können. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, eine bauliche Lösung zu finden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

#### 4.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich um den Block und zur inneren Erschließung des Blockes öffentliche Verkehrsflächen. Sie wurden mit Ausnahme der Wasserstraße und dem westlichen Abschnitt der Langenstraße als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Die Straße 'Im Gange' wird, von einem kleinen Einmündungsbereich an der Langenstraße abgesehen, als öffentliche Straße aufgegeben. Sie ist zur Erschließung nicht mehr erforderlich und könnte die Wohnruhe für die Wohnungen im Erdgeschoß auf der Westseite 'Kronswinkel' gefährden. Soweit notwendig wird eine privatrechtliche Wegerechtregelung für die Anlieger bzw. die Allgemeinheit geschaffen.

Die heutige Bedeutung der Wasserstraße als wichtige Nord-Süd/Süd-Nord-Verbindung wird in Zukunft entfallen, da sie als

innerstädtische Durchgangsstraße für den motorisierten Individualverkehr nicht mehr zur Verfügung steht. Sie wird zukünftig als Sammelstraße neben dem Fußgänger- und Fahrradverkehr den Altstadtanliegerverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr aufnehmen.

Der bauliche Zustand der öffentlichen Straßen im Bebauungsgebiet ist schlecht. Es ist beabsichtigt, im Zuge der Neubebauung des Quartiers auch die umgebenden Straßen zu erneuern.

#### 4.5 PARKRAUM, STELLPLÄTZE

Der sich aus den Nutzungen des Bebauungsplanes ergebende Stellplatzbedarf soll in einer eingeschossigen Tiefgarage untergebracht werden. Um eine mehrgeschossige Tiefgarage auszuschließen, ist die Höhe der U.K. Sohle der Tiefgarage auf 2,80m unter U.K. Fußboden im Erdgeschoß des darüberliegenden Gebäudes begrenzt.

Aus städtebaulichen, gestalterischen sowie baurechtlichen Gründen sind Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage getrennt worden. Es soll damit eine zu große Ein- und Ausfahrtöffnung in der geschlossenen Bebauung vermieden werden.

Die Zu- bzw. Ausfahrten zur Tiefgarage befinden sich in der Straße 'Bei der Heilgeistkirche' und in der Langenstraße.

Darüber hinaus ist es möglich, Stellplatzanlagen in die Bebauung oberhalb der Erdoberfläche zu integrieren.

#### 4.6 BEGRÜNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG

Im Bebauungsplangebiet sind keine Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Es wird lediglich der Erhalt der fünf neu angepflanzten Ahornbäume in der Straße 'Am Langenwall' festgesetzt.

Auf den im städtebaulichen Rahmenplan von 1991 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 Kom-

pensation 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

Die Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG sieht vor, zu prüfen, inwieweit zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Im Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern (Schwerin 2.11.1994) werden Hinweise zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nach Inkrafttreten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern gegeben.

Es wird u.a. auch darauf hingewiesen, daß die naturschutzrechtliche Erforderlichkeit im Einzelfall nicht gegeben ist, wenn ehemals baulich genutzte, später aber brachgefallenen Flächen (evtl. mit Altlasten) neu überplant werden sollen ... Insbesondere ist zu beachten, ob zwischenzeitlich gesetzlich geschützte Biotope entstanden sind.

Da die genannten Kriterien - ehemals baulich genutzt, brachgefallene Flächen und keine Biotope vorhanden - für den Bebauungsbereich zutreffen, ist eine Eingriffsregelung im Sinne des § 8 BNatSchG nicht erforderlich.

#### 4.7 VER- UND ENTSORGUNG

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Elektro etc.) liegen in den umgebenden Straßen. Eine Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes ist daher grundsätzlich möglich.

Ob der Zustand der Leitungen eine Ver- und Entsorgung des Gebietes zulassen, ist noch zu überprüfen. Es ist jedoch beabsichtigt, im Rahmen der Straßenerneuerung bei Bedarf auch die entsprechenden Leitungen und Kanäle zu sanieren.

Die Sanierung der Gasse Kronswinkel ist für 1997/98, die der Straßen 'Am Langenwall', Langenstraße, 'Bei der Heilgeistkirche' und Wasserstraße für 1998/99 vorgesehen. Die SES finanziert und betreut diese Planvorhaben.

#### 4.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Wie unter Punkt 4.4 dargelegt, wird die heute stark befahrene Wasserstraße in Zukunft keinen Durchgangsverkehr mehr aufnehmen. Insofern werden für die Immissionen des verbleibenden Verkehrs in diesem Straßenzug keine baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen notwendig.

Der Abstand der östlichen und südlichen Quartiersaußenfronten zum Hafen beträgt etwa 150-200m. Der Gewerbelärm durch den Hafenumschlag ist insofern für das Gebiet von Bedeutung.

Gemessen an den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1 wird in bezug auf den Lärmpegel der ermittelte Tagwert eingehalten, der ermittelte Nachtwert jedoch um 5dB überschritten. Es sollen aus Gründen der Vitalisierung der Altstadt jedoch auch hier Wohnungen gebaut werden. Zur Herstellung der Wohnruhe werden folgende passive Maßnahmen gegen zu hohe Lärmpegel angewandt:

Geeignete Gebäudestellungen, Grundrißgestaltung, Außenbauteile mit entsprechendem Dämmmaß und andere bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Kinderzimmer und Schlafräume (s. Textliche Festsetzungen).

An Außenbauteile von Räumen, deren Nutzung nicht wesentlich störanfällig gegen Lärm ist, (z.B. Bäder oder Hausarbeitsräume) werden keine Anforderungen gestellt.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen der Lärmschutzmaßnahmen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 15 Satz 2 der Landesbauordnung (LBauO M.-V.) vom 27.4.1994 nicht berührt.

Es ist darüberhinaus beabsichtigt, den Hafenumschlag von Schüttgütern perspektivisch aus diesem Bereich zu verlagern, so daß der Bebauungsplanbereich nicht mehr betroffen sein wird.

#### 4.9 STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE

Gesamtfläche	0,77 ha
Mischgebiet Mi <sub>1</sub>	0,22 ha
Mischgebiet Mi <sub>2</sub>	0,19 ha
Öffentlicher Straßenraum	0,36 ha
Anzahl der Wohnungen	ca. 60
Anzahl der Läden / Büros	ca. 20
Anzahl privater Stellplätze	ca. 70

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 Landesbauverordnung 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.

Auf Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden aus stadtgestalterischen Gründen für drei Eckgebäude - Wasserstraße/'Bei der Heilgeistkirche', Wasserstraße/Langenstraße und 'Am Langenwall'/'Bei der Heilgeistkirche' - sowie für die Gebäudezeile in der Straße 'Bei der Heilgeistkirche' die in der Gestaltungssatzung in § 5 (1) und § 5 (3) definierten Giebel- bzw. Traufotypen vorgeschrieben.

Abweichend von der Gestaltungssatzung für die Altstadt der Hansestadt Stralsund werden örtliche Bauvorschriften über die Traufhöhe der Gebäude erlassen.

Dies betrifft die Bereiche am südlichen Abschnitt der Straße 'Am Langenwall' und am östlichen Abschnitt der Straße 'Bei der Heilgeistkirche'. Diese Vorschriften sollen eine zu große Gebäudemasse gegenüber dem ehemaligen Kloster verhindern und die Gebäudehöhe auf ein vertretbares Maß beschränken.

Für ein mögliches viergeschossiges Gebäude in der Wasserstraße wird aus städtebaulichen Gründen eine Beschränkung der Firsthöhe festgesetzt.

Die in der Gestaltungssatzung für die Altstadt der Hansestadt Stralsund unter § 9 Abs. 9 vorgeschriebene Unzulässigkeit von Loggien und Balkonen wird nicht wie ursprünglich vorgesehen für einzelne Bereiche des B-Planes aufgehoben. Damit wird den Bedenken zahlreicher Bürger gegen diese Ausnahme von der Gestaltungssatzung gefolgt. Loggien und Balkone sind damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an von öffentlichen Flächen aus sichtbaren Fassaden nicht zulässig.

Hinweis:

In der Anlage zur Begründung sind zum besseren Verständnis der örtlichen Bauvorschriften die zitierten Paragraphen wiedergegeben.



## 6. ERHALTUNGSSATZUNG

Bezogen auf die Gebäude Wasserstraße 51-54 ergibt sich folgendes:

Die notwendige Verbreiterung der Wasserstraße, die desolate Bausubstanz und der vergleichsweise geringe Denkmalwert - keine Einzeldenkmale, sondern Bestandteil des Denkmalbereiches Altstadt - führen dazu, auf das Erhaltungsgebot für die Häuser verzichten zu können. Die Erhaltungssatzung wird in dieser Hinsicht durch den Bebauungsplan aufgehoben.

## 7. VERFAHRENSABLAUF

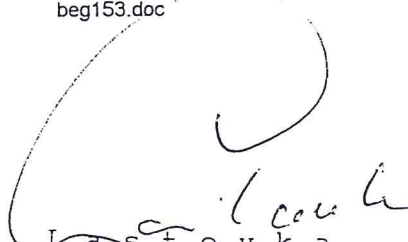
Aufstellungsbeschluß	März 1996
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
- Anhörungstermin	30.01.1996
- 1. Beteiligung	04.04. - 06.05.1996
- 2. Beteiligung	30.09. - 04.11.1996
Bürgeranhörung	22.4.1996
Öffentliche Auslegung	
- 1. öffentliche Auslegung	11.04. - 13.05.1996
- 2. öffentliche Auslegung	17.10. - 18.11.1996
Satzungsbeschluß	II. Quartal 1997

Aufgestellt 02.04.1997

Bernhard Conradi

  
Z i l l i c h  
Leiter der Abt. Planung und  
Denkmalpflege

beg153.doc

  
L a s t o v k a  
Oberbürgermeister

# ANLAGE

## Auszug aus der Gestaltungssatzung

### III Begriffsbestimmungen

#### § 5 Gebäudetypen

##### (1) Giebeltyp

*Der Giebeltyp hat ein Satteldach mit der Firstrichtung senkrecht zur Straße.*

*Die Straßenfassade wird von einer Giebelscheibe gebildet, bei der die Höhe deutlich größer ist als die Breite.*

*Der obere Abschluß der Giebelscheibe ist in seiner Grundform ein Dreieck, dessen Seiten symmetrisch sind und deren Neigungswinkel zwischen 50° und 65° liegt. Der Schaugiebel deckt den gesamten Ortsgang ab und hat eine besonders ausgeformte Umrißlinie.*

*Die Neigung der Hauptdachflächen liegt zwischen 50° und 65°.*

##### (3) Trauftyp

*Der Trauftyp hat ein Satteldach mit der Firstrichtung parallel zur Straße.*

*Die Proportion der Straßenfassade weist eine überwiegend waagerechte Gliederung auf.*

*Die Traufe der Straßenseite ist als deutlicher oberer Fassadenabschluß über die gesamte Fassadenbreite durchlaufend plastisch ausgebildet.*

*Die Neigung der Hauptdachflächen liegt zwischen 45° und 65°.*

#### § 8 Fassadenbreite und Traufhöhe

(1) *Die historische Parzellenstruktur bestimmt als städtebauliches Ordnungsmuster wesentlich Maßstäblichkeit, Einheit und Vielfalt des Stadtbildes. Sie soll erhalten und weitergeführt werden.*

(2) *Bei Umbauten und Neubauten, die die historische Parzellierung nicht einhalten, sind die Baukörper und Fassaden so zu gestalten, daß das Bild der Parzellenstruktur bewahrt wird. Die Gebäudefassade ist entsprechend Absatz 3 zu unterteilen.*

(3) *Bei den Hauptfassaden der Gebäudetypen nach § 5 Abs. 2 bis 4 soll eine Fassadenbreite von 8 m bis 12 m eingehalten werden. Beim Giebeltyp (§ 5 Abs. 1) soll eine Fassadenbreite von 7 m bis 10 m eingehalten werden. Im Bereich D sollen Fassadenbreiten von 10 m bis 30 m eingehalten werden. Überlieferte Fassadenbreiten dürfen wieder errichtet werden.*

(4) *Die Traufhöhen benachbarter Gebäude sollen im Rahmen von § 6 Abs. 2 und 3 zueinander vermittelt werden. Sie müssen sich mindestens um 0,15 m und dürfen sich höchstens um 1,50 m unterscheiden. In den Bereichen sind dabei unterschiedliche Traufhöhenobergrenzen zulässig:*

Bereich A:	Traufhöhe Obergrenze	13,0 m
Bereich B:	Traufhöhe Obergrenze	10,5 m
Bereich C:	Traufhöhe Obergrenze	9,75 m
Bereich D:	Traufhöhe Obergrenze	

*an der Seeseite* 12,0 m

*an der Kanalseite (einschließlich der Querstraßen*

*auf den ersten 10,0 m von der Bauflucht gegen den*

*Kanal aus)* 9,5 m

*Abweichend von Satz 3 dürfen überlieferte Traufhöhen wieder errichtet werden, auch wenn sie die oben festgesetzten überschreiten.*

## § 9 Fassaden

- (1) Die Fassaden der Stralsunder Altstadt unterscheiden sich entsprechend den vier Gebäudetypen (§ 5). Diese sind bei vorhandenen Bauten in ihrer Eigenart zu erhalten. Bei Neubauten sollen die Fassaden mit modernen Mitteln einem dieser Gebäudetypen entsprechen.
- (2) Die typischen Stralsunder Altstadtfassaden haben ein klares symmetrisches Ordnungssystem; die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse übereinander ist aufeinander bezogen. Diese Art der Fassadengliederung ist bei vorhandenen Bauten zu erhalten. Bei Neubauten soll sie in vergleichbarer Art erreicht werden.
- (3) Jede Fassade muß gegliedert sein. Die Gliederung ist zu erreichen durch plastische horizontale oder vertikale Elemente und durch Material- oder Farbwechsel.
- (4) Fassaden müssen als flächig wirkende Lochfassaden ausgebildet werden. Der Wandanteil im Erdgeschoß soll mindestens 30 % betragen. In den Obergeschossen soll der Wandanteil 80 % nicht überschreiten.
- (5) Die Fenstergrößen sind in den Geschossen unterschiedlich zu gestalten.
- (6) Beim Giebeltyp (§ 5 Abs. 1) darf das erste Obergeschoß mit dem Erdgeschoß eine gestalterische Einheit bilden.
- (7) Fenster sollen pro Geschoß gleichartig gestaltet sein und die gesamte Fassade durch vertikale Achsen gliedern.
- (8) Plastische Gliederungselemente, wie Gesimse, Vor- und Rücksprünge, Einschnitte, o. ä. dürfen die Fassadenebene nicht in einzelne Teile trennen. Sie sollen nur bis zu einer Tiefe von höchstens 0,25 m vor- und zurückspringen.
- (9) Loggien und Balkone sind an von öffentlichen Flächen aus sichtbaren Fassaden nicht zulässig.