

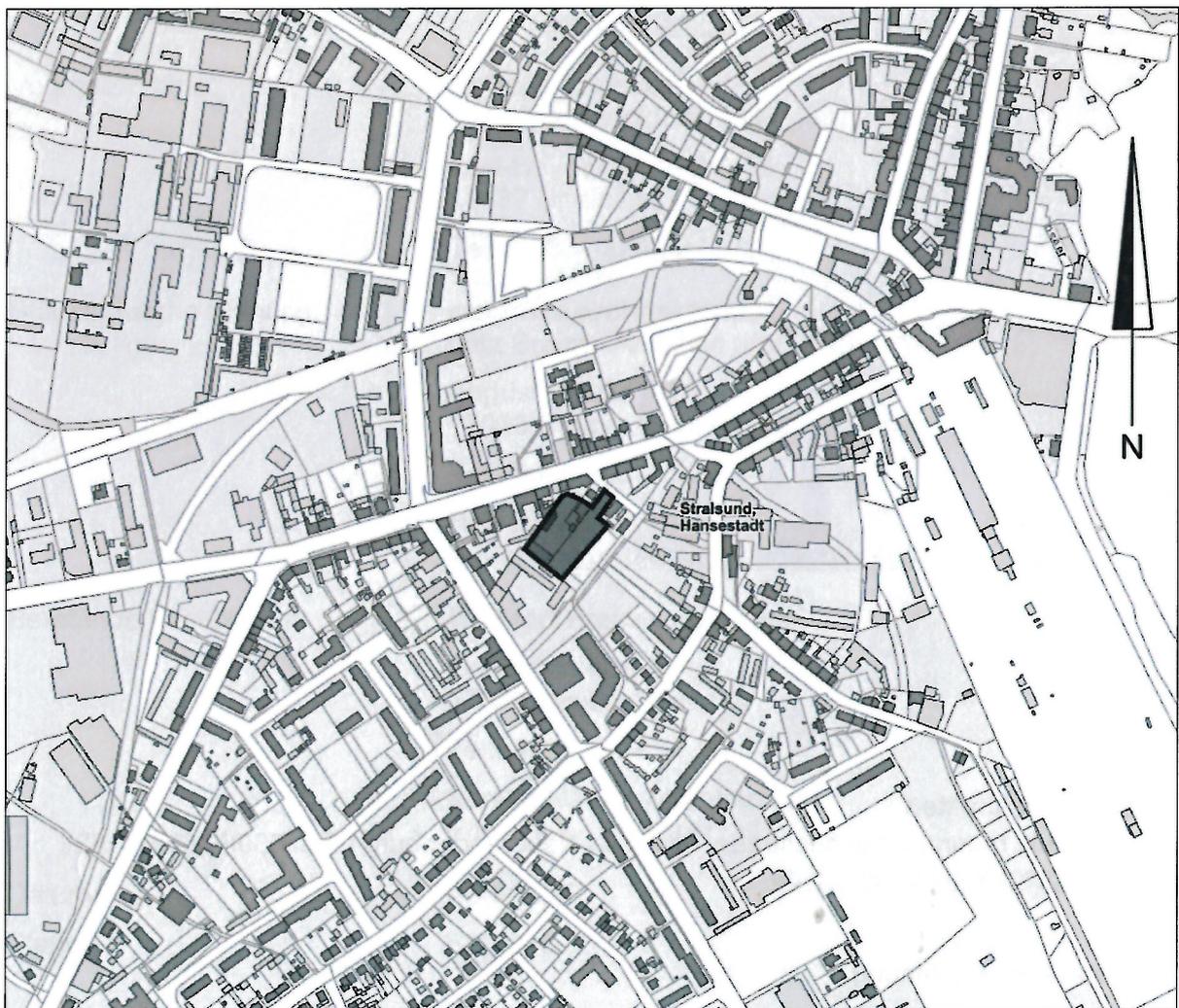


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22

"Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57"

Begründung

April 2022



Übersichtskarte (unmaßstäblich)

Bearbeitung:

stadtbau.architekten^{nb}

architekt lutz braun | johannesstraße 1 | 17034 Neubrandenburg | Tel. 0395 363171-52 |
info@stadtbauarchitekten-nb.de

Kunhart Freiraumplanung

Kerstin Manthey-Kunhart | Gerichtsstraße 3 | 17033 Neubrandenburg | Tel.: 0395 422 51 10 |
kunhart@gmx.net

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57"

Hansestadt Stralsund

Der Oberbürgermeister
Herr Dr. Badrow

Amt für Planung und Bau
Amtsleiter, Herr Dr. Raith

Badenstraße 17
18439 Stralsund

Tel.: 03831 252 870

Abteilung Planung und Denkmalpflege

Abteilungsleiterin, Frau Gessert
E-Mail: kgessert@stralsund.de

Frau Wunderlich
E-Mail: awunderlich@stralsund.de

Vorhabenträger:

**Behn & Langhoff
Projektentwicklung UG**

Carl-Heydemann-Ring 55
18437 Stralsund

Tel.: 03831 3747-0

Städtebauliche Planung:

stadtbau.architekten.nb
Lutz Braun - Architekt und Stadtplaner

Augustastrasse 16
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 363171-52

Herr Braun
E-Mail: braun@architekturfabrik-nb.de

Beratende Fachplaner:

Kunhart Freiraumplanung

Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 / 422 51 10

Kerstin Manthey-Kunhart
Email: kunhart@gmx.net

Datum:

April 2022

Stand:

Satzung

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22
"Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57"**

INHALT

TEIL I - BEGRÜNDUNG	8
1	Anlass 8
1.1	Anlass und Ziele der Planung 8
1.2	Räumlicher Geltungsbereich 9
1.3	Verfahren 9
1.3.1	Verfahren nach §13 a BauGB 9
1.3.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 10
1.3.3	Verfahrensschritte 10
1.4	Plangrundlage 10
1.5	Vorhabenträger 10
1.6	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11
2	Übergeordnete Planungen 12
2.1	Vorgaben der Raumordnung 12
2.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 12
2.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 13
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes 14
2.3	Inhalt des Landschaftsplanes 15
2.4	Klimaschutz 15
3	Städtebauliche Ausgangssituation 16
3.1	Umgebung des Plangebietes 16
3.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes 16
3.3	Planungsrechtliche Situation 16
3.4	Erschließung 16
3.5	Soziale Infrastruktur 18
3.6	Natur und Landschaft 18
3.7	Immissionen 19
3.7.1	Überblick 19
3.7.2	Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung 20
3.8	Baugrund und Altlasten 21

4	Inhalt des Planes	23
4.1	Städtebauliches Konzept	23
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	26
4.2.1	Gebäudehöhe (Höchstmaße) (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	27
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	27
4.4	Immissionsschutz	28
4.5	Maßnahmen zur Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB).....	28
4.6	Festsetzungen zur Gestaltung gemäß §12 (3) BauGB.....	29
4.7	Erschließung.....	30
4.7.1	Verkehrliche Erschließung.....	30
4.7.2	Ver- und Entsorgung	30
4.8	Nachrichtliche Übernahmen.....	30
4.8.1	Bodendenkmalschutz	30
4.8.2	Bodenschutz.....	30
4.8.3	Artenschutz	31
4.9	Hinweise	31
4.9.1	Wasserabfluss.....	31
4.9.2	Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten.....	32
4.9.3	DIN – Vorschriften	32
4.9.4	Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	32
4.9.5	Straßenverkehrswesen.....	33
4.9.6	Bauausführung	34
4.9.7	Bautechnischer Brandschutz	34
4.9.8	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken.....	34
4.9.9	Kampfmittel	34
4.10	Städtebauliche Vergleichswerte	35
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	36
5.1	Zusammenfassung	36
5.2	Private Belange	36
5.3	Immissionsschutzrechtliche Belange	36
5.4	Naturschutzfachliche Belange.....	37
6	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	38

7	Verfahrensablauf.....	39
8	Rechtsgrundlagen.....	40

ANLAGEN

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Kunhart Freiraumplanung

Grünordnerischer Fachbeitrag (GFB), Kunhart Freiraumplanung

Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurgesellschaft Hoffmann – Leichter

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" der Hansestadt Stralsund ist die Absicht der Stadt, die Fläche im Inneren des Quartiers für eine Bebauung zu entwickeln. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohnungsbauvorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt, im Inneren des Quartiers südlich des Tribseer Damms eine mehrgeschossige Wohnhausgruppe aus sechs einzelnen Gebäuden zu errichten. Für das Vorhaben wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" aufgestellt. Dieser soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Festsetzung einer 4.645 m² großen Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Errichtung von Wohngebäuden sowie für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft schaffen.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Plangebietes ist im Sinne der der Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP) festzulegen und der B-Plan somit aus dem FNP zu entwickeln.

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt über den Tribseer Damm und eine davon abzweigende Seitenstraße.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauung und Nutzung
- die Erschließung des Planungsbereichs

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

Gemeindliche Zielsetzung

Die Stadt hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des umliegenden Stadtgebietes auseinandergesetzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" sind folgende Ziele verbunden:

- auf der Fläche soll eine Anzahl von ca. 70 neuen Wohnungseinheiten entstehen

- Ausnutzung der innerstädtischen Wohnqualitäten, die durch ÖPNV, Versorgungseinrichtungen, soziale Infrastruktur usw. gegeben sind
- Wiederbelebung ehemals bebauter Flächen/ Nutzung einer Brachfläche
- Herstellung des städtebaulichen Zusammenhangs zwischen der Schließung der Baulücken im Blockrand und der Neubebauung im Inneren des Quartiers

Die Herleitung des städtebaulichen Konzeptes wird nachfolgend unter Punkt 4 erläutert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Tribseer, im Stadtteil Tribseer Vorstadt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Stralsund, in der Flur 57, folgende Flurstücke: 60/6 und jeweils teilweise 46/9 und 46/10.

Das ca. 0,46 ha große Areal wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Grundstücke Tribseer Damm 54 bis 57,
- im Nordosten durch die Grundstücke Tribseer Damm 57a und 58/58a sowie das Straßenflurstück 59/2 der Flur 57 Gem. Stralsund und
- im Südosten durch das Flurstücke 60/3 der Flur 57 Gem. Stralsund und
- im Südwesten durch das Grundstück Carl- Heydemann- Ring 128 (Toyota Autohaus Schütt & Ahrens).

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind Eigentum des Vorhabenträgers.

1.3 Verfahren

1.3.1 Verfahren nach §13 a BauGB

Für das Planverfahren soll der § 13 a BauGB angewandt werden, d.h. der Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden, weil

- die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch die Planung nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der geplanten Bebauung im Quartierinnenbereich ist hier eine andere Maßnahme der Innenentwicklung vorgesehen.

1.3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt gemäß § 12 BauGB.

1.3.3 Verfahrensschritte

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund in ihrer Sitzung am 20.06.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 10 (15.09.2019) und im Internet bekannt gemacht.

Die Hansestadt Stralsund hat im Rahmen des beschleunigten Verfahrens die Öffentlichkeit über die Planungsziele des Bebauungsplans sowie das zugrundeliegende Bauvorhaben informiert und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Gelegenheit zur Erörterung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fanden in der Zeit vom 23.03.2021 bis 12.04.2021 statt.

Da coronabedingt keine Bürgerversammlung durchgeführt werden konnte, stand basierend auf der neuen Rechtslage des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 29. Mai 2020, verlängert am 20.01.2021, eine Projekt-Präsentation auf der Website der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> zur Verfügung.

Fragen, Anregungen sowie Erörterungswünsche konnten im genannten Zeitraum schriftlich oder per E-Mail bei der Hansestadt Stralsund vorgebracht werden.

Weitere Verfahrensschritte werden entsprechend des Verfahrensablaufes ergänzt.

1.4 Plangrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern Anders Frank Böhne, Möskeweg 10a, 17454 Ostseebad Zinnowitz, vom 14.12.2017 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte. Höhenbezugssystem DHHN 92 (NHN), Lagebezugssystem ETRS 89.

Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

1.5 Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die

Behn & Langhoff
Projektentwicklung UG

Carl-Heydemann-Ring 55

18437 Stralsund

Tel.: 03831 3747-0

Der Vorhabenträger Behn & Langhoff Projektentwicklung UG aus Stralsund hat am Tribseer Damm die Grundstücke Nr. 51, 55 und 56 sowie südlich davon gelegene Grundstücke erworben und möchte auf diesen Flächen nun mehrere Wohnhäuser mit insgesamt ca. 120 Wohnungen errichten. Für die Baulücken an der Straße ist Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben. Dies gilt jedoch nicht für den Quartierinnenbereich, weil dieser außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt.

Deshalb hat der Vorhabenträger einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vB-Plan) für diese Fläche gestellt. Er beabsichtigt im Quartierinnenbereich (Fläche südlich des Tribseer Damms 54 bis 57) sechs neue, unterschiedlich große Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage im Zeitraum von 2021 bis 2023 zu errichten.

Der Vorhabenträger erklärte in seinem Antrag vom 01.10.2018, dass er bereit und in der Lage ist das Vorhaben zeitnah durchzuführen.

1.6 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" der Hansestadt Stralsund besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

Es wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft.

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen.

Sie ist damit ein Entwicklungsschwerpunkt.

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für den Bebauungsplan relevant:

Ziel 4.1 (5)

„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. [...]“

Dieses Ziel wird durch die Planung erfüllt.

Grundsatz 4.1 (7)

„Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Das Vorhaben fügt sich in die historisch gewachsene Struktur der Umgebung ein.

Ziel 4.2 (1)

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“

Der Bebauungsplan ist an das Ziel 4.2 (1) angepasst, da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist. [Berücksichtigung flächensparende Bauweise]

Weiterhin wurde geprüft, ob die Planung vom Ziel 4.5 (2) des LEP M-V betroffen ist, nach dem die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom 20.09.2010, überarbeitet mit der 2. Änderung, beschlossen am 10.06.2015 heißt es, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine Ressourcenschonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen.

Das städtebauliche Konzept, das dieser Planung zu Grunde liegt (Punkt 4) erfüllt die Ziele des RREP VP.

Die Hansestadt Stralsund ist gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern und als große kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die am Strelasund liegende Stadt ist ca. 39 km² groß und hat 59.532 Einwohner (Stand 31.12.2018), davon 5.373 in der Tribseer Vorstadt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Grundsätze des RREP relevant:

Grundsatz 4.1 (1)

„Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.“

Dieser Grundsatz ist berücksichtigt. Es ist ein „Generationen verbundenes Wohnprojekt“ vorgesehen.

Grundsatz 4.1 (2)

„Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.“

Das Vorhaben entsteht in einem innerstädtischen Umfeld. Die Ausstattung mit Einrichtungen der Infrastruktur ist gesichert.

Weiterhin sind folgende Ziele des RREP relevant:

4.1. (3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.

Stralsund ist als Oberzentrum ein Siedlungsschwerpunkt.

4.1. (4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Es wird eine innerstädtische Brachfläche, ein Innenbereichspotenzial, für das Vorhaben in Anspruch genommen. Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

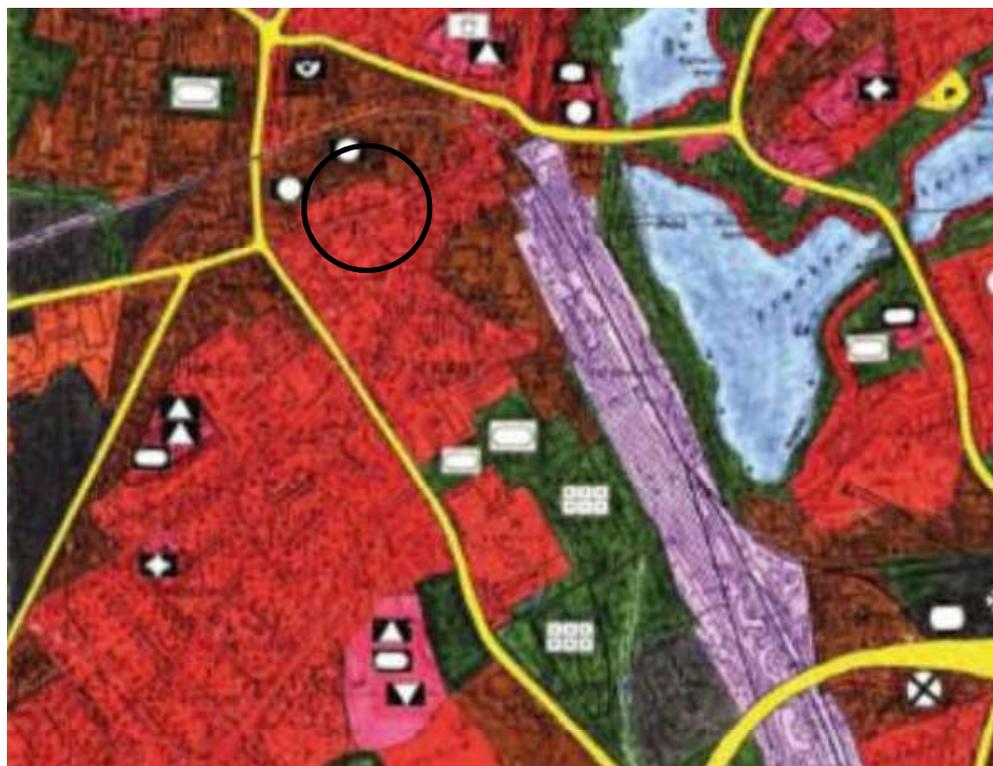
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 20.12.2021 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Hansestadt Stralsund verfügt seit dem 12.08.1999 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der bereits mehrfach geändert (letzte Änderungen: 16. Änderung, rechtswirksam ab 1.12.2016 und 13. Änderung, rechtswirksam ab 19.01.2017) und berichtigt (im Januar 2015 und im Juli bzw. September 2019) wurde.

Die Stadt beabsichtigt mit dem Satzungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" der Hansestadt Stralsund ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO M-V) zu entwickeln. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot.



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund, 1999

2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund stellt das Gebiet als Baufläche dar.

2.4 Klimaschutz

Das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund, Stand Oktober 2010, wurde am 31. März 2011 von der Bürgerschaft als Handlungsrichtlinie für die zukünftige Entwicklung der Klimaschutzarbeit in der Stadt beschlossen (Beschl.-Nr. 2011-V-03-0448). Das Klimaschutzkonzept definiert die wesentlichen Klimaschutzziele. Für die Bauleitplanung relevant sind primär die Empfehlungen zur Umsetzung der Klimaschutz-Maßnahmen (Kapitel 10, Maßnahmenblätter, Maßnahme E-13 - vergl. Punkt 3.8 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung).

Mit dem Vorhaben wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Bauland geleistet. Die Planung folgt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Maßnahmen bei der Gebäudeplanung werden dem Klimaschutzkonzept entsprechen.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebietes

Das Erscheinungsbild der Tribseer Vorstadt südlich der Bahnlinie nach Rostock wird noch immer überwiegend durch eine Mischnutzung geprägt. Grundstücke mit Wohnhäusern grenzen an Gewerbebetriebe, Garagenhöfe oder Gewerbebrachen. Trotz der innerstädtischen Lage in Nachbarschaft zum Bahnhof und unweit der Altstadt, erfolgt hier im Vergleich zur Knieper- oder Frankenvorstadt die Revitalisierung nur in geringerem Tempo. Mit der bereits im Jahr 2018 begonnenen Sanierung des Tribseer Damms wird sich die Situation verbessern.

Unmittelbar grenzen Wohngrundstücke an. An der belebten Straße Tribseer Damm befinden sich einige Baulücken. Diese sollen durch den Vorhabenträger ebenfalls bebaut werden. Somit verändert sich die Wohnsituation hinsichtlich Schall, Erschütterungen, Feinstaub u.a. Störungen bedeutend positiv für den Planungsbereich.

Westlich befindet sich ein Autohaus, welches sich in einer Umstrukturierung befindet.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Die Fläche des Baugebietes ist derzeit unbebaut. Sie gehörte bis 1990 zu einem Fleischverarbeitungsbetrieb. Danach wurde die Nutzung aufgegeben und die Gebäude abgerissen. Es erfolgte ein mehrfacher Wechsel der Besitzer sowie ihrer Entwicklungsabsichten. Das Gelände ist eine Gewerbebrache, die im Rahmen des Flächenrecyclings einer neuen standortgerechten Nutzung zugeführt werden soll. Derzeit erfüllt die Fläche keinerlei städtische, gewerbliche o.ä. Funktion. Das Gelände wird von den Anwohnern als Hundenauslauffläche genutzt.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Vorhaben ist nicht nach §34 BauGB zu beurteilen. Für den Planbereich wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

3.4 Erschließung

Verkehrerserschließung

Äußere Erschließung

Die Haupterschließungsstraße Tribseer Damm verläuft unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Die Erschließung wird nur über diese Straße erfolgen. Dazu wird eine abzweigende Seitenstraße genutzt, die im Bestand bereits über eine Lücke zwischen den Grundstücken Tribseer Damm 57b und 58, der Erschließung des Quartiersinnenbereiches dient.

Zur Leistungsfähigkeit der Hauptzufahrt über den Tribseer Damm wurde eine separate Untersuchung durch das Büro neuvia ingenieure, Neubrandenburg, 2021, vorgenommen. Darin wurden alle in das Gebiet und aus dem Gebiet führende Verkehrsströme geprüft. Im Ergebnis der Untersuchung heißt es: „... ist kein Stau auf dem Tribseer Damm zu befürchten. Die Hauptstrecke erreicht die höchste Qualitätsstufe A.

Umbauten zu einem Aufstellbereich für Linksabbieger bzw. die Errichtung eines Linksabbiegestreifens sind nicht erforderlich.“

Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Für die innere Erschließung wurde ein Konzept des Büros neu.via Neubrandenburg erstellt, das der Hansestadt Stralsund zur Abstimmung vorlag.

Darin ist die Feuerwehrezufahrt berücksichtigt.

In Abhängigkeit von der geplanten Bebauung sind die Zufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 LBauO M-V, sowie unter Beachtung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom August 2006 zu schaffen bzw. vorzuhalten.

Die Satzung sieht vor, dass Bereiche für die Feuerwehr von Hindernissen freizuhalten sind.

Stellplätze

Nach der Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 12.12.2011 sind für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung vorzusehen.

Dafür ist eine Tiefgarage vorgesehen. Diese wird ca. 70 Stellflächen enthalten.

Der konkrete Nachweis der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Dabei ist es möglich, einen verringerten Stellplatzbedarf durch die Pflegeeinrichtungen und das betreute Wohnen in Ansatz zu bringen.

Für Lieferdienste und Besucher sind oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück in der Tiefgarage errichtet. Zusätzlich kann am Fahrbahnrand der inneren Erschließung geparkt werden (kurzzeitig).

Es gilt die Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund.

Es werden im Bereich des Vorhabens Fahrradstellplätze errichtet.

Ver- und Entsorgung

Die infrastrukturelle Erschließung ist neu herzustellen und muss in die öffentlichen Netze eingebunden werden.

Medien, Anlagen der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich an.

Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Regenwasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die REWA GmbH.

Niederschlagswasser kann aufgrund ungünstiger Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht versickert werden, sondern ist der örtlichen Abwasserbeseitigung (REWA GmbH) zuzuführen.

Gasversorgung/ Stromversorgung

Die SWS Netze GmbH ist Betreiberin der Strom- und Gasnetze in der Hansestadt Stralsund

Telekommunikation

Fernmeldetechnisch ist die Versorgung des Plangebietes möglich.

Bereitstellung von Löschwasser

Die erforderliche Löschwasserbereitstellung kann durch die Netze der REWA GmbH sichergestellt werden.

Müllentsorgung

Der Müll wird im Plangebiet gesammelt. Die Müllentsorgung erfolgt von einem zentralen Sammelplatz aus, der in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet wird. Die Behälter werden dort hin transportiert. Dieser zentrale Aufstellplatz für die Behälter (Sammelplatz) wird nur temporär an den Tagen der Abholung genutzt. Ein Mitarbeiter der Hausverwaltung transportiert die Behälter zu dieser Fläche und wieder zurück.

Für das Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

Wärmeversorgung

Diese soll dezentral erfolgen. Die Wärmeversorgung erfolgt zum größten Teil über regenerative Energien.

3.5 Soziale Infrastruktur

In der Tribseer Vorstadt sind die notwendigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Das Stadtzentrum ist gut erreichbar.

3.6 Natur und Landschaft

Das Vorhaben tangiert keine Schutzgebiete und beinhaltet keine geschützten Elemente wie Biotope, Bäume oder besonders wertvolle Habitate. FFH- Vorprüfungen sind nicht erforderlich.

Der überwiegende Teil im Zentrum der Fläche war zum Zeitpunkt der Aufnahme mit Landreitgras bewachsen. Hier stand zudem junger Aufwuchs von Weiden. Die Gebüsche am westlichen und östlichen Plangebietsrand bestanden ebenfalls aus Weidenaufwuchs sowie aus Brombeeren. An der zukünftigen Zufahrt im Nordosten wuchs dünnstämmiger Aufwuchs von Ahorn, Linden, Kirschen und Holunder. Die Siedlungshecke entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze bestand aus Brombeeren, Weiden-, Ahorn- und Eschenaufwuchs. Alle vorkommenden Biotope, das Landreitgras wie auch die Gehölzbiotopie, weisen geringe bis mittlere Wertigkeiten auf.

Es wurde 17 Arten erfasst. Mit Ausnahme der Grauammer sowie des Stars wurden ausschließlich „Allerweltsarten“ als Brutvögel der Umgebung festgestellt, denen das Plangebiet als Revier dient.

Quartiersmöglichkeiten für Fledermausarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich ein Keller, der nicht frostfrei ist. Es herrscht hier feuchtes Klima. Potenzielle Quartiere in Form von Spalten und Nischen sind vorhanden. Am Keller wurden Aktivitäten bis in den November 2019 hinein festgestellt. Er wurde vermutlich als Winterquartier von maximal 36 (drei Individuen an 12 Detektorbegehungen siehe Bericht) Individuen der Arten Mücken-, Fransen- und Zwergfledermaus genutzt. Ein bis zwei Tiere der Art Fransenfledermaus wurden während der Kontrollgänge im Winter im Keller gesichtet. Wochenstuben wurden nicht festgestellt. Das Plangebiet wurde schwach bis mäßig von zuvor genannten Arten sowie von Rauhaut-, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler frequentiert.

Der anstehende Boden setzt sich im Oberflächenbereich aus Sand- und Ziegelauffüllungen zusammen, die bis in eine Tiefe von 80 cm als belastet eingestuft wurden. Der Untergrund besteht aus grundwasserbestimmten Lehmen/Tieflehmen. Das anstehende Substrat ist nicht grabbar. Die Landreitgrasflur ist dicht und miteinander verwurzelt. Das Grund- oder Sickerwasser steht flurnah an. Die Fläche ist wegen der umgebenden Bebauungen und Nutzungen beunruhigt. Ein Vorkommen von Zauneidechsen wird daher nicht erwartet.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung beinhaltet keine potenziellen Laichgewässer für Amphibien. Zwischen dem etwa 500 m östlich gelegene Frankenteich und dem Vorhabenstandort liegen keine geeigneten Transferräume, so dass mit dem Vorkommen von Amphibien nicht zu rechnen ist.

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Weiterhin ausgleichend auf die Temperaturunterschiede wirkt die nahe Ostsee und sorgt damit bereits für maritimes Klima. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet waren bei Bestandsaufnahme durch den geringen Gehölzbestand und die Lage im Siedlungsrandbereich geprägt. Es besteht eine geringe Sauerstoffproduktions-, Windschutz-, Staubbindungsfunktion, keine Luftaustauschfunktion sowie vermutlich eine eingeschränkte Luftreinheit.

Die vom LUNG M-V durchgeführte landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftsbildpotenziale, ordnet das Plangebiet laut Kartenportal Umwelt dem urbanen Raum zu. Die Geländehöhen bewegen sich bei etwa 5 m über NN. Aufgrund der Innenstadtlage des Vorhabens existieren keine Sichtbeziehungen zwischen Landschaft und Planfläche. Diese ist wegen fehlender Freiraumstrukturen kein hochwertiger Siedlungsgrünraum.

3.7 Immissionen

3.7.1 Überblick

Das 0,46 ha große Vorhaben liegt in der Tribseer Vorstadt der Hansestadt Stralsund, unmittelbar südlich der straßenbegleitenden Bebauung des Tribseer Damms, einer städtischen Ost-West-Magistrale und östlich der straßenbegleitenden Bebauung des Carl-Heydemann-Rings, der der Landesstraße 213 entspricht. Diese verbindet die Ortschaften nördlich von Stralsund mit der B96 und der B105. Etwa 100 m östlich verläuft die Bebauung der Alten Richtenberger Straße.

Etwa 500 m östlich des Plangebietes befindet sich der Hauptbahnhof von Stralsund und die Gleise Richtung Süden. Etwa 100 m nördlich verläuft die Bahnstrecke Richtung Rostock. Die das Gelände allseitig umgebende bis fünfstöckige Bebauung wird im Norden und Nordwesten für Wohnzwecke, im Südwesten und Süden für Gewerbezwecke und im Osten für einen Mix aus Wohnen und Dienstleistungen genutzt.

Durch die Schließung der Baulücken am Tribseer Damm wird die Situation hinsichtlich des Verkehrslärms deutlich verbessert.

Bei der Betrachtung der Verkehrsanlagen soll die Bahnlinie Rostock – Stralsund genannt werden, die jedoch durch die Blockrandbebauung abgeschirmt wird.

Zu dem benachbarten Autohaus gibt es folgende Aussagen. Es befindet sich in einem Mischgebiet. Hier sind außerhalb von Gebäuden Immissionsrichtwerte von 60 dB (A) zulässig, in den angrenzenden Wohngebieten 55 dB (A). Die Betriebszeiten des Autohauses sind an Werktagen (Montag bis Samstag) von 7.00 Uhr bis 18.30 Uhr. Es ist eine Verkaufsstätte. Die Öffnungen der baulichen Anlage orientieren sich abgewandt von dem geplanten Wohnungsbauvorhaben.

Südwestlich befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Dessen Auswirkung auf die immissionschutzrechtliche Situation wurde geprüft. Bei der übrigen Umgebung handelt es sich um Wohnbebauung.

Das Plangebiet hat Brachencharakter und aufgrund dessen keine hohe Bedeutung für die Erholung.

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

3.7.2 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

In der Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Hoffmann – Leichter, Berlin, Juni 2021, heißt es auszugsweise:

Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

„Es ergeben sich im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit lediglich im Nachtzeitbereich vereinzelt leicht überschritten. Dabei ergeben sich Überschreitungen ausschließlich am Haus 4 im 2. OG und 3. OG an der nord- und südwestlichen Fassade. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts), welche in der Regel als Grenze des Abwägungsspielraums im Rahmen von B-Planverfahren herangezogen werden, werden hingegen nicht überschritten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe mit schallgedämmten Außenbauteilen gewährleistet ist.

Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkungen bzw. textliche Festsetzungen im B-Plan sind somit nicht erforderlich.“

Anlagenlärmeinwirkungen auf das Plangebiet gemäß TA Lärm

Es wurden die Emissionsansätze zum Anlagenlärm in der Umgebung untersucht. Dazu wurden der Autohändler und der Lebensmittelmarkt, beide am Carl- Heydemann- Ring, westlich und südwestlich des Plangebietes gelegen betrachtet.

In einer Abbildung wurde die Schallausbreitung im Tageszeitbereich in einer Höhe von 5 m über Gelände (entspricht dem 1. OG) veranschaulicht. Kurzzeitige Geräuschspitzen durch den Anlagenlärm wurden für das lauteste Stockwerk je Fassadenabschnitt dargestellt.

„Auf eine Darstellung des Nachtzeitbereichs wird verzichtet, da nachts keine relevanten anlagenbedingten Geräuscheinwirkungen aus der Umgebung zu erwarten sind. Es ist zu sehen, dass an allen Häusern im Plangebiet die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tageszeitbereich eingehalten werden. Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) an der südwestlichen Fassade des Haus 6.

Des Weiteren ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.“

Anlagenlärmwirkungen auf die Umgebung gemäß TA Lärm

„Die geplante Tiefgarage soll ausschließlich dem Anwohnerverkehr dienen (keine gewerbliche Nutzung). Dennoch soll sichergestellt werden, dass die Belange der Nachbarschaft hinsichtlich möglicher Schallimmissionen durch den Betrieb der Tiefgarage berücksichtigt werden. Hierfür wird bei der Beurteilung auf die Immissionswerte der TA Lärm zurückgegriffen. Die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm ist genehmigungsrechtlich nicht zwingend erforderlich. Dennoch werden im vorliegenden Fall hilfsweise die Richtwerte für Mischgebiete herangezogen, welche gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.“

Die aus der Nutzung der Tiefgarage resultierenden Beurteilungspegel an den umliegenden Gebäuden können der Anlage 2 entnommen werden. In Abbildung 15 (tags) und Abbildung 16 (nachts) ist die Schallausbreitung in einer exemplarischen Höhe von 5 m über Gelände (entspricht ca. dem 1. OG) veranschaulicht.

Unter den genannten Annahmen ergeben sich an den bestehenden Gebäuden im Umfeld des Plangebiets Beurteilungspegel von bis zu 46,9 dB(A) im Tageszeitbereich und 42,7 dB(A) im Nachtzeitbereich. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich am Gebäude Tribseer Damm 58a im EG. Die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit an allen Gebäuden in der Umgebung um mindestens 2 dB unterschritten.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Tiefgarage zu erwarten sind.“

Erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109

„Um den gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster einzuhalten, werden die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 [2] für das konkrete Baukonzept bestimmt. ...“

... Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches wird eine Raumart von 30 dB angesetzt, sodass sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) die in Abbildung 18 dargestellten Bauschalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) ergeben. Innerhalb des Plangebiets ergeben sich erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maße von bis zu 31 dB am Haus 4.

In der Regel werden bei ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung bereits gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße von mindestens 35 dB erreicht.

Es ist somit davon auszugehen, dass sich im vorliegenden Fall keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile ergeben.“

Fazit

Durch die schalltechnische Untersuchung ergeben sich keine Festsetzungsnotwendigkeiten zum Schallschutz.

3.8 Baugrund und Altlasten

Baugrund

Laut geotechnischem Bericht stehen bis in eine Tiefe von ca. 2,7 m bis 3,0 m verschiedene, teilweise humose Auffüllungen mit Ziegelbruchbeimengungen und ab da Geschiebemergel an. Bis zu einer Tiefe von 80 cm wurde das anstehende Material als Boden Z 2 nach LAGA 20 eingestuft. (Quelle: Vorläufiger geotechnischer Bericht vom 07.03.2018, Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs, Züssow).

Altlasten

Auf Grund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes besteht ein Verdacht auf Altlasten. Dieser Verdacht ist unbestimmt, jedoch muss er im Zuge der Bauarbeiten und deren Vorbereitung beachtet werden.

Das Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern – Rügen hat am 19.11.2018 der Hansestadt Stralsund folgendes mitgeteilt:

„für das Flurstück 46/10, Flur 57 in der Gemarkung Stralsund besteht ein Eintrag im Kataster altlastenverdächtiger Flächen des Landkreises Vorpommern-Rügen. Es handelt sich um einen ehemaligen Fleischverarbeitungsbetrieb im Tribseer Damm 56/57, erfasst unter der Reg.-Nr. AS-Z-73-0023. Das Vorhandensein von für den Betrieb von Werkstätten typischen Verunreinigungen des Bodens und oberflächennahen Schichtenwassers (Mineralöle, PAK) ist nicht auszuschließen. Weitergehende Angaben, auch im Zusammenhang mit dem oberirdischen Rückbau der Gebäude, liegen mir nicht vor.“ (Quelle: Dr. Bernd Liebelt, FG-Leiter nach Anfrage durch Oliver Dillmann, Hansestadt Stralsund, Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege, vom 12.11.2018).

Der Landkreis Vorpommern Rügen teilte in der Stellungnahme vom 03.12.2021 mit: „Im Plangebiet ist laut dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen auf dem Flurstück 46/10 die altlastverdächtige Fläche eines Fleischverarbeitungsbetriebes mit Werkstätten erfasst. Für Werkstätten sind Verunreinigungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) typisch.“

Es ist in der Planung vorgesehen, dass eine Tiefgarage errichtet werden soll. Dafür wird ein Bodenaushub von bis zu 3,50 m erfolgen. Beim Umgang und dem Abtransport des Bodens sind die Vorgaben des Fachgebietes Umweltschutz des Landkreises Vorpommern- Rügen zu beachten. Dieser teilt mit, es „werden Aufschüttungsbereiche mit einer Mächtigkeit von über 2 m im Plangebiet angetroffen und eine Analytik nach LAGA M 20 eingereicht, die die Zuordnungsklasse Z 2 erreichen bzw. überschreiten.

Wegen der festgestellten Aufschüttungen (vorläufiger Geotechnischer Bericht des Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs vom 07.03.2018 und Prüfbericht 18-0536-001 von IUL Vorpommern GmbH vom 27.02.2018) sind die anfallenden Aushubböden durch ein sachkundiges Ingenieurbüro nach der LAGA-Mitteilung 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Tabelle II. 1.2.-1) TR Boden (Technische Regel Boden) Mindestuntersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht zu untersuchen, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung der Aushubböden treffen zu können. Der ausgehobene Boden ist bei einer Zwischenlagerung zum Zwecke der Beprobung auf einer Plane oder versiegelten Fläche abzulagern und mittels einer Schutzplane abzudecken, um eventuelle Schadstoffausbreitungen im Boden und Auswaschungen von Schadstoffen durch Niederschläge zu verhindern.

Aushubböden, der den Zuordnungswert $\geq Z 2$ gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht zu entsorgen.

Der Nachweis der Entsorgung (Entsorgungsnachweise, Übernahmescheine) sowie die Prüfberichte bzw. die Analytik des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.“

Danach ist bei den vorgesehenen Bauarbeiten zu verfahren.

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von sechs Wohngebäuden. Diese erhalten eine gemeinsame Tiefgarage.

Mit dem Vorhaben entstehen neue bauliche Strukturen im Inneren des Quartiers.

Der Blockrand wird baurechtlich nach §34 BauGB eingeschätzt. Dort werden Baulücken geschlossen. Diese Vorhaben sind nicht Bestandteil dieser Satzung. Sie werden erwähnt, weil sie die unmittelbare Nachbarschaft betreffen.

Die Nutzung ist verändert zu früher, zum Bestand (Brachfläche) und zu der gewerblichen Nutzung vor dem Rückbau. Eine neue Verkehrsanbindung wird geschaffen, wobei die vorhandene Zufahrt genutzt wird.

Zunächst hat der Projektentwickler ein städtebauliches Zielkonzept aufgestellt und dieses mit der Hansestadt Stralsund abgestimmt.

Für die Bearbeitung des Bebauungsplanes ist die Grundlage das städtebaulich-architektonische Konzept des Architekturbüros tchoban voss architekten, Berlin, das mit der Hansestadt Stralsund abgestimmt wurde.

Folgende Aspekte sprechen für dieses Vorhaben:

1. Nutzung eines integrierten Standortes, d.h. innerhalb eines vorhandenen Stadtteils, erschlossen, angebunden an vorhandene Infrastruktur
2. Wiederbelebung einer Brachfläche, d.h. einer zuvor bereits bebauten und genutzten Fläche
3. Nähe zu Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsangeboten, Schulen, Kita....
4. ÖPNV – Anbindung unmittelbar erreichbar
5. Auslöser einer positiven Entwicklung im Gesamtquartier beabsichtigt
6. Impuls für die Entwicklung der Tribseer Vorstadt
7. Wohnen als nachbarschaftlich verträgliche Nutzung
8. Wohnen im Mehrfamilienhaussegment wird in der Stadtmitte platziert
9. Leben mit urbanen Qualitäten, d.h. Wohnkomfort, verträgliche Dichte, hohe Alltagstauglichkeit, gute Bedingungen für Mobilität (öffentlich, individuell, sharing-Modelle), optimale Begrünung

10. Es wird ein „generationsübergreifendes Wohnen“ angestrebt.

Das Vorhaben gliedert sich ein in ein Gesamtkonzept, dass der Vorhabenträger im Bereich Tribseer Damm - Carl-Heydemann-Ring umsetzen möchte. Es ist auf folgende Ziele ausgerichtet:

- Schließung der Baulücken am Tribseer Damm in diesem Abschnitt; damit erfolgt ein Beitrag zur Ortsbildverbesserung der Tribseer Vorstadt und eine funktionale Aufwertung
- erschlossene Standorte werden genutzt

- der innenliegende Bereich des Quartiers stellt sich als Brache dar und wird mit einer kompakten ensemblehaften Bebauung wieder einer adäquaten innerstädtischen Nutzung zugeführt, die an historische Baustrukturen in neuer Form anknüpft.
- Das Ensemble aus 6 Einzelgebäuden soll in der differenzierten Geschossigkeit von dem Blockrand zur Bestandssituation im Inneren vermitteln, in dem die Anzahl der Wohngeschosse nach innen abnimmt.

Aus dem hochbaulichen Konzept sollen folgende Punkte erwähnt werden, die für die städtebauliche Planung bedeutsam sind:

- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage; diese wird auf kürzestem Wege an die öffentliche Straße angebunden; Fahrradstellplätze sind ebenerdig und in der Tiefgarage vorgesehen
- Minimierung des Lieferverkehrs für Botendienste etc.; dazu liegt ein Verkehrskonzept vor (zentrale Annahme; Hausmeisterdienste u.a.); Kurzzeitstellplätze werden im Zufahrtbereich errichtet
- zentrale Müllsammelstelle; dieses wird ermöglicht durch eine interne Bewirtschaftung/ Hausmeisterdienste für die Wohnanlage; der Standort ist im Zufahrtbereich und kann somit vom öffentlichen Straßenraum erreicht werden; er dient nur der Abholung
- eine zentrale Spielfläche auf einem Quartiersplatz ist vorgesehen
- Aussagen zur Gebäudegestalt, wie Staffelung der Geschossigkeit innerhalb der Gebäudegruppe der sechs einzelnen Häuser, helle Fassaden, maximaler möglicher Begrünungsanteil auf der Tiefgaragendecke durch Auftrag eines entsprechenden Pflanzsubstrates

Zur Konstruktion und zum energetischen Konzept verfolgt der Vorhabenträger folgende Ansätze:

Der Neubau wird in monolithischer Bauweise aus Leichtbeton in Kombination mit Holzrahmen oder Holtafelbauweise errichtet. Der Vorteil dieser modularen und kostengünstigen Konstruktion liegt darin, dass die Gebäude in sehr kurzer Zeit und somit weitestgehend unabhängig von der Witterung errichtet werden können. Auf ein Wärmedämmverbundsystem aus erdölbasierten Rohstoffen soll vollständig verzichtet werden. Es sollen ersatzweise mineralische oder nachwachsende Rohstoffe zum Einsatz kommen.

Sämtliche Gebäude sollen entsprechend des neuen GEG über eine hohe Energieeffizienz verfügen und sich im Energieverbrauch deutlich von vergleichbaren Bauwerken mit einfachem Standard absetzen. Dieses führt nicht nur zu einer nachweislich besseren Energiebilanz und einer Reduzierung des CO₂ Ausstoßes, sondern auch zur finanziellen Entlastung seiner Bewohner. Die Planung, Baubetreuung und Abnahme der Bauwerke erfolgt über zertifizierte Energieberater.

Für die Bauausführung ist u.a. folgendes zu beachten:

Die Geländehöhe des Planbereiches liegt unterhalb der Höhen des angrenzenden östlichen Geländes und soll mittels Vorkehrungen wie Winkelstützen abgefangen werden.

Die Tiefgarage wird als geschlossene Garage über Lüftungsschächte verfügen müssen, um die Abluft der maschinellen Abluftanlagen oder der natürlichen Lüftung in der Garage sicherzustellen. Diese Schächte sollten nicht an den Nachbargrenzen vorgesehen werden.



Schaubilder: Tchoban Voss Architekten, Berlin/ Visualisierung Architektur Visuell, Leipzig

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

Zulässige bauliche Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§9 (2) BauGB).

Es sind zulässig:

- Wohngebäude (Mehrgenerationenwohnen oder altersgerechtes Wohnen mit Betreuungsangebot)
- Anlagen und Räume für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe (§12 BauNVO)

Unzulässig sind:

- Ferienwohnungen

Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Ziel der Planung ist die Unterbringung des überwiegenden Anteils des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage. Deren Zufahrt ist so angeordnet, dass ein sehr kurzer Weg vom öffentlichen Straßenraum bis zur Tiefgarage entsteht, somit Fahrverkehr reduziert werden kann und eine kompakte Stellplatzanlage erreicht wird.

Die GRZ darf überschritten werden durch die unterbaute Fläche der Tiefgarage. Das ist möglich auf der Grundlage nach §19 BauNVO Abs. 4, S. 2.

Die zulässige GRZ darf über das in § 19 Abs. 4 BauNVO regelhaft zulässige Maß von 50% hinaus mit intensiv begrünten (durchwurzelbare Aufbaudicke mind. 30 cm) unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Teilversiegelte Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und sonstige befestigte Flächen, deren Versiegelungsgrad 60 % nicht übersteigt, werden mit dem Faktor 0,5 auf die GRZ angerechnet.

Geschossflächenzahl

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

4.2.1 Gebäudehöhe (Höchstmaße) (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Oberkante Gebäude

Das Bezugsmaß richtet sich nach NHN (Normalhöhen-Null). Festgesetzt wird die Oberkante der Gebäude (Höchstmaße), wie folgt:

Haus 1: 16,30 m über NHN
Haus 2 - 6: 19,30 m über NHN

Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaße

In den Baufeldern wird die Geschossigkeit (Vollgeschosse) differenziert festgesetzt:

Haus 1 : II - III
Haus 2 - 6: III - IV

Überschreitungen

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit technisch bedingten Bauteilen (Antennen, Masten, Kaminen, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Es sind einzelne Gebäude vorgesehen. Das entspricht der geplanten Typik des Vorhabens. Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Baugrenzen

Die bebaubare Fläche für Hauptgebäude wird durch die Ausgrenzung von Baufeldern geregelt. Es werden Baugrenzen festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

In der Wohnbaufläche ist eine Überbauung mit Stellplätzen nach §12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Bereich außerhalb der durch die Baugrenzen definierten Baufelder zulässig, in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen.

In unterirdischen Garagen (TGa) sind Gemeinschaftsgaragen und zusätzliche Stellplätze zulässig.

Für Gebäude sind Vorsprünge von der Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis 0,30 m ausnahmsweise zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet, WA, kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und sie von der gegenüberliegenden Nachbargrenze mind. 2,0 m entfernt bleiben. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Die als "Feuerwehzufahrt" im Planteil gekennzeichneten Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.4 Immissionsschutz

Festsetzungen zum Immissionsschutz werden nicht getroffen.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Hoffmann – Leichter, Berlin, Juni 2021, ergänzt Dezember 2021, erarbeitet. Darin wird neben den Verkehrslärmeinwirkungen, den Anlagenlärmeinwirkungen aus der Umgebung (Autohaus und Lebensmittelmarkt), den Anlagenlärmeinwirkungen auf die Umgebung (durch die Tiefgarage und deren Zufahrt) und auf das erforderliche resultierende Bauschalldämm- Maß eingegangen.

4.5 Maßnahmen zur Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

Zur Einbindung des Vorhabens in das Stadtbild werden folgende Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen:

Gestaltungsmaßnahmen

G1 Die unbefestigte Hoffläche auf der Tiefgaragendecke ist, außerhalb der Wege, der Fahrrad- Aufstellflächen und Terrassenflächen, mit 30 cm Dachbegrünungssubstrat zu versehen. Es ist Gebrauchsrasenansaat vorzunehmen. Weiterhin sind Zwerg- und Kleinsträucher laut Artenlisten 1+2 des Grünordnerischen Fachbeitrages (GFB) zu pflanzen.

G2 Auf den unversiegelten Flächen des Plangebietes außerhalb der Tiefgarage sind Bäume laut Artenliste 3 des Grünordnerischen Fachbeitrages (GFB) zu pflanzen.

Artenliste 1- Zwergsträucher 0,2 m bis 1 m hoch (2 x verpflanzt, Höhe 20 – 60 cm, mit Ballen)

<i>Calluna vulgaris</i>	Besenheide
<i>Caryopteris clandonensis</i>	Bartblume
<i>Cornus canadensis</i>	Teppich Hartriegel
<i>Cotoneaster dammeri radicans</i>	Kriechmispel
<i>Cytisus decumbens</i>	Kissenginster
<i>Lavandula angustifolia</i>	Lavendel
<i>Prunus tenella</i>	Russische Zwergmandel
<i>Rosa nitida</i>	Glanzblättrige Rose
<i>Salix hastata</i> 'Wehrhahnii'	Engadin-Weide
<i>Spiraea decumbens</i>	Zwergspiere
<i>Pinus mugo subsp. pumilio</i>	Kniekiefer

Artenliste 2- Kleinsträucher 0,3 m bis 2 m hoch (2 x verpflanzt, Höhe 30 – 100 cm, mit Ballen)

<i>Acer palmatum</i> 'Dissectum Garnet'	Roter Schlitzahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Betula nana</i>	Zwergbirke
<i>Ceanothus delilianus</i> 'Gloire de Versailles'	Hellblaue Säckelblume
<i>Clematis montana</i> 'Rubens'	Waldrebe

<i>Cotoneaster praecox</i>	Zwergmispel
<i>Corylopsis pauciflora</i>	Glockenhasel
<i>Cytisus scoparius</i> 'Burkwoodii'	Edelginster 'Burkwoodii'
<i>Deutzia gracilis</i>	Maiblumenstrauch
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterjasmin
<i>Kerria japonica</i> 'Pleniflora'	Gefüllte Ranunkelstrauch
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Perovskia abrotanoides</i>	Blauraute
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Ribes rubrum var. domesticum</i>	Rote Garten-Johannisbeere
<i>Rosa x hybrida</i>	Edelrosen
<i>Salix purpurea</i> 'Nana'	Kugelweide
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarinweide
<i>Spiraea japonica</i> 'Little Princess'	Rosa Zwergspiere 'Little Princess'
<i>Viburnum carlesii</i> 'Aurora'	Wohlriechender Schneeball

Artenliste 3- Bäume (Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen)

<i>Acer platanoides</i> 'Columnare' bis 10 m	Säulenahorn
<i>Carpinus betulus fastigiata</i> bis 15 m	Säulenhainbuche
<i>Fraxinus ornus</i> Obelisk bis 6 m	Säulen-Blumenesche
<i>Prunus serrulata</i> 'Amanogawa' bis 7 m	Säulen-Nelkenkirsche
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata' bis 20 m	Säuleneiche

Pflanzstandorte

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

4.6 Festsetzungen zur Gestaltung gemäß §12 (3) BauGB

Ausbildung des obersten Geschosses

Das oberste Geschoss der Häuser 1, 2, 5 und 6 ist als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei ist die Fassade allseits um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringend auszuführen. Als Ausnahme zulässig ist der Erschließungskern, dessen Außenwand bündig mit der aufgehenden Fassade höher ausgebildet werden darf.

Balkongeländer

Für die Balkongeländer müssen senkrechte Gitterstäbe genutzt werden.

Dächer

Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu versehen.

Dachbegrünung

Die Flachdächer müssen außerhalb von Dachterrassen und begehbaren Dachflächen, sowie außerhalb von Flächen, die mit Photovoltaikanlagen bestellt werden, eine Begrünung erhalten.

Energieanlagen

Auf den Dächern sichtbare Energieanlagen/ Photovoltaikanlagen müssen in einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Traufkante, bzw. zur Fassade installiert werden.

4.7 Erschließung

4.7.1 Verkehrliche Erschließung

Es werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Für die Feuerwehr sind Flächen freizuhalten. Innerhalb der Baugrenzen sind diese Flächen zeichnerisch festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind die Flächen festgesetzt, auf denen die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig ist, so dass die Feuerwehrezufahrten auf den übrigen gewährleistet werden. Hochbauliche Hindernisse sollen somit verhindert werden.

4.7.2 Ver- und Entsorgung

Es werden keine Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung getroffen.

Es werden ca. 70 Wohneinheiten errichtet. Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen an.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

4.8.1 Bodendenkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.8.2 Bodenschutz

Anfallendes Aushubmaterial ist durch ein sachkundiges Ingenieurbüro zu beproben und Aushubmaterial, das den Z 1.2-Gehalt nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von

mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) überschreitet und damit $\geq Z2$ entspricht, ist als gefährlicher Abfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Der Nachweis der Entsorgung (Entsorgungsnachweise, Übernahmescheine) sowie die Prüfberichte bzw. die Analytik des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.

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

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

4.8.3 Artenschutz

Störungen außerhalb des Plangebietes vorkommender faunistischer Arten können durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

V1 "Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzentnahme) und Bautätigkeiten sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 01. Oktober und 31. Januar durchgeführt oder zumindest begonnen und ohne größere Pause fortgeführt werden. Im Falle eines späteren Baubeginns ist das Baufeld nach der Baufeldfreimachung bis zum Beginn der Bautätigkeiten offenzuhalten, um eine Ansiedlung von Vögeln zu vermeiden."

4.9 Hinweise

4.9.1 Wasserabfluss

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

Alles anfallende häusliche Schmutzwasser ist wie vorgesehen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben.

Die für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird nicht in Aussicht gestellt. Grundwasser wurde in der Baugrunderkundung bereits 12 cm unter Gelände angetroffen. Die bis in eine Tiefe von 2,4 m anstehende sandige Auffüllung stellt einen unbedeckten Grundwasserleiter dar. Die Grundwasserstände schwanken saisonal, es ist jedoch davon auszugehen, dass der Bemessungswasserstand nahezu flugleich anzusetzen ist. Es ist keine ausreichende Sickerstrecke vorhanden, so dass die Errichtung einer Rigolenanlage nicht erlaubnisfähig ist. Für eine alternative flächenhafte Versickerung ist zum einen die Durchlässigkeit der oberflächennahen schluffigen bis stark schluffigen Sande unter Berücksichtigung der angedachten Versiegelung (GRZ 0,4) nicht ausreichend. Zum anderen wäre auch dann die für eine ausreichende Filtration erforderliche Sickerstrecke erheblich unterschritten.

Das auf den Dach- und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben.

Soweit im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsarbeiten erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entsorgung des abgepumpten Wassers ist vorab zu klären.

Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (Tiefgründung, Bohrungen usw.) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz vorab anzuzeigen.

4.9.2 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

4.9.3 DIN – Vorschriften

Im Zusammenhang mit der schalltechnischen Untersuchung verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Diese DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

4.9.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer

nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt.

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

Zuwege zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z.B. am Ende von Sackgassen bieten.

Dieser Hinweis wird bei der technischen Ausführungsplanung beachtet.

4.9.5 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

4.9.6 Bauausführung

Ausgleich der Topografie

Die Geländehöhe des Planbereiches liegt unterhalb der Höhen des angrenzenden östlichen Geländes und soll mittels Vorkehrungen wie Winkelstützen angefangen werden. Stützmauern sind ab einer Höhe von 1 Meter baugenehmigungspflichtig.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird als geschlossene Garage über Lüftungsschächte verfügen müssen, um die Abluft der maschinellen Abluftanlagen oder der natürlichen Lüftung in der Garage sicherzustellen. Diese Schächte sollten nicht unbedingt an den Nachbargrenzen vorgesehen werden.

4.9.7 Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

4.9.8 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. die Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

4.9.9 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

4.10 Städtebauliche Vergleichswerte

Es ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Planung	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung	Überschreitung GRZ 0,8
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.620 m ²	0,4	1.848	2.772	3.696
Gesamtgebiet	4.620 m ²				

Anzahl Einwohner (70 WE x 1,8 EW/ WE):

126 EW

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Im Plangebiet ist die Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Diese erhalten eine gemeinsame Tiefgarage.

Der Vorhabenträger verbindet sein Projekt mit dem Motto „Generationenwohnen“. Städtebaulich trägt es zur Nutzung von vorhandenen Innenbereichspotenzialflächen in der Hansestadt Stralsund bei. In diesem Sinne erfolgt eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich der Tribseer Vorstadt.

Zur maßstäblichen Anpassung an die Umgebungsbebauung wird das oberste Geschoss bei vier Gebäuden als Staffelgeschoss ausgebildet und die Geschossanzahl differenziert vorgesehen.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden geprüft. Durch dieses Vorhaben rückt eine Wohnnutzung näher an die bestehenden Nutzungen der Nachbarschaft heran. Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung zeigte sich, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen kommt. Es wurde festgestellt, dass an der benachbarten Wohnbebauung keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Tiefgarage verursacht werden.

Die Verkehrsanbindung wurde untersucht hinsichtlich zusätzlicher Belastungen auf dem Tribseer Damm, von dem die Zufahrt aus erfolgt. Der Verkehrsfluss wird nicht gestört.

5.2 Private Belange

Es sollen ausschließlich Wohngebäude mit 3 – 4 Etagen errichtet werden, die höheren Gebäude im Norden zum Tribseer Damm, die kleineren mit zwei Geschossen und einem Staffelgeschoss bilden den Übergang zur südöstlichen Nachbarschaft. Damit wird jeweils auf die benachbarte Bebauung Bezug genommen.

Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ist geachtet worden. Diese werden durch die Lage der Baugrenzen gesichert.

Für auskragende Bauteile sind beschränkende Festsetzungen getroffen worden.

Durch die Ausbildung von Flachdächern wird die Gesamthöhe der Gebäude begrenzt.

Den privaten Belangen des Eigentümers des Nachbargrundstücks wird damit Rechnung getragen.

5.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Immissionsschutzrechtliche Belange sind zum einen dahingehend zu berücksichtigen, dass auf die geplanten Nutzungen keine unverträglichen Geräuschimmissionen einwirken. Zum anderen darf die Planung aber auch keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung verursachen bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter Nutzungen einschränken.

Die Schließung der Baulücken am Tribseer Damm (nicht Bestandteil des Vorhabens) wird als Schallschutz dienen.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, die auf kurzem Weg zu erreichen ist. Jedoch befindet sich die Zufahrt im so genannten Blockinnenbereich.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Hoffmann – Leichter, Berlin, Juni 2021 / Dezember 2021 erarbeitet. Darin wird neben den Verkehrslärmein-

wirkungen, den Anlagenlärmwirkungen aus der Umgebung (Autohaus und Lebensmittelmarkt), den Anlagenlärmwirkungen auf die Umgebung (durch die Tiefgarage und deren Zufahrt) und auf das erforderliche resultierende Bauschalldämm -Maß eingegangen.

Es ergibt sich aus der Untersuchung kein Festsetzungsbedarf für Maßnahmen zum Schutz.

5.4 Naturschutzfachliche Belange

Das Plangebiet hat mit 0,46 ha eine Größe von unter 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung und gilt aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB, wodurch die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt werden, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Das Gelände ist anthropogen überprägt und gehölzfrei. Die Fläche ist Siedlungsbereich mit geringer Erholungsfunktion und ohne Wirkung auf das Landschaftsbild. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurde keine erhöhte Lebensraumfunktion festgestellt. Von in der Umgebung des Plangebietes ansässigen Vogel- und Fledermausarten wird die Fläche schwach bis mäßig zur Nahrungsaufnahme genutzt. Die Bebauung zieht keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG nach sich. Die abiotischen Schutzgüter weisen keine besonderen Funktionen auf. Vom geplanten Vorhaben gehen keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, die Umwelt und den Naturhaushalt aus.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Mit dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem dieser sich unter Tragung aller Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgesetzten Frist das Vorhaben einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen.

Der Hansestadt entstehen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung keine Kosten.

Mit den benachbarten Grundstückseigentümern werden Wegerechte vereinbart, so dass die Gebäude am Tribseer Damm rückwärtig erschlossen werden können.

8 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344, 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I, S. 353).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V, S. 362)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V, S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V, S. 219)

- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V, 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V, S. 467)
- **Hauptsatzung der Hansestadt Stralsund** vom 07.02.2012, in Kraft getreten am 08.02.2012, zuletzt geändert 9. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, in Kraft getreten am 01.01.2017

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

06. JULI 2022

Hansestadt Stralsund, den.....

HANSESTADT STRALSUND,
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.- Ing. Alexander Badrow

