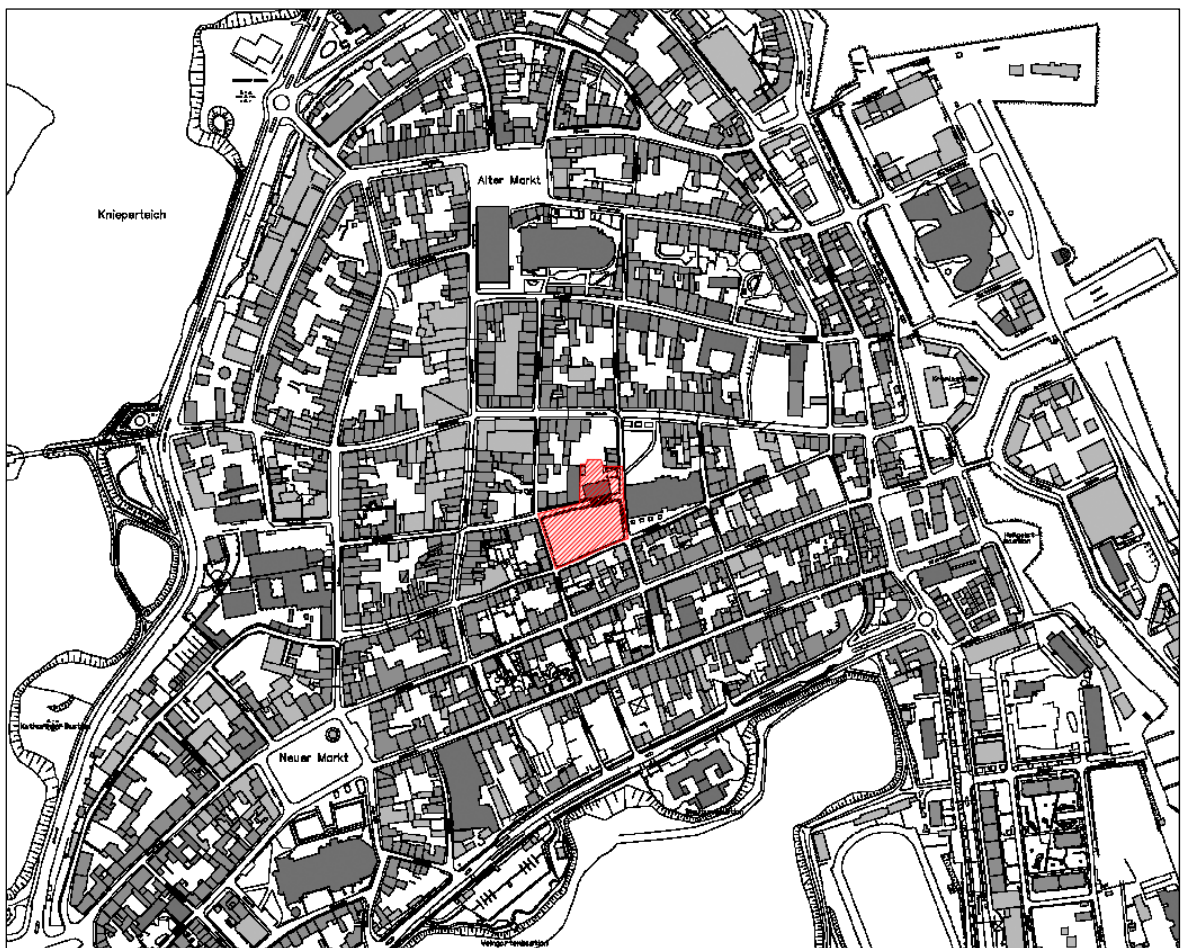


Bebauungsplan Nr. 133 "An der Jakobikirche"

Begründung zum Vorentwurf
Juni 2017



Inhalt

1.	Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2.	Lage und Abgrenzung Plangebiet, Eigentumsverhältnisse.....	4
3.	Planungsvorgaben	4
3.1	Raumordnung / Landesplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Managementplan Altstadt.....	5
3.4	Örtliche Satzungen	7
4.	Städtebauliche Ausgangssituation	7
4.1	Die Umgebung des Plangebietes.....	7
4.2	Ursprüngliche Bebauung und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	8
4.3	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr	9
4.4	Ver- und Entsorgung	9
4.5	Soziale Infrastruktur.....	9
4.6	Natur und Landschaft / Artenschutz	10
4.6.1	Boden.....	10
4.6.2	Wasser.....	19
4.6.3	Klima/Luft.....	10
4.6.4	Biotope.....	10
4.6.5	Geschützte Bäume	11
4.6.6	Fauna.....	13
4.6.7	Landschaftsbild.....	13
4.6.8	Erholung.....	14
4.7	Denkmalschutz	14
5.	Planinhalt.....	15
5.1	Planungskonzept.....	15
5.2	Art der baulichen Nutzung	16
5.3	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche ..	19
5.3.1	Grundflächenzahl.....	19
5.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	21
5.3.3	Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen.....	22
5.4	Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	23
5.5	Abweichende Abstandsflächentiefen	23
5.6	Nebenanlagen	25
5.7	Verkehr	26
5.7.1	Verkehrliche Erschließung.....	26
5.7.2	Ruhender Verkehr	26
5.7.3	Ein- und Ausfahrtbereiche	27
5.7.4	Geh- und Leitungsrecht	27
5.8	Natur und Landschaft	27
5.8.1	Grünordnerische Festsetzungen	27
5.8.2	Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung	29
5.8.3	Artenschutz.....	30
5.9	Klimaschutz / Energiekonzept	30
5.10	Immissionsschutz	31
5.11	Örtliche Bauvorschriften	33
5.12	Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften.....	35
5.13	Städtebauliche Vergleichswerte	35
6.	Verfahrensablauf	35
7.	Rechtsgrundlagen	36

Anlage

Städtebauliches Konzept - Fortschreibung 2017

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Plangebiet befindet sich in der Stralsunder Altstadt in unmittelbarer Nähe zur Jakobikirche. Es umfasst das gesamte Quartier 33 sowie das nördlich der Böttcherstraße liegende Gelände des Polizeihauptquartiers.

Das derzeit als Stellplatzanlage genutzte Quartier 33 inmitten der Altstadt soll in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss wiederbebaut werden. Bereits 1997 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 133 "An der Jakobikirche" durch die Bürgerschaft. Anschließend wurde ein Entwurf zum B-Plan erarbeitet, der jedoch keine Rechtsgültigkeit erlangte.

Nach Untersuchungen verschiedener Varianten zu den grundsätzlichen Rahmenbedingungen für eine Bebauung wurde im Jahr 2013 eine städtebauliche Studie erstellt, die eine vollständige Bebauung des Quartiers 33 vorsieht. Auf dieser Grundlage wurden 2014 Leitlinien zur Entwicklung des Quartiers aufgestellt und durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschlossen. Geplant ist die Entwicklung einer kleinteiligen, auf den historischen Parzellen basierenden Blockrandbebauung mit einem hohen Freiflächenanteil im Inneren des Quartiers. Besonderes Augenmerk soll auf eine nachhaltige Bauweise und eine effiziente Energieversorgung gelegt werden. Um diese Ziele planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für den Polizeistandort nördlich der Böttcherstraße ist nach derzeitigem Kenntnisstand mittelfristig eine Verlagerung geplant. Als Nachnutzung wird eine überwiegende Wohnbebauung angestrebt. Gegenwärtig befindet sich auf dem Gelände ein in den 1970er Jahren errichtetes Dienstgebäude, das einen sanierungsbedürftigen Zustand aufweist. Um Vorgaben für die künftige Entwicklung festlegen zu können, wird der Standort zusätzlich in den im Jahr 1997 beschlossenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet eine im Jahr 2016 erstellte städtebauliche Studie des Architekturbüros Petersen, Perksen und Partner (PPP). Ergänzend dazu wurde durch Studenten der Bauhaus-Universität Weimar ein alternativer Entwurf für das Quartier 33 erarbeitet und auf der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 27.03.2017 diskutiert. Im Ergebnis wird in einigen Punkten von der städtebaulichen Studie des Architekturbüros PPP abgewichen und die Vorschläge des Alternativentwurfs aufgegriffen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Die hierfür in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es werden Brachflächen wieder nutzbar gemacht.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie).

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, d.h., dass Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich sind. Von einer

Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

2. Lage und Abgrenzung Plangebiet, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Altstadt, Stadtteil Altstadt. Die Entfernung zur Hafensinsel und zum Frankenteich beträgt jeweils etwa 300 m.

Das Areal wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 117, 115, 90/14 sowie die Gebäude Böttcherstraße 23-26,
- im Osten durch die Jakobikirche,
- im Süden durch die Gebäude Papenstraße 3 - 4a und Jacobiturmstraße 15 sowie die Flurstücke 85/11, 84 und 82/2
- im Westen durch die Gebäude Filterstraße 1 – 2b sowie Böttcherstraße 11.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rd. 0,59 ha groß und umfasst in der Flur 26 Gemarkung Stralsund die Flurstücke die Flurstücke 88/1, 88/2, 88/3, 88/5, 88/6, 88/7, 88/8, 88/9, 88/10, 88/11, 88/12, 88/13, 88/14, 88/15 90/1 und 120 sowie die Straßenflurstücke 80 tlw. und 121 (Jacobiturmstraße), 87 tlw. (Filterstraße), 89 (Böttcherstraße) und 102 (Papenstraße).

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zu großen Teilen im Eigentum der Hansestadt Stralsund. Weitere Eigentümer im Plangebiet sind das Land Mecklenburg-Vorpommern (Flurstück 120), der Evangelische Kirchenkreis (Flurstück 88/15) sowie Privatpersonen (Flurstücke 88/1, 88/2 und 88/13).

3. Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung / Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind für die Errichtung von Wohnhäusern im Innenbereich Stralsund folgende Ziele und Grundätze des RREP relevant:

- Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. (Ziel 4.1 (3) des RREP VP 2010)
- Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Ziel 4.1 (4) des RREP VP 2010)
- Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. (Grundsatz 3.2.1 (1) des RREP VP 2010)
- Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. (Grundsatz 4.1 (6) des RREP VP 2010)
- In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit

zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden. (Ziel 4.2 (3) des RREP VP 2010)

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Rahmen der Behördenbeteiligung am Vorentwurf des Bebauungsplanes zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung angefragt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 12. August 1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dem entspricht die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Festsetzung eines urbanen Gebietes auf kleineren Teilflächen ist im Rahmen der Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans ebenfalls mit diesem vereinbar (siehe auch Kapitel 5.2).

3.3 Managementplan Altstadt

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des städtebauliche Rahmenplanes Altstadt als Bestandteil des Managementplanes Altstadt (Fortschreibung 2015). In seiner Konkretisierung ist er zwischen dem Flächennutzungsplan und Zielvorstellungen für Quartier, Grundstück und Gebäude eingeordnet. Der Städtebauliche Rahmenplan stellt damit Leitlinien der beabsichtigten baulich-räumlichen Entwicklung dar.

Angesichts des Wertes der Altstadt legt der städtebauliche Rahmenplan der Steuerung der Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der Altstadt folgende generelle Ziele zugrunde:

- Erhaltung und Wiederherstellung des Stadtdenkmals,
- Aneignung und Belegung der Altstadt, so dass die Tragfähigkeit für eine nachhaltige Funktionalität gegeben ist,
- Gegenwartsbezogene Gestaltung der Altstadtinsel, so dass sich Menschen in ihr wohlfühlen,
- Pflege und Steigerung der Vielfalt der Stadträume und des Stadtbildes,
- Wiedergewinnung der Altstadt als Identitätskern und Zentrum der Gesamtstadt und der Region.

Der Städtebauliche Rahmenplan für die Altstadt Stralsunds setzt sich aus den folgenden fünf aufeinander abgestimmten fachlichen Einzelkonzepten zusammen:

- das Städtebauliche Denkmalkonzept,
- das Konzept der baulichen Nutzung,
- das Stadtraumkonzept,
- das Verkehrskonzept und
- das Einzelhandelskonzept.

Die einzelnen Konzepte treffen bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen folgende Aussagen:

Konzept der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- Besonderes Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

Quartier 33

- GRZ: 0,6
- GFZ: 1,6
- Biotopflächenfaktor: 0,4
- Gebäudehöhen:
Böttcherstraße: drei, in Ausnahmen vier Geschosse
Jacobiturmstraße / Papenstraße / Filterstraße: zwei, in Ausnahmen drei Geschosse

Bereich nördlich der Böttcherstraße:

- GRZ: 0,6
- GFZ: 2,0
- Biotopflächenfaktor: 0,3
- Gebäudehöhen:
Böttcherstraße: drei, in Ausnahmen vier Geschosse
Jacobiturmstraße: zwei, in Ausnahmen drei Geschosse

Städtebauliches Denkmalkonzept

- Erhaltung des überlieferten historischen Stadtgrundrisses,
- exakte Aufnahme der überlieferten Bauflucht bei Neubauvorhaben,
- Wiederherstellung bzw. Erlebarmachung des Straßenraumes durch räumliche Gestaltung (Baumreihe, Mauer etc.), wenn aufgrund der heutigen bauordnungsrechtlichen Forderungen (z.B. Abstandsflächen) oder aufgrund des Bestandsschutzes eine Bebauung auf den historischen Baufluchten nicht möglich ist,
- Unterordnung von Neubauten unter die die Stadtsilhouette bestimmenden Höhendominanten (drei Stadtkirchen mit ihren Türmen, Giebelspitzen der Rathausfassade sowie Speicherbauten der Hafensinsel),
- Erhalt historischer Keller und bauhistorisch wertvoller Baubefunde und Integration in Neubauten.

Stadtraumkonzept

- Erhalt bzw. weitestgehend Wiederherstellung des mittelalterlichen Stadtgrundrisses mit seinen Baufluchten,
- Geschlossene bauliche Raumkante an allen Straßen im Plangebiet,
- Private Grün- bzw. Freiflächen im Blockinnenbereich.

Verkehrskonzept

- Vorrang der Denkmalaufgaben und Wahrung des historischen Altstadtcharakters bei Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie bei der städtebaulichen Einpassung von Parkhausbauten,
- Die historisch vorgegebenen Straßen- und Platzräume bilden den Maßstab für den nutzbaren Verkehrsraum. Veränderungen der Hausfluchten und der Blockumgrenzungen nicht zulässig,
- Begrenzung der Verkehrsbelastung des Innenbereiches der Altstadt auf ein verträgliches Maß. Dazu ist eine räumliche Verteilung des Parkraumangebotes und dessen Bewirtschaftung vorzusehen,
- Erhalt und ggf. Ergänzung des historische Pflasters.

Einzelhandelskonzept

- Keine Vorgaben für das Plangebiet

3.4 Örtliche Satzungen

Das Plangebiet ist im Geltungsbereich nachfolgender örtlicher Satzungen gelegen. Die Berücksichtigung der Satzungen wird als nachrichtliche Übernahme bzw. als Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt.

Erhaltungssatzung

Die am 30.8.1990 von der Bürgerschaft beschlossene und am 5.9.1990 in Kraft getretene Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in der Altstadt verfolgt das Ziel, die besondere städtebauliche Eigenart der Altstadt zu bewahren. Der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung durch die Hansestadt.

Sanierungssatzung

Die Bürgerschaft beschloss am 14.11.1991 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadtinsel“. Diese ist seit dem 25.2.1992 rechtswirksam. Damit gilt das Besondere Städtebaurecht (§§ 136 bis 164b) des Baugesetzbuches (BauGB). Die Sanierungsmaßnahme „Altstadtinsel“ wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt.

Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung Altstadt trat am 15.5.1994 in Kraft. Sie enthält zahlreiche Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, aber auch zu Vordächern, Werbeanlagen, u.ä.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund) vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der historischen Altstadt Stralsund, die zusammen mit der Altstadt von Wismar am 27.6.2002 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Es befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Jakobikirche, die als eine der drei großen Backsteinkirchen Stralsunds heute als Kulturkirche für verschiedenartige Veranstaltungen genutzt wird. Die Jakobikirche bestimmt als wichtiges Denkmal der norddeutschen Backsteingotik das Stadtbild und die Struktur der Altstadt maßgeblich mit.

Die das Plangebiet umgebenden Nutzungsstrukturen sind weitgehend durch das Wohnen geprägt.

Das Gebäude Böttcherstraße 23 war bis Mitte 2014 als Museumsspeicher des kulturhistorischen Museums zugänglich. Der Speicher wird künftig kein städtisches Museum mehr beherbergen; eine alternative Nutzung ist derzeit noch offen.

Die Ossenreyerstraße mit einem umfangreichen Besatz an Einzelhandelsbetrieben verläuft ca. 75 m westlich des Plangebietes. Sie ist im Einzelhandelskonzept der Hansestadt Stralsund als Bestandteil des „A-Zentrums“ dargestellt.

Die umliegenden Baustrukturen zeichnen sich mit Ausnahme der Jakobikirche durch Quartiere mit einer geschlossenen Randbebauung aus, die sich sowohl aus historischen Gebäuden als auch aus ergänzenden Neubauten zusammensetzt. Dabei trägt das für die Stralsunder Altstadt typische Nebeneinander aus trauf- und giebelständigen Baukörpern zu einem abwechslungsreichen Straßenbild bei. Als Dachform herrscht das Satteldach vor; vereinzelt sind auch Flachdächer vorzufinden.

Die Gebäude weisen in der Papenstraße durchgängig zwei Geschosse und in der Filterstraße zwei bis drei Geschosse auf. In der Böttcherstraße dominiert das denkmalgeschützte giebelständige Speichergebäude mit fünf Geschossen. Die übrigen Baukörper sind hier dreigeschossig. Nördlich des Polizeistandortes wurden kürzlich zwei zweigeschossige Wohnhäuser errichtet.

Insgesamt besteht im Umfeld des Plangebietes eine hohe bauliche Dichte. Auch die Innenbereiche der Quartiere sind z.T. mit baulichen Anlagen wie Kendläden, Nebengebäuden und Stellplatzanlagen bebaut. Freiflächen befinden sich nördlich und südlich der Jakobikirche, wo sich die Papentraße zu einem kleinen Stadtplatz aufweitet.

4.2 Ursprüngliche Bebauung und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Quartier 33 entstand im Rahmen der zweiten mittelalterlichen Siedlungsphase der Hansestadt Stralsund und gehörte zum Territorium der in der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts erfolgten Stadterweiterung (Neustadt). Das Quartier war kleinteilig mit mehrheitlich zweigeschossigen sowie vereinzelt dreigeschossigen Gebäuden bebaut. In der schwedischen Stadtaufnahme 1706/07 sind in diesem Quartier Wohnungen von Handwerkern verzeichnet.

Die überwiegend traufständigen Baukörper bildeten eine nahezu geschlossene Randbebauung. Zur Papentraße öffnete sich im Bereich der Pfarrei eine freie Hoffläche. Zudem befand sich eine schmale Unterbrechung der Randbebauung in der Böttcherstraße. Wie auch in der heute noch erhaltenen Umgebungsbebauung waren Satteldächer die charakteristische Dachform.

Bei der Bombardierung der Stadt 1944 wurde das im Quartier befindliche Pfarrhaus zerstört. Zur DDR-Zeit gab es bis Mitte der 80er Jahre gezielte Abrisse, um die Fläche für eine Neubebauung frei zu machen. Derzeit ist das gesamte Quartier frei von Bebauung. Die Fläche stellt sich als unbefestigte Brache mit vereinzelt Baumbestand dar, die fast flächendeckend als Stellplatzanlage genutzt ist.

Überreste der historischen Bebauung sind nur unterhalb der Geländeoberfläche vorhanden. So wurden im Rahmen einer Prospektion Fundamente und Kellerwände erfasst, die z.T. bis in die Zeit des 13. bis 16. Jahrhunderts zurückgehen.

Das Gelände des heutigen Polizeihauptreviers Stralsund wies ursprünglich ebenfalls eine historische Bebauung auf, die sich entlang der Böttcherstraße

aus zwei- bis dreigeschossigen Traufhäusern sowie zweigeschossigen Giebelhäusern an der Jacobiturmstraße zusammensetzte. Ende der 1960er Jahre erfolgte der Abbruch um Raum für das Polizeigebäude zu schaffen. Der dreigeschossige Baukörper nimmt das Motiv des Giebelhauses auf. Es orientiert sich zwar an der historischen Bauflucht der Böttcherstraße, verzichtet jedoch auf die ursprünglich vorhandene bauliche Fassung der Ecksituation zur Jacobiturmstraße.

4.3 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Das Quartier 33 ist durch die Böttcherstraße, die Jacobiturmstraße, die Papenstraße sowie die Filterstraße vollständig von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen, so dass eine verkehrliche Erschließung der künftigen Baugrundstücke gegeben ist. Auch das Gelände des Polizeistandes ist durch die Böttcherstraße und die Jacobiturmstraße erschlossen. Die genannten Straßen sind Bestandteil der in der Altstadt ausgewiesenen Tempo-30-Zone.

Die Anbindung des Quartiers an das örtliche Straßennetz erfolgt hauptsächlich in Nord-Süd-Richtung über die Jacobiturmstraße. Der ebenfalls von Nord nach Süd verlaufenden Filterstraße kommt aufgrund ihrer geringen Breite nur eine untergeordnete Verbindungsfunktion zu. Die Böttcherstraße und die Papenstraße münden in Richtung Westen als Sackgasse in die als Fußgängerzone ausgebildete Ossenreierstraße.

Die das Plangebiet erschließenden Straßen sind saniert und mit historischem Pflaster gedeckt. Sie weisen folgende Breiten auf:

Böttcherstraße:	ca. 7,5 m – 10 m
Jacobiturmstraße:	ca. 7,0 m
Papenstraße:	ca. 5,0 m
Filterstraße:	ca. 7,0 – 7,5 m

Aufgrund der vergleichsweise schmalen Straßenquerschnitte ist fahrbahnbegleitendes Parken nur in der Böttcherstraße möglich. Hier befinden sich Stellflächen für ca. 6 Kfz, die dem Anwohnerparken vorbehalten sind. Darüber hinaus sind vor dem Polizeigebäude Parkplätze für Einsatzfahrzeuge reserviert.

Die Altstadt ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Buslinien verkehren am Rand der Altstadt. Die nächstliegenden Haltestellen „Küttertortor“ und „Ozeaneum“ sind jeweils ca. 450 m vom Plangebiet entfernt.

4.4 Ver- und Entsorgung

In den das Plangebiet umgebenden Straßen sind alle Medien vorhanden.

4.5 Soziale Infrastruktur

Schulen

Die nächstgelegenen Schulen - die Grundschule "Gerhard Hauptmann" und das öffentliche Schulzentrum am Sund (regionaler Schulteil) - befinden sich in ca. 300 m fußläufiger Entfernung.

Kindertagesstätten

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Kindertagesstätten „Knieperdamm“, „Marienkrone“, „Eden“ und „Zwergenhaus“ mit Krippen- und

Kindergartenplätzen sowie „Spielkiste“ mit Kindergarten- und Hortplätzen für die Grundschule „Gerhard-Hauptmann“.

Spielplätze

Im Umfeld des Plangebietes gibt es insgesamt 3 Spielplätze. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich nordöstlich des Plangebietes zwischen der Heilgeist- und Badenstraße in rd. 200m Entfernung. Auf der Küterbastion und der Hospitalerbastion gibt es weitere Spielplätze in 450m und 700m Entfernung.

4.6 Natur und Landschaft

Das B-Planverfahren erfolgt als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB, d.h. dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird. Außerdem ist die Abhandlung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Es sind lediglich Eingriffe in geschützte Gehölzbestände sowie die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten.

Die im Plangebiet bestehende Situation lässt sich in Bezug auf Natur und Landschaft wie folgt charakterisieren:

4.6.1 Boden

Der vorhandene Boden ist bereits stark anthropogen überformt und nicht natürlich gewachsen. Er ist im Norden durchgehend versiegelt (Straße, Polizeiwache) und im Süden stark verdichtet / überschüttet (Parkplatz, Vorplatz zur Jakobikirche). Lediglich im Südwesten im Bereich eines kleinen Pappelhains finden sich weniger stark verdichtete Böden.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung im Plangebiet (Polizeiwache, Böttcherstraße) sowie der Parkplatznutzung ist mit einer Vorbelastung des Bodens mit Schadstoffen zu rechnen.

4.6.2 Wasser

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zudem nicht im Geltungsbereich von Wasserschutzgebieten.

Der Grundwasserspiegel steht nicht mit der belebten Bodenschicht in Verbindung. Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser ist aufgrund des hohen Versiegelungs-, Überschüttungs- und Verdichtungsgrads stark beeinträchtigt.

Durch die Parkplatznutzung kann es zu einer potentiellen Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge (Benzin, Motoröl etc.) kommen.

4.6.3 Klima/Luft

Es handelt sich um ein im Umfeld dicht bebautes Altstadtgebiet mit charakteristischem Stadtklima. Dieses ist durch erhöhte Temperaturen und Schadstoffbelastungen sowie eine geringere Luftfeuchtigkeit und einen verminderten Luftaustausch gekennzeichnet.

4.6.4 Biotope

Geschützte Biotope im Sinne des § 20 NatSchAG M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden. Natürliche bzw. naturnahe Biotopkomplexe sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorzufinden. Es sind folgende Biotopstrukturen zu benennen:

Biotoptyp	Code	Lage im Plangebiet
Einzelbäume	2.7 / BB	im Osten und Südwesten
Ruderales Pionierflur	10.1.4 / RHP	im Südosten
Blockrandbebauung	14.2.2 / OCR	im Norden
Straße	14.7.5 / OVL	im südlichen, westlichen und östlichen Randbereich sowie im nordöstlichen Zentrum
Parkplatz	14.7.8 / OVP	im Süden

4.6.5 Geschützte Bäume

Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung am 25.11.2016 wurde der Gehölzbestand im Plangebiet erfasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden insgesamt 9 Solitärbäume ermittelt. Sonstige (schützenswerte) Gehölzbestände wie Hecken, Großsträucher etc. waren im Plangebiet nicht vorzufinden.

Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für (Auszug):

- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Gemäß § 2 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund¹ werden Gehölze zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt, wobei im Einzelnen geschützt sind (Auszug):

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden; liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend;
- mehrstämmige Bäume, wenn einer der einzelnen Stämme einen Umfang von mindestens 40 cm hat und die Summe aller vorhandenen Stammumfänge mindestens 80 cm ergibt;
- Großsträucher mit einer Höhe von mindestens drei Metern sowie alle freiwachsenden Hecken;
- Klettersträucher mit einer Flächenausdehnung ab 20 m² oder einer Höhe von mindestens 8 m.

Gemäß § 1 Abs. 2 findet die Baumschutzsatzung Stralsund keine Anwendung auf (Auszug):

- Obstgehölze mit Ausnahme von Walnussbäumen, Esskastanien und Wildobstgehölzen.

Die nach NatSchAG M-V und nach Baumschutzsatzung Stralsund geschützten Bäume sind im Falle des Abgangs zu ersetzen. In den nachfolgenden Tabellen werden die im Plangebiet erfassten Bäume mit Art, Größe, Schutzstatus und Ersatzerfordernis (getrennt nach Baumschutzsatzung Stralsund

¹ Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 22.03.2004

und nach Baumschutzkompensationserlass) dargestellt. Zudem werden die Bäume in einer Abbildung (siehe unten) räumlich verortet.

Baumbestand mit Ersatzerfordernis nach Baumschutzsatzung Stralsund (22.03.2004)				
Baum-Nr. - Baumart	Stamm-Umfang (StU) in cm	Vitalität	Ersatzerfordernis nach Baumschutzsatzung	Anzahl der Baume nach Abminderung*
			StU 14/16	
1 – Silberweide	160, 130	2-3	4	2
2 – Balsampappel	120	1-2	2	1
3 – Balsampappel	130	1-2	3	2
4 – Balsampappel	90	1-2	1	1
5 – Balsampappel	120, 90	1-2	4	3
6 – Balsampappel	130	1-2	3	2
7 – Balsampappel	160	1-2	4	3
Summe:			21	14

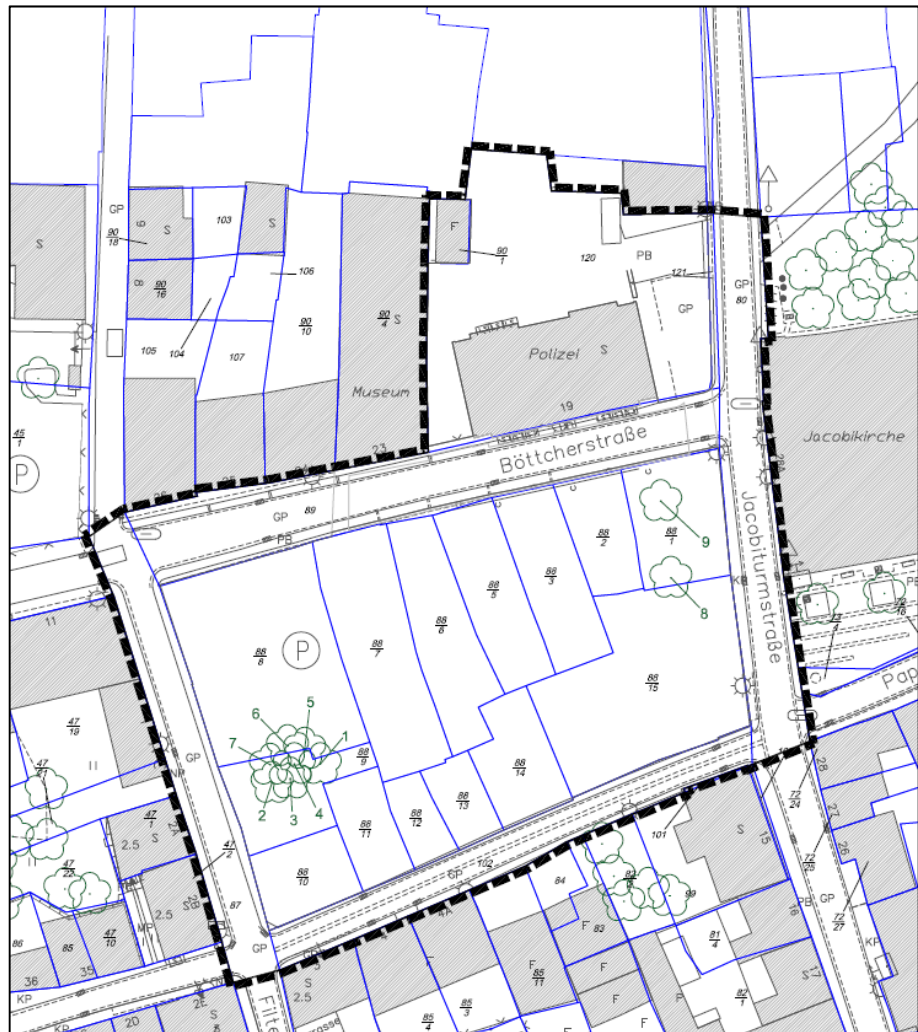
* Die Abminderung ist folgendermaßen zu begründen:

Bei der Weide wurde eine nachlassende Vitalität festgestellt. Die Pappeln weisen aufgrund ihres dichten Standes einseitige Kronen auf und sind für sich genommen nur schwer zu entwickeln und daher nur in der Gruppe haltbar. Lediglich die jüngste Pappel (Nr. 4) wäre bei einer Freistellung noch entwicklungsfähig und erhält daher keine Abminderung. Bei fortschreitendem Alter der Pappeln würde sich Stockfäule mit einhergehender verminderter Standsicherheit ergeben. Alle Pappeln enthalten vereinzelt Totholz.

Für die nach Baumschutzsatzung Stralsund geschützten Bäume ergibt sich durch die Abminderung ein Kompensationsbedarf in Höhe von insgesamt **14 Bäumen** mit einer Pflanzqualität von 14-16 cm Stammumfang (StU).

Baumbestand mit Ersatzerfordernis nach Baumschutzkompensationserlass des MLUV (15.10.2007)			
Baum-Nr. - Baumart	Stamm-Umfang (StU) in cm	Vitalität	Ersatzerfordernis nach Baumschutzkompensationserlass
			StU 16/18
8 – Linde	90, 90	1-2	2
9 – Linde	210	1-2	2
Summe:			4

Das Ersatzerfordernis für die nach NatSchAG M-V geschützten Bäume wird über den Baumschutzkompensationserlass des MLUV (2007) geregelt. Danach ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **4 Bäumen** mit einer Pflanzqualität von 16-18 cm Stammumfang (StU).



Karte Baumbestand B-Plan 133

4.6.6 Fauna

Die Verkehrsbelastung (Polizeiwache, Parkplatznutzung und Böttcherstraße) im Plangebiet stellt für bodengebundene Tiere eine erhebliche Tötungsgefahr dar. Das Plangebiet bietet Amphibien, Reptilien und Kleinsäugetern keine geeigneten Lebensraumbedingungen.

Südlich der Böttcherstraße befinden sich auf dem Parkplatz 9 Solitäre Bäume, die potentiell als Brutstätte für ubiquitäre, störungsunempfindliche und kulturfolgende Vogelarten geeignet sind. Bei der Begehung des Plangebietes am 25.11.2016 wurde im Kronenbereich von Baum Nr. 4 (Pappel) ein Nest vorgefunden. Ob dieses als Brutstätte noch aktiv genutzt wird, konnte im Rahmen der Begehung jahreszeitlich bedingt nicht festgestellt werden.

4.6.7 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in der Altstadt der Hansestadt Stralsund. Die östlich an das Plangebiet grenzende Jakobikirche stellt ein weithin sichtbares Wahrzeichen der Stadt dar. Der Geltungsbereich selbst wird hingegen durch die Parkplatznutzung südlich der Böttcherstraße negativ geprägt. Der Parkplatz stellt sich als Großbaulücke dar, durch die das historische Stadtbild Stralsunds deutlich beeinträchtigt wird.

4.6.8 Erholung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner hohen Verkehrsbelastung sowie der Parkplatznutzung keine Erholungseignung auf.

Die östlich angrenzende Jakobikirche wird als „Kulturkirche“ für Veranstaltungen genutzt, woraus sich unregelmäßige Lärmbelastungen ergeben.

4.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Bestandteil des durch Stadtverordnung ausgewiesenen Denkmalbereichs „Altstadt Stralsund“, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19 der Hansestadt Stralsund vom 08.12.1999. Gemäß § 2 Abs. 1 u. 3 DSchG M-V in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. Meckl.-Vorp., Nr. 1/98, S. 13 ff.) ist das äußere Erscheinungsbild im Denkmalbereich geschützt.

Zudem ist gemäß § 2 (5) DSchG M-V die Altstadt ein Bodendenkmal, dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls zugeordnet ist. Gemäß § 7 DSchG M-V sind alle Maßnahmen, die die Veränderung der Denkmale oder das äußere Erscheinungsbild betreffen, mit den Denkmalbehörden abzustimmen und denkmalschutzrechtlich genehmigungsbedürftig.

Der Denkmalbereich sowie das Bodendenkmal werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Einzeldenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

5. Planinhalt

5.1 Planungskonzept

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept sieht vor, eine der letzten größeren Brachflächen innerhalb des Sanierungsgebietes Altstadt zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Jakobikirche soll zudem in der Erdgeschosszone entlang der Jacobiturmstraße neben einer Wohnnutzung auch die Ansiedlung von Nichtwohnnutzungen wie z.B. gastronomische Einrichtungen, Läden, kulturelle Einrichtungen ermöglicht werden, die über die Versorgung des Plangebietes hinausgehen und die Angebote der Kulturkirche ergänzen.

Geplant ist die Entwicklung einer kleinteiligen, auf den historischen Parzellen basierenden Blockrandbebauung mit einem hohen Freiflächenanteil im Inneren des Quartiers. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Einfamilienhauswohnen in Stadthäusern (ggf. mit Einliegerwohnungen und –büros). Auf den Eckgrundstücken ist zudem die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 WE möglich. Zur Wahrung des Wohngebietscharakters sollen Nichtwohnnutzungen auf die Erdgeschosszone insbesondere in der Jacobiturmstraße konzentriert werden.

Die geplante städtebauliche Neuordnung des Plangebietes zielt auf eine Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses und Stadtraumes der Stralsunder Altstadt auf der Grundlage einer kleinteiligen Parzellenstruktur ab. Oberste Prämisse für die neue Bebauung ist, dass sie sich in die historischen Strukturen einfügen muss. Eine originalgetreue Rekonstruktion der historischen Bebauung ist jedoch nicht beabsichtigt. Vielmehr werden die heutigen Anforderungen u.a. an gesunde Wohnbedingungen berücksichtigt und die Entwicklung neuer Architekturen unter Berücksichtigung der altstadttypischen Gestaltungsprinzipien ermöglicht.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet zunächst die städtebauliche Studie des Architekturbüros Petersen, Perksen und Partner (PPP) aus dem Jahr 2016. Ergänzend dazu wurde durch Studenten der Bauhaus-Universität Weimar ein alternativer Entwurf für das Quartier 33 erarbeitet und auf der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 27.03.2017 diskutiert. Im Ergebnis sollen bei der Gebäudestellung des Eckgebäudes Jacobiturmstr./Böttcherstr und den städtebaulichen Lösung für die Eckgrundstücke Papenstraße/ Jacobiturmstraße sowie Böttcherstraße/ Jacobiturmstraße (Unterbrechung der Blockrandbebauung im Bereich der Eckgrundstücke) von der städtebauliche Studie des Architekturbüros PPP abgewichen und die Vorschläge des Alternativentwurfs übernommen werden.

Für die zukünftige Bebauung des Plangebietes werden somit folgende gestalterische und städtebauliche Zielstellungen zugrunde gelegt:

- Aufnahme der historischen Baufluchten durch die zukünftige Bebauung
- Durchgehende Bauflucht in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung, Unterbrechung der Blockrandbebauung im Bereich der Eckgrundstücke (ausgenommen Eckgrundstück Böttcherstraße Süd/ Jacobiturmstraße) vor dem Hintergrund einer besseren Belichtung
- Kleinteilige Parzellierung in Anlehnung an die historische Parzellenstruktur
- Einfügen der Gebäudehöhen in die historisch geprägte Maßstäblichkeit der Altstadt
- Sicherung grüner, weitgehend un bebauter Blockinnenbereiche
- Errichtung altstadttypischer Gebäudetypen

- Entwicklung „neuer Architekturen“ unter Berücksichtigung der typischen baulichen Gestaltungsmerkmale der historischen Altstadt
- Ablesbarkeit individuell gestalteter Gebäude innerhalb einer Straßenfront und Vermeidung gleicher Traufhöhen benachbarter Gebäude
- Errichtung einer Quartiersgarage mit ca. 42 Stellplätzen nördlich der Böttcherstraße
- Entwicklung eines quartierbezogenen Nahwärmenetzes auf der Basis von Erdwärme
- Rückwärtige Erschließung des Quartiers 33 durch einen gemeinschaftlichen Fußweg.

Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu Nebenanlagen die eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung entlang der historische Bauflucht sichern und die Innenhöfe von einer Bebauung weitgehend freihalten.

Durch Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und maximalen Traufhöhen wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung im Plangebiet in die vorgegebene und historisch geprägte Maßstäblichkeit der Altstadt einfügt. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Umsetzung des Energiekonzeptes und den Bau der Quartiersgarage. Eine Verpflichtung zu deren Umsetzung bzw. Bau kann der Bebauungsplan jedoch nicht leisten. Ebenso kann im Bebauungsplan keine verbindliche Festsetzung der zukünftigen Parzellenstruktur erfolgen.

Die Berücksichtigung der typischen baulichen Gestaltungsmerkmale der historischen Altstadt bei einer zukünftigen Bebauung im Plangebiet wird durch die Gestaltungssatzung für die Altstadt vom 15.05.1994 gesichert. Nur in Ausnahmefällen werden im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgenommen davon ist ein Bereich entlang der Jacobiturmstraße. Hier erfolgt eine Festsetzung als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO.

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes, das bisher als Parkplatz genutzte Quartier 33 sowie den nördlich angrenzenden Polizeistandort zu einem Wohnquartier zu entwickeln, wird der überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund entwickelt, der hier eine Wohnbaufläche darstellt. Der städtebauliche Rahmenplan für die Altstadt, der eine Stufe zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan bildet, gibt für das Plangebiet ein besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO vor. Voraussetzung für die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes ist jedoch, dass es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt. Für die Planung neuer Baugebiete, wie im vorliegenden Fall, kommt die Baugebietskategorie WB somit nicht in Betracht. Darüber hinaus müssen die Gebiete durch eine Wohnnutzung in Mischung mit wohnnutzungsverträglichen gewerblichen und anderen Nutzungen geprägt sein. Die bloße Zielvorstellung, eine solche Eigenart zu entwickeln, reicht als Voraussetzung für die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes nicht aus.

Die Zielstellung des Managementplans bzw. des städtebaulichen Rahmenplans möglichst viele Wohnnutzungen in die Altstadt zu integrieren, kann auch mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes umgesetzt werden. Zudem wird durch die vorgenommene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in Kombination mit einem urbanen Gebiet ein Nutzungsmix ähnlich zu denen besonderer Wohngebiete ermöglicht.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie werden ausgeschlossen, da das Plangebiet im hohen Maß der Wohnnutzung vorbehalten werden soll. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch deshalb nicht zugelassen, da deren Ansiedlung den Zielstellung des städtebaulichen Rahmenplans insbesondere Erhalt bzw. weitestgehend Wiederherstellung des mittelalterlichen Stadtgrundrisses mit seinen Baufluchten entgegensteht. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, die aufgrund ihres regelmäßig hohen Flächenbedarfs nicht mit dem angestrebten Quartierscharakter vereinbar sind. Zudem ist angesichts des mit den Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens eine Belastung der schmalen Anliegerstraßen zu vermeiden. Sonstige Gewerbebetriebe werden im Wohngebiet ausgeschlossen, da diese in den als urbanes Gebiet festgesetzten Bereichen entlang der Jacobiturmstraße konzentriert werden sollen.

Mit dem Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und Beherbergungsbetriebe sind auch Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Ferienwohnungen sind i.d.R. als besondere Art einer gewerblichen Nutzung zu werten, die von der gewöhnlichen Wohnnutzung zu unterscheiden ist.

Zur Sicherung des Wohngebietscharakters sollen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO im WA allgemein zulässigen Nichtwohnnutzungen (Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen etc.) auf das Erdgeschoss beschränkt bleiben. Räume für freie Berufe (z.B. Arztpraxen oder Ingenieurbüros) können ausnahmsweise auch oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden. Die Ausnahmeregelung soll jedoch nur dann Anwendung finden, wenn im Erdgeschoss gewohnt wird und die Wohnnutzung innerhalb des Hauses dominiert. Mit der Regelung soll eine schleichende Verdrängung der Wohnnutzung vor allem durch die Umwandlung von Wohnungen in Büros, Praxen, Kanzleien und Räume für vergleichbare Dienstleistungsnutzungen ausgeschlossen werden.

Urbanes Gebiet

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Jakobikirche sollen entlang der Jacobiturmstraße neben einer Wohnnutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Nichtwohnnutzungen im Erdge-

schoß geschaffen werden, die über die Versorgung des Plangebietes hinausgehen. Besonders geeignet sind gastronomische Einrichtungen, Läden sowie kulturelle Einrichtungen. Daher wird hier ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine Wohnbaufläche dar. Im Rahmen der Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sind auch abweichende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Solche Abweichungen sind jedoch nur insoweit zulässig, als sie sich aus dem Übergang in die konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der geringen Größe des urbanen Gebietes von rd. 730 m² die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans durch den Bebauungsplan nicht berührt. Mit der Festsetzung des urbanen Gebietes wird zudem auf eine konkrete Situation vor Ort (Nachbarschaft zur Jakobikirche) reagiert, die auf der Flächennutzungsplanebene noch keine Berücksichtigung findet. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine Änderung nicht erforderlich.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zum Mischgebiet, für das die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und gewerblicher Nutzung kennzeichnend ist, ist im urbanen Gebiet ausdrücklich keine Gleichgewichtigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.3 sind im urbanen Gebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 13 BauNVO Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der benachbarten Wohnnutzung erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen innerhalb des urbanen Gebietes. Es wird textlich festgesetzt, dass folgende Nutzungen und Anlagen, die nach § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO im urbanen Gebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, nicht zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten.
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist ein hoher Anteil an Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen sowie Büronutzungen zu erwarten. Das Plangebiet soll jedoch einer Wohnnutzung vorbehalten werden. Nichtwohnnutzungen sollen auch im urbanen Gebiet einen nachrangigen Anteil einnehmen und auf das Erdgeschoss konzentriert werden. Daher erfolgt ein Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen sowie Ge-

schäfts- und Bürogebäuden im urbanen Gebiet. Dieser ist gerechtfertigt, da außerhalb des Plangebietes ausreichend Möglichkeiten für diese Nutzungen vorhanden sind.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies begründet sich damit, dass sich Tankstellen städtebaulich-architektonisch nicht in das bauliche Umfeld einfügen und ein störendes Verkehrsaufkommen verursachen würden. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, die aufgrund ihres regelmäßig hohen Flächenbedarfs nicht mit dem angestrebten Quartierscharakter vereinbar sind.

Vergnügungsstätten werden zur Vermeidung von Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen durch nächtlichen Lärm ausgeschlossen.

Zur Sicherung eines hohen Wohnanteils im urbanen Gebiet sollen, wie bereits beschrieben, die zulässigen Nichtwohnnutzungen (Läden, Gastronomie, kulturelle Einrichtungen etc.) auf das Erdgeschoss beschränkt bleiben. Räume für freie Berufe (z.B. Arztpraxen oder Ingenieurbüros) können ausnahmsweise auch oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO zum einen durch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Anzahl der Geschosse bestimmt. Zum anderen wird die gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO notwendige Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Es erfolgt keine Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ). Die Geschossfläche ergibt sich im vorliegenden Bebauungsplan aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

5.3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten maximalen Grundflächenzahlen orientieren sich an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Studie. Die Grundflächenzahl gibt an, welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für das allgemeine Wohngebiet wurde eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Für Eckgrundstücke wird abweichend davon eine maximale GRZ von 0,8 vorgesehen, um eine städtebaulich angemessene dichtere Bebauung der Blockecken zu ermöglichen. Damit wird, wie in der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Studie vorgesehen, auf den Eckgrundstücken eine Überbauung von bis zu 80% der Grundstücksfläche zugelassen.

Für das urbane Gebiet werden maximale Grundflächen von 0,6 bis 0,8 festgesetzt. Auch hier wird wie im allgemeinen Wohngebiet für Eckgrundstücke eine höhere bauliche Dichte ermöglicht.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Soweit im Bebauungsplanentwurf nicht anderes festgesetzt wird, darf die Überschreitung maximal 50 % betragen. Die Kappungsgrenze liegt bei 0,8. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass auf Grundstücken, für die eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt wurde, die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf. Bei Grundstücken mit einer GRZ von 0,7 oder 0,8 darf durch die benannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die maximale Geschossflächenzahl ergibt sich rein rechnerisch aus der festgesetzten GRZ und der Anzahl der Vollgeschosse. Die GFZ liegt bei Grundstücken mit 2 Vollgeschossen bei 1,2 bzw. bei Eckgrundstücken bei 1,6. Bei Grundstücken mit 3 Vollgeschossen beträgt die maximale GFZ 1,8 bzw. bei Eckgrundstücken 2,4.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene GRZ-Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete wird somit im gesamten Plangebiet überschritten. Im urbanen Gebiet wird die GRZ-Obergrenze von 0,8 vollständig eingehalten.

Die für allgemeine Wohngebiete relevante GFZ-Obergrenze von 1,2 wird nur auf den Eckgrundstücken überschritten. Im urbanen Gebiet wird die GFZ-Obergrenze von 3,0 auf allen Grundstücken eingehalten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen für GRZ und GFZ aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die o.g. Überschreitungen der Obergrenzen im allgemeinen Wohngebiet sind aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen erforderlich:

Überschreitung der GRZ- und GFZ-Obergrenzen

Grundlegendes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses und Stadtraumes der Stralsunder Altstadt auf der Grundlage einer kleinteiligen Parzellenstruktur. Dieses Ziel ist mit einer GRZ von 0,4 nicht erreichbar, da sich historische Innenstadtbereiche durch eine hohe Bebauungsdichte auszeichnen, die deutlich über der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen GRZ-Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete liegt. Deshalb wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, welche den Vorgaben des Konzeptes der baulichen Nutzung im Managementplan Altstadt entspricht, der für das Plangebiet ebenfalls eine GRZ 0,6 festlegt. Für Eckgrundstücke wird eine GRZ von 0,8 erforderlich.

Eine GFZ-Überschreitung findet im allgemeinen Wohngebiet nur auf den Eckgrundstücken statt. Sie ist die Folge der hier zulässigen GRZ von 0,8. Bei Einhaltung der Obergrenze von 1,2 schließt sich auf den Eckgrundstücken die Realisierung von 2 oder mehr Vollgeschossen und damit auch die beabsichtigte Betonung der Eckgebäude aus.

Durch die nachfolgenden Maßnahmen und Umstände wird sichergestellt, dass durch die dargestellten Überschreitungen der GRZ- und GFZ-Obergrenzen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Durch die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksteile von einer Bebauung und die Höhenbegrenzung der straßenbegleitenden Bebauung wird eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Gebäude sichergestellt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.
- Mit der textlichen Festsetzung 2.1 wird die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen auf 0,7 begrenzt (ausgenommen der Eckgrundstücke).

Ohne die textliche Festsetzung wäre eine Überschreitung um 50% zulässig, was einem Wert von 0,8 entsprechend würde.

- Der vorhandene Boden ist bereits stark anthropogen überformt und im nördlichen Geltungsbereich (Böttcherstraße, Polizeiwache) vollständig versiegelt. Durch den Abriss der Polizeiwache für die geplante Nutzung der Flächen als Wohngrundstücke, kommt es in diesem Bereich zu einer Verringerung der Versiegelungswirkung.
- Im Bereich des Parkplatzes kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Parkplatzflächen bereits stark verdichtet/ überschüttet sind und es durch die Parkplatznutzung zu einer potentiellen Gefährdung des Bodens und des Grundwassers durch Schadstoffeinträge (Benzin, Motoröl etc.) kommt. Mit der Umwandlung der Parkplatzflächen in Wohngrundstücke kann künftig der Eintrag von Schadstoffen in Boden und Grundwasser verhindert werden.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Aufbauend auf dem Stadtraumkonzept des Managementplans Altstadt, welches die weitestgehende Wiederherstellung des mittelalterlichen Stadtgrundrisses mit seinen Baufluchten vorgibt, setzt der Bebauungsplan Baufelder fest, die straßenseitig durch Baulinien und rückwärtig durch Baugrenzen bestimmt werden. Die Baulinien verlaufen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen, die wie die durchgeführte Prospektion der Mauerreste im Erdreich zeigt, gleichzeitig die historische Bauflucht darstellen. Ausschließlich im Bereich des Flurstücks 88/15 entlang der Papenstraße wird auf der Grundlage des Prospektionsplans geringfügig von der Grundstücksgrenze abgewichen. Bei der Festsetzung von Baulinien muss an die festgesetzte Linie heran gebaut werden. Über die textliche Festsetzung 3.1 wird jedoch geregelt, dass ein Überschreiten der straßenseitigen Baulinien für untergeordnete Bauteile wie Fensterlaibungen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 50cm zugelassen werden kann. Dies gilt nicht für Gesimse und sonstige plastische Elemente zur Fassadengliederung, die regelmäßig um bis zu 20 cm vortreten dürfen.

Bei den rückwärtig festgesetzten Baugrenzen ist dagegen ein Zurückweichen der Bebauung zulässig. Ein Überschreiten durch Gebäude und Gebäudeteile ist jedoch ausgeschlossen.

Zur Gewährleistung der heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen sollen die rückwärtigen Grundstücksflächen bzw. der Blockinnenbereich von einer Bebauung freigehalten werden. Die historisch vorhandene dichte Bebauung in den Hofbereichen soll bewusst nicht wieder hergestellt werden. Die Baufelder ermöglichen in Anlehnung an die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Studie Bebauungstiefen zwischen 9m und 11m.

Die vor dem Hintergrund einer besseren Belichtung vorgesehene Unterbrechung der Blockrandbebauung im Bereich der Eckgrundstücke (ausgenommen Böttcherstraße Süd/Jacobiturmstraße) findet sich auch in der Festsetzung der Baufelder wieder. Die städtebauliche Studie des Architekturbüros Petersen, Perksen und Partner (PPP) aus dem Jahr 2016 sah zunächst nur im Bereich der Eckgrundstücke Böttcherstraße/Filterstraße und Filterstraße/Papenstraße eine Zäsur vor. Auf Grundlage des durch Studenten der Bauhaus-Universität Weimar erarbeiteten alternativen Entwurfs für das Quartier 33 und der Empfehlung des Gestaltungsbeirats wurde entschieden, auch für die Eckgrundstücke Papenstraße/Jacobiturmstraße und Böttcherstraße Nord/ Jacobiturmstraße ein solche Unterbrechung vorzusehen.

Da zu große Unterbrechungen der Blockrandbebauung eher den unerwünschten Eindruck einer Baulücke erzeugen, soll die Breite des unbebau-

ten Raums auf max. 3m begrenzt werden. Dazu werden beidseits der vorgesehenen Unterbrechung des Baufeldes Baulinien festgesetzt, die einen Abstand von 3m aufweisen. Im Bereich des Eckgrundstücks Papenstraße/Jacobiturmstraße liegt der Abstand an der Straße sogar nur bei 2,6m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt weiterhin, dass zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke im Quartier 33 ein 2,0m breiter gemeinschaftlicher Fußweg vorgesehen ist, der an die Filterstraße anbindet. Im Bereich des Baufeldes 4 verläuft der Fußweg als überbauter Durchgang und wird dementsprechend als Luftgeschoss festgesetzt. D.h es erfolgt eine geschossweise Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Für das 1. Vollgeschoss wird das Baufeld im Bereich des Durchgangs unterbrochen. Für die darüber liegenden Geschosse erfolgt dagegen die Festsetzung eines durchgängigen Baufeldes.

Nördlich der Böttcherstraße soll auf einen Anschluss der geplanten Wohnbebauung an den ehemaligen Museumsspeicher verzichtet werden. Dies eröffnet die Möglichkeit, einen Zugang zum Speicher an der östlichen Gebäudeseite zu realisieren. Zudem besitzt der Speicher an der östlichen Fassade durchgängig auf allen Etagen Fenster, die die Belichtung des Gebäudes gewährleisten. Vor diesen Hintergründen wird das Baufeld 2 hier nicht bis an die Geltungsbereichsgrenze herangezogen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Der Bebauungsplan schränkt die Zulässigkeit jedoch ein, um die Blockinnenbereiche von einer Bebauung freizuhalten (siehe Kapitel 5.6).

5.3.3 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet soll sich in die vorgegebene und historisch geprägte Maßstäblichkeit der Altstadt einfügen. Im Managementplan Altstadt werden vor diesem Hintergrund für die einzelnen Straßenabschnitte die jeweilige Zahl der Geschosse vorgegeben (siehe hierzu auch Kapitel 3.3). Diese bilden die Grundlage für die städtebauliche Studie und finden sich als Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt wieder:

Für die Papen- und Filterstraße werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse geht dabei regelmäßig von Vollgeschossen in Normalgeschossen aus, da in Dachgeschossen in der Regel bei normalen Dachneigungen keine Vollgeschosse entstehen. Dachgeschosse gelten gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V erst dann als Vollgeschoss, wenn mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Somit ermöglicht die Festsetzung des Bebauungsplans die Errichtung von 2 Normalgeschossen plus Dachgeschoss.

In der Böttcherstraße Süd und der Jacobiturmstraße müssen die Gebäude gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mindestens zwei und höchstens 3 Vollgeschosse aufweisen. Ausgenommen sind die Eckgebäude an der Böttcherstraße, die jeweils zwingend als dreigeschossige Abschlüsse der Fassadenreihe ausgebildet werden sollen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen für beide Straßen von den Vorgaben des Managementplans Altstadt ab. So gibt dieser für die Böttcherstraße eine 3-Geschossigkeit vor. Da jedoch auch historisch hier eine überwiegend zweigeschossige Bebauung vorzufinden war, ist eine solche Abweichung gerechtfertigt. Für die Jacobiturmstraße gibt der Managementplan Altstadt 2 Geschosse vor (ausnahmsweise auch 3 Geschosse). Auf-

grund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Jakobikirche ist hier jedoch eine 3-geschossige Bebauung generell und nicht nur ausnahmsweise städtebaulich vertretbar.

Für die Böttcherstraße Nord werden aufgrund der hohen Nachbarbebauung des Speichergebäudes zwingend 3 Vollgeschosse vorgegeben. Somit kann ein zu großer Höhenunterschied vermieden werden. Die Festsetzung entspricht dem Managementplan Altstadt.

Ausgehend von etwa 3,5m hohen Erdgeschossen und 3,0m hohen Obergeschossen werden die zulässigen Traufhöhen in Abhängigkeit von der Vollgeschoszahl auf 6,5m (2 Vollgeschosse) und 9,5m (3 Vollgeschosse) begrenzt. Für das urbane Gebiet werden mit 7,0 für zweigeschossige Gebäude und 10,0m für dreigeschossige Gebäude geringfügig größere Traufhöhen festgesetzt. Damit sollen die Möglichkeit für eine Überhöhung des Erdgeschosses verbessert werden, da aufgrund der Nutzungsbestimmung des Baugebietes hier verstärkt auch mit einer gewerblichen Nutzung zu rechnen ist.

Untere Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist die Höhenlage des Gehwegs der angrenzenden Straße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem Straßenflurstück. Bei Eckgrundstücken mit zwei angrenzenden Straßen, ist der höhere der zwei Bezugspunkte zu verwenden.

Es ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan auch die Ausbildung unterschiedliche Traufhöhen benachbarter Gebäude zu sichern, wie sie auch in der Gestaltungssatzung für die Altstadt vorgesehen sind. Dabei sollen jedoch von der Satzung abweichende Höhenunterschiede ermöglicht werden. Daher wurde eine entsprechende örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 5.11.).

Auf die Festsetzung von Firsthöhen kann verzichtet werden, da diese durch die Vorgaben der Gestaltungssatzung zu Dachneigungen bereits beschränkt werden.

5.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend den im Umfeld vorgefundenen Baustrukturen sowie der ursprünglichen historischen Situation wird im urbanen Gebiet und im allgemeinen Wohngebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird ausschließlich für die städtebaulich bedeutsamen Baukörper, d.h die Eckgebäude sowie das Gebäude gegenüber dem ehemaligen Museumsspeicher festgesetzt. Dabei werden die historisch belegten Firstrichtungen wieder aufgenommen. Nur im Bereich des Eckgebäudes Jacobiturmstr./Böttcherstraße Süd wird davon abweichend eine Ausbildung als Giebelhaus in Richtung Böttcherstraße vorgegeben. Damit soll die wichtige Blickachse Ossenreyerstraße-Jakobikirche baulich gestärkt werden.

5.5 Abweichende Abstandsflächentiefen

In allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten sind gemäß § 6 Abs. 5 LBauO M-V Abstandsflächen von 0,4 h, mindestens 3 m einzuhalten, die auf dem Grundstück selbst oder auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte liegen dürfen.

Die festgesetzten Traufhöhen und die gemäß Gestaltungssatzung zulässigen Dachneigungen ermöglichen jedoch entlang der Straßen Gebäudehöhen, die insbesondere bei giebelständigen Gebäuden nicht mit den Abstandserfordernissen von 0,4 h vereinbar sind. Deshalb werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für die straßenseitigen Außenwände abweichende Tiefen der Abstandsflächen festgesetzt. Nur durch die Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen ist die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses durch die Errichtung einer Straßenrandbebauung, die auch giebelständige Gebäude enthält, entlang der historischen Baufluchten möglich. Dabei dürfen jedoch die bauordnungsrechtlich relevanten Aspekte der Abstandsflächen wie die Sicherung einer ausreichenden Belichtung und die Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen nicht außer Acht gelassen werden.

Bei der Ermittlung der straßenseitigen Abstandsflächentiefe wurde davon ausgegangen, dass in Anlehnung an die städtebauliche Studie in Bereichen mit 2 Vollgeschossen Giebelhöhen von etwa 13 m sowie in Bereichen mit 3 Vollgeschossen Giebelhöhen von etwa 15,5 m erreicht werden. Unter Berücksichtigung der Straßenbreite von rd. 7,5 bis 10m in der Böttcherstraße, 7,0 bis 7,5 m in der Jacobiturm- und Filterstraße und 5m in der Papenstraße wird im Bebauungsplan eine Abstandsflächentiefe von 0,2 h (= 20% der Wandhöhe einschließlich Giebel) festgesetzt, so dass die Abstandsflächen jeweils nicht über die Straßenmitte hinausragen. Die abweichenden Abstandsflächentiefen werden dabei vor allem für die Errichtung giebelständiger Gebäude benötigt. Die traufständigen Gebäude halten die bauordnungsrechtlich vorgesehene Abstandsflächentiefe von 0,4 h in weiten Teilen ein.

In der Böttcherstraße, Papenstraße und Filterstraße verschlechtert sich durch die Neubebauung an der jeweils gegenüber liegenden Straßenseite die Belichtung und Besonnung insbesondere der unteren Geschosse gegenüber der derzeitigen, für die Altstadt jedoch nicht repräsentativen Situation. Es stellen sich die auf Grund ihres mittelalterlichen Stadtgrundrisses für die Stralsunder Altstadt charakteristischen und in vergleichbaren Altstadtquartieren mit einer geschlossenen Straßenrandbebauung bereits im Bestand anzutreffenden Verhältnisse ein.

Hinsichtlich der Zumutbarkeit bei Verschattung stellte das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 23.2.2005 (BVerwG 4 A 4.04) fest, „... Rechtsvorschriften, welche für den Fall einer Verschattung die Grenze des Zumutbaren konkretisieren, sind nicht ersichtlich. Auch die DIN 5034 (....) ... dürfte hierfür nicht geeignet sein...“. Es muss also immer im Einzelfall abgewogen werden, inwieweit eine Verschattung zumutbar ist. Grundsätzlich müssen für eine historische Altstadt andere Maßstäbe angewendet werden als bei einem Neubaugebiet am Stadtrand. In der Altstadt Stralsund gehören schmale Gassen, wie sie im Plangebiet wieder hergestellt werden sollen, zum charakteristischen Merkmal des Stadtbildes und der Stadtstruktur, die vorrangig auf Grund ihrer historischen Authentizität unter Denkmalschutz stehen. Zwar verschlechtert sich durch die geplante Bebauung die Belichtung und Besonnung der südlichen Seite der Papenstraße, der westlichen Seite der Filterstraße und der nördlichen Seite der Böttcherstraße nachhaltig, diese Beeinträchtigung bewegt sich jedoch in dem für die Stralsunder Altstadt typischen Rahmen und wird von daher an diesem Standort als zumutbar eingeschätzt. Zudem wird die in der Landesbauordnung vorgesehene Abstandsflächentiefe von 0,4 nicht überall unterschritten. Vielmehr halten traufständige Gebäude das Maß in weiten Teilen des Plangebietes sogar ein. Auch der vergleichsweise geringe Sozialabstand zwischen der künftigen und der bestehenden Bebauung wird als „in der Altstadt üblich“ und zumutbar bewertet. Zusammenfassend wird in der Abwägung den denkmalpflegerischen Belangen der Wiederherstellung der historischen Baustrukturen

(Stadtgrundriss und Straßenraum) zur Bewahrung und Fortentwicklung der Stralsunder Altstadt als Welterbestätte der Vorrang vor der Erhaltung der für die Stralsunder Altstadt untypischen, nur durch Kriegszerstörung und Abriss privilegierten Situation in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Sozialabstand eingeräumt.

Für die Umsetzbarkeit des Baukonzeptes ist nicht nur für die straßenseitigen Außenwände sondern auch für die geplante Unterbrechung der geschlossenen Blockrandbebauung im Bereich der Eckgrundstücke Böttcherstraße Nord/ Jacobiturmstraße, Böttcherstraße/ Filterstraße und Papenstraße/ Jacobiturmstraße eine Festsetzung zu abweichende Abstandsflächentiefen notwendig.

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise können die Gebäude im Plangebiet grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. D.h. entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen werden keine Abstandflächen erforderlich. Aufgrund der im Sinne einer besseren Belichtung vorgesehenen Unterbrechungen der Baufelder können jedoch die Eckgebäude nicht bis an die geplanten Grundstücksgrenzen heran gebaut werden. Daher wird hier eine seitliche Abstandfläche erforderlich. Gemäß Bebauungsplan sind auf den genannten Eckgrundstücken Gebäude mit drei Vollgeschossen und damit einer maximale Traufhöhe von 9,5m bzw. 10,0m zulässig. Die Breite der „Lücke“ im Baufeld und damit die maximale Abstandsflächentiefe beträgt 3,0m. Im Bereich des Eckgrundstücks Papenstraße/ Jacobiturmstraße beträgt sie teilweise sogar nur 2,6m. Daraus ergibt sich ein Maß für die Abstandflächen von 0,3 h (= 30% der Wandhöhe) bzw. 0,26 h (=26% der Wandhöhe), die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird. Die auf der anderen Seite der Baufeldlücke angrenzende Bebauung benötigt keine Abstandflächen, da diese unmittelbar an die zukünftige Grundstücksgrenze heran gebaut wird.

Für die Unterbrechung des Baufeldes im Bereich Filterstraße wird kein abweichendes Abstandsflächenmaß erforderlich. Die betroffenen Eckbebauung Filterstraße/Papenstraße darf gemäß Bebauungsplan zwei Vollgeschossen und damit eine maximale Traufhöhe von 6,5m aufweisen. Die erforderliche Abstandsflächentiefe gemäß LBauO M-V beträgt 2,6m. Aufgrund der Breite der Baufeldlücke von 3,0m ist hier keine abweichende Regelung zu Abstandflächen erforderlich.

5.6 Nebenanlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Nebenanlagen zielen darauf ab, sowohl für das Quartier 33 als auch den bisherigen Polizeistandort grüne, weitgehend unbebaute Innenhöfe planungsrechtlich zu sichern. Im allgemeinen Wohngebiet sowie im urbanen Gebiet wird daher pro Grundstück nur eine Nebenanlage, die ein Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBauO M-V darstellt, zugelassen.

Zudem sollen sich die Nebengebäude, in Anlehnung an die für die Altstadt typischen Kemladen, unmittelbar an das Hauptgebäude anschließen und an der seitlichen Grundstücksgrenze (als Grenzbebauung) errichtet werden. Sie dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 5m überschreiten. Die Länge der Nebenanlage muss mindestens 4,5m und darf maximal 6m betragen. Die Längenvorgabe stellt sicher, dass ein deutlich wahrnehmbarer Gebäudeteil entsteht, der jedoch die rückwärtigen Freiflächen nicht zu stark dominiert. Die maximale Höhe ergibt sich aus § 6 Abs. 8 Nr. 1 LBauO M-V. Danach darf eine mittlere Wandhöhe von 3 m nicht überschritten werden.

Die Gestaltungssatzung regelt ergänzend für Anbauten und Nebengebäude, dass diese in ihrer Gestaltung auf den Gebäudetyp, den Baukörper, die Dachform und die Fassaden des Hauptbaukörpers abgestimmt werden sol-

len. Zudem sollen die Baukörper schmäler und niedriger sein als die Hauptbaukörper.

5.7 Verkehr

5.7.1 Verkehrliche Erschließung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teile öffentlicher Straßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ausgenommen davon ist der zwischen Böttcherstraße und Papenstraße liegende Abschnitt der Jacobitumstraße, für den eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt. Mit der Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich wird der besonderen städtebaulichen Situation des Straßenabschnitts (Eingangsbereich Kirche und Nachbarschaft zum Kirchplatz) Rechnung getragen. Durch die in den Geltungsbereich einbezogenen Straßen wird die unmittelbare Erschließung des Plangebietes gesichert.

Die Straßen dienen als Anliegerstraßen und sind Bestandteil einer Tempo-30-Zone. Die Straßen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da sie als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe benötigt werden.

5.7.2 Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan werden oberirdische Stellplätze und Garagen einschließlich Garagengeschosse und sonstige in die Bebauung integrierte Garagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des urbanen Gebietes ausgeschlossen. Unterirdische Stellplätze bzw. Garagen sind nur nördlich der Böttcherstraße zulässig. Für die hier geplante Quartiersgarage wird eine Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Ergänzend wird der Teil der Baufelder 1 und 2 markiert, innerhalb dessen die Errichtung von Tiefgaragengeschossen zulässig ist. Da der Bau der Tiefgarage eine vollständige Unterbauung der betroffenen Grundstücksflächen erfordert, wird im Bebauungsplan geregelt, dass hier die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. In der Quartiersgarage sollen auf zwei unterirdischen Etagen ca. 42 Stellplätzen realisiert werden, deren Einzugsbereich jedoch nicht auf das Plangebiet beschränkt ist.

Mit den Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen sollen zum einen die stadtbildverträgliche Integration von Stellplätzen bzw. Garagen gesichert und zum anderen die Blockinnenbereiche zur Erhöhung der Wohnqualität von einer entsprechenden Nutzung freigehalten werden. Darüber hinaus soll durch eine Stellplatzverknappung die Ausbildung eines verkehrssarmen Quartieres befördert werden.

Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze ist vertretbar, da die Stellplatzsatzung für die Stadt Stralsund vom 19.01.2017 eine sogenannte Altstadt-Privilegierung bei der Ermittlung des Ablösebetrages enthält. Der Ablösebetrag ist der zu zahlende Betrag für die Fälle, in denen die notwendigen Stellplätze nicht hergestellt werden können. In der Altstadt können bei der Ermittlung des Ablösebetrages je Bauvorhaben die ersten zwei Stellplätze außer Betracht gelassen werden. Da in den meisten Fällen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude errichtet werden und damit nicht mehr 2 Stellplätze notwendig werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Privilegierung im überwiegenden Fall greift. Zudem sind Einzelhandels- und Ge-

meinbedarfseinrichtungen fußläufig gut erreichbar und eine gute ÖPNV-Erschließung gegeben.

5.7.3 Ein- und Ausfahrtbereiche

Im Bebauungsplan wird die Lage und Breite des Ein- und Ausfahrtbereiches zur Tiefgarage festgesetzt. Dadurch soll die Erschließung der Garage über die Jacobiturmstraße gesteuert werden. Da gegenüber des Ein- und Ausfahrtbereiches keine schutzbedürftige und reflektierende Bebauung vorhanden ist, können immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

5.7.4 Geh- und Leitungsrecht

Zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke im Quartier 33 ist ein 2,0m breiter gemeinschaftlicher Fußweg vorgesehen, der an die Filterstraße anbindet. An zwei Stellen erfolgt eine Aufweitung des Weges auf 4m, um einen Platz für Fahrradständer und Mülltonnen zu sichern, falls deren Unterbringung im Gebäude an der Filterstraße nicht umsetzbar ist. Aufgrund der Lage des Weges im Blockinnenbereich und der Sackgassenlösung kann eine Nutzung durch die Öffentlichkeit ausgeschlossen werden. Daher wird auf eine Festsetzung des Weges als Verkehrsfläche verzichtet. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Weges erfolgt jedoch die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Benutzer und Besucher der an den Gemeinschaftsweg angrenzenden Flurstücke.

Entsprechend des Energiekonzeptes für das Quartier 33 (siehe hierzu ausführlicher Kapitel 5.9) sollen innerhalb der Fläche für den Gemeinschaftsweg Erdsonden einschließlich den Leitungen von bzw. zur Verteilerstation realisiert werden. Um die Anbindung der einzelnen Erdsonden an die Verteilerstation zu sichern, wird im Bereich des Gemeinschaftsweges ein Leitungsrecht zu Gunsten des künftigen Betreibers gesichert.

Die Festsetzung im Bebauungsplan allein begründet das Geh- und Leitungsrecht jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird zunächst lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass das Geh- und Leitungsrecht später nicht mehr umgesetzt werden kann.

5.8 Natur und Landschaft

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann abgesehen werden. Da das B-Planverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, ist ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Für zu fällende Bäume müssen gemäß Baumschutzsatzung gleichwertige Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Zur Sicherung naturhaushaltwirksamer Flächen werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

5.8.1 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan regelt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des urbanen Gebietes Wege, Terrassen und Freisitze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (textliche Festsetzung 8.1).

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit der vorliegenden Planung zum Vorentwurf des Bebauungsplans kann entsprechend der festgesetzten GRZ sowie der darüber hinaus möglichen Errichtung von Nebenanlagen 70% der Grundstücksfläche und bei Eckgrundstücken sogar 90% überbaut bzw. versiegelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es geboten, durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau Wege, Terrassen und Freisitze die Versiegelung innerhalb des Gebietes zu minimieren.

Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decken, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswänden von Gebäuden mit einer mindestens 50 cm hohen Substratschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen sind. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Wege (textliche Festsetzung 8.2).

Der Managementplan Altstadt gibt vor, den Verlust von Baulücken dadurch zu kompensieren, dass die Freiräume in den Quartieren aufgewertet werden. Dazu ist im Konzept der baulichen Nutzung ein Biotopflächenfaktor (BFF) festgelegt worden. Gemäß dem Konzept der baulichen Nutzung im städtebaulichen Rahmenplan - Karte Managementplan Altstadt - ist im Bereich der Polizeiwache nördlich der Böttcherstraße (MU1 und WA1) ein BFF von 0,3 und im Quartier 33 südlich der Böttcherstraße (MU2 und WA2) ein BFF von 0,4 anzustreben.

Der BFF errechnet sich aus dem Verhältnis des sich positiv auf den Naturhaushalt bzw. die Biotopentwicklung auswirkenden Flächenanteils zur Gesamtfläche eines Grundstückes. Dabei entsprechen 10 % Fläche einem Wert von 0,1.

Hierbei ist zwischen dem gemäß Managementplan Altstadt angestrebten BFF und dem durch die Planung tatsächlich erreichbaren BFF zu unterscheiden. Bei einer Unterschreitung des angestrebten BFF sind ggf. gesonderte Maßnahmen zu ergreifen.

Der angestrebte BFF für die Polizeiwache nördlich der Böttcherstraße beträgt 0,3 und für das Quartier 33 südlich der Böttcherstraße 0,4. Daraus ergeben sich folgende Zielvorgaben:

Angestrebter BFF für Polizeiwache (MU1 + WA1): $0,3 \times 1.106 \text{ m}^2 = 332 \text{ m}^2$

Angestrebter BFF für Quartier 33 (MU2 + WA2): $0,4 \times 2.960 \text{ m}^2 = 1.184 \text{ m}^2$

In der Addition der beiden Bereiche ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein angestrebter BFF von **1.516 m²**.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans sind Grundstücke mit einer überbaubaren Fläche von 70 % bzw. 90 % (für Eckgrundstücke) vorgesehen. Die überbaubare Fläche wird nachfolgend zusammengefasst dargestellt und lässt sich in der Planzeichnung Teil A grundstücksgenau nachvollziehen. Der gemäß Planung tatsächlich erreichbare BFF stellt sich wie folgt dar:

BFF für Teilbereich mit 70 % Überbauung: $0,3 \times 3.109 \text{ m}^2 = 933 \text{ m}^2$

BFF für Teilbereich mit 90 % Überbauung: $0,1 \times 957 \text{ m}^2 = 96 \text{ m}^2$

In der Addition der beiden Bereiche ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß der Planung ein tatsächlich erreichbarer BFF von **1.029 m²**.

Bei der Verrechnung des angestrebten BFF (1.516 m²) mit dem tatsächlich erreichbaren BFF (1.029 m²) ergibt sich für den Geltungsbereich ein BFF-Defizit in Höhe von **487 m²**.

Um das Defizit auszugleichen, wurde in der Festsetzung 8.2 die intensive Begrünung der Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden festgelegt, um den Anteil naturhaushaltwirksamer Flächen zu erhöhen und damit zu einer nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität beizutragen. Die Tiefgaragenfläche außerhalb von Baufeldern beträgt nach gegenwärtigem Planungsstand **328 m²**. Da Terrassen und Wege von einer Begrünung ausgenommen sind, stehen diese Flächen nicht vollständig für eine Begrünung zur Verfügung. Es wird davon ausgegangen, dass Terrassen und Wege ein Drittel der Tiefgaragenfläche umfassen. Für diese Bereiche wird ein Begrünungsfaktor von 0,5 angesetzt. Daraus ergibt sich folgende Grünflächenbilanz für den Bereich der Tiefgarage:

$328 \text{ m}^2 - (110 \text{ m}^2 \cdot 0,5) = \mathbf{273 \text{ m}^2}$ Nettobegrünungsfläche.

Mit der Intensivbegrünung der Tiefgarage wird ein hochwertiges Biotop mit dem Ziel entwickelt, einen „grünen Innenhof“ zu schaffen und somit das Plangebiet trotz der hohen Bebauungsdichte zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln.

Ziel ist insbesondere, die für die Bewohner zugänglichen Dachflächen der Tiefgarage zu bepflanzen, um trotz des hohen Versiegelungsgrades einen grünen Blockinnenbereich zu schaffen. Die Tiefgaragen-Begrünung hat zudem eine hohe Bedeutung für das Stadtklima (Transpirationsleistung, Staubbildung, Temperatursgleich), als Lebensraum für Tiere sowie als ästhetisches Gestaltungsinstrument.

Das BFF-Defizit von 487 m² kann durch die Anlage einer hochwertigen, intensiven Tiefgaragen-Begrünung auf einer Fläche von 273 m² sowie der vorgesehenen Bepflanzung des Plangebietes durch Bäume und Hecken (siehe textliche Festsetzungen 8.3 und 10.6) **vollständig** ausgeglichen werden.

5.8.2 Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich 9 Bäume, die dem Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund unterliegen. Sie werden durch den Bebauungsplan jedoch nicht gesichert, da sie der Verwirklichung der geplanten baulichen Vorhaben entgegenstehen und keine zwingenden städtebaulichen Gründe für ihren Erhalt anzuführen sind. Sofern eine Rodung der Gehölze erforderlich wird, sind durch die Bauherren Ersatzpflanzungen nach den Maßgaben der Baumschutzsatzung zu leisten.

Für die 9 nach Stralsunder Baumschutzsatzung geschützten Bäume sind bei Fällung unter Berücksichtigung einer vitalitätsbedingten Minderung **14 Ersatzbäume** zu pflanzen (siehe Kapitel 4.6.5). Alternativ können gemäß der Auskunft des Amtes für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund 56 m Hecke (\cong 4 m Hecke pro Baum) gepflanzt werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung 8.3 ist auf Grundstücken ab einer Größe von 150 m² ein Ersatzbaum zu pflanzen. Da im städtebaulichen Konzept zum Vorentwurf des Bebauungsplans 5 Grundstücke mit einer Größe von >150 m² vorgesehen sind, ergibt sich daraus ein Pflanzbedarf in Höhe von **5 Ersatzbäumen**.

Zusätzlich erfolgt entlang des geplanten Fußwegs eine Heckenpflanzung auf einer Länge von 160 m. Abzüglich von Grundstückszugängen (Gartentore) verbleibt eine Nettolänge der Hecke von ca. 145 m². Aufgrund der geringen Heckenbreite werden abweichend von den Vorgaben des Amtes für Planung und Bau 15 m Hecke (statt 4 m) für einen Ersatzbaum veranschlagt. Damit entspricht die vorgesehene Heckenpflanzung einem Kompensationsumfang von **9 Ersatzbäumen**.

Zusammenfassend können die nach Stralsunder Baumschutzsatzung geschützten Bäume bei Fällung **vollständig** im Geltungsbereich **ausgeglichen** werden.

Hinweis: Zusätzlich befinden sich im Geltungsbereich 2 Linden, die nach NatSchAG M-V geschützt sind. Bei Fällung der Bäume sind gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes 4 Ersatzbäume an geeigneten Standorten (außerhalb des Geltungsbereiches) zu pflanzen.

5.8.3 Artenschutz

Das Plangebiet weist insgesamt nur eine geringe Eignung für wildlebende Tiere auf. Im Bereich des kleinen Pappelhains im Südwesten des Plangebietes wurde im Kronenbereich von Baum Nr. 4 (Pappel) ein Nest vorgefunden. Ob dieses als Brutstätte noch aktiv genutzt wird, konnte im Rahmen der Begehungen jahreszeitlich bedingt nicht festgestellt werden. Ein Vorkommen von Brutvögeln ist nicht vollständig auszuschließen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern, erfolgt die Fällung von Bäumen im Geltungsbereich vorzugsweise außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern (Brutzeit: Anfang März bis Ende August). Sollten Baumfällungen im Geltungsbereich innerhalb der Brutzeit notwendig werden, ist durch einen Fachgutachter eine vorherige Kontrolle auf mögliche Brutvögel / aktiv genutzte Gelege durchzuführen.

5.9 Klimaschutz / Energiekonzept

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Als Grundlage hierfür dient das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10% zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnah-

men benannt. Im vorliegenden Bebauungsplan findet diesbezüglich insbesondere der Sektor Energie und Gebäude Berücksichtigung. So wird für das Plangebiet ein Energiekonzept² erarbeitet, das die Entwicklung eines quartierbezogenen, effizienten und klimagerechten Versorgungssystems zum Ziel hat. Nach ersten Vorplanungen sind folgende Grundzüge vorgesehen:

- Errichtung eines „kalten“ Nahwärmenetzes mit dezentralen Wärmepumpen,
- Zentrale Umweltwärmeerschließung (Erdwärme) über Erdsonden,
- Positionierung der Erdsonden in der Quartiersmitte,
- Unterbringung eines Verteilerraumes in der künftigen Bebauung an der Filterstraße,
- Je Gebäude Installation einer Wärmepumpe.

Um die Anbindung der einzelnen Erdsonden an das Nahwärmenetz sowie die Verteilerstation zu sichern, wird im Bereich des im Quartiersinneren liegenden Gemeinschaftsweges ein Leitungsrecht zu Gunsten des künftigen Betreibers gesichert.

Der einzurichtende Verteilerraum stellt eine gemäß § 14 BauNVO zulässige Nebenanlage dar und bedarf keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.

5.10 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Bebauungsplan aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes zu der als Kulturkirche genutzten Jakobikirche zu berücksichtigen. Verkehrsimmissionen sind hingegen von geringer Bedeutung, da die vorhandenen Straßen nur wenig frequentiert sind.

Um etwaige Immissionskonflikte abschätzen und ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen ableiten zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten³ erstellt. Gegenstand der Untersuchung sind die Geräusche, die im Außenbereich der Kirche durch die zu- und abgehenden Besucher sowie in Pausen entstehen. Dabei wurden zwei Lastfälle unterschieden:

Lastfall 1: Veranstaltungen mit bis zu 400 Besuchern an ca. 50 Tagen im Jahr

Lastfall 2: Veranstaltungen mit bis zu 1.000 Besuchern an maximal 10 Tagen im Jahr

Das Gutachten geht noch von der Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Jacobiturmstraße aus. Im vorliegenden Vorentwurf wird jedoch von der mit der BauGB/BauNVO-Novelle 2017 neu eingeführten Gebietskategorie des urbanen Gebiets Gebrauch gemacht. In der für das Gutachten relevanten Freizeitlärmrichtlinie M-V ist die Gebietskategorie noch nicht enthalten. In der TA Lärm werden die urbanen Gebiete jedoch hinsichtlich ihres Schutzanspruchs nachts den Mischgebieten gleichgesetzt. Diese Gleichbe-

² Energiekonzept erstellt vom Ingenieurbüro KApus und der Unternehmensgruppe Stadtwerke Stralsund

³ Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 133 „An der Jakobikirche“ der Hansestadt Stralsund vom 02.03.2017, Berichts-Nr. A585

handlung soll an dieser Stelle auch für die Freizeitlärmrichtlinie M-V angenommen werden.

Danach werden bei den normalen Veranstaltungen im Lastfall 1 in den Veranstaltungs-Pausen im Zeitraum von 20 bis 22 Uhr und beim Abgang der Besucher in der Nacht Immissionsrichtwerte an den zur Kirche gerichteten Fassaden überschritten. Die Überschreitungen bewegen sich aber im Bereich von weniger als 5 dB. Da die Richtwerte gemäß der Freizeitlärmrichtlinie M-V keinen Grenzwertcharakter haben und im Einzelfall auch um bis zu 5 dB überschritten werden können, sollen hier bei der Abwägung mit anderen Belangen (Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses und Stadtraumes der Stralsunder Altstadt) die Richtwertüberschreitungen in Kauf genommen werden, zumal es sich nicht um eine ständig vorhandene Belastung handelt.

Bei den seltenen Ereignissen mit bis zu 1.000 Besuchern (Lastfall 2) werden die in diesem Fall zutreffenden höheren Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie M-V überall unterschritten.

Lärmschutzmaßnahmen:

Um den Lärmeinwirkungen der Kulturkirche zu begegnen, sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine Abstandsvergrößerung zwischen Kirche und geplanter Bebauung sind hier nicht möglich, weil aus übergeordnetem Interesse die historischen Baufluchten wiederherzustellen sind.

Es werden daher als passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Im Rahmen des Schallgutachtens wurden dazu die Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 in der ungünstigsten Höhe von 5 Metern über Gelände ermittelt.

Die zur Kirche gerichteten Fassaden liegen gemäß Schallgutachten fast vollständig im Lärmpegelbereich (LPB) III. Sie wurden ausgenommen dem Baufeld 1 in der Planzeichnung vollständig dem LPB III zugeordnet. Das gilt auch für die in die Böttcherstraße und die Papenstraße ragenden Teile des LPB III. Die übrigen Fassaden liegen in den LPB II und I. Die LPB II und I brauchen in der Planzeichnung nicht gegeneinander abgegrenzt werden, da die Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße von Wohnungen in beiden Bereichen gleich sind.

Gemäß der textlichen Festsetzung 9.1 sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Betten in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	>80	²⁾	²⁾	50
¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.					
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen					

Die Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der zum Innenbereich gerichteten Fassaden können ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Altstadt der Hansestadt Stralsund, die als örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V von der Bürgerschaft beschlossen wurde und am 15.05.1994 in Kraft getreten ist. Durch sie soll erreicht werden, dass sich baulichen Maßnahmen und Neubauten in die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale sowie die architektonisch-städtebauliche Eigenart der Altstadt einfügen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich im Hinblick auf die Gebäudetypen, Traufhöhen, Fassadenfarben sowie technische Dachaufbauten Abweichungen von der Gestaltungssatzung.

Gebäudetypen:

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Studie sieht für das Plangebiet folgende Gebäudetypen gemäß § 5 der Gestaltungssatzung vor. Giebeltyp, Zwerchgiebeltyp und Trauftyp. Die Gestaltungssatzung lässt darüber hinaus auch den sogenannten Attikatyp zu. Dieser unterscheidet sich von den übrigen 3 Haustypen u.a. dadurch, dass für ihn keine Dachneigung vorgegeben ist und somit auch flach geneigte Dächer zulässig sind. Die Dachlandschaft im Plangebiet soll sich jedoch durch stärker geneigte Dächer auszeichnen. Daher wird der Attikatyp als Haustyp ausgeschlossen.

Traufhöhen:

Die Gestaltungssatzung gibt für den Bereich der Altstadt und damit auch für das Plangebiet eine maximale Traufhöhe von 13,0 m vor. Der Bebauungsplan bleibt mit seinen Festsetzungen noch unter diesem Wert. So wird für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine maximale Traufhöhe von 6,5 m im allgemeinen Wohngebiet bzw. 7,0 m im Mischgebiet und für Gebäude mit drei Vollgeschossen ein Maß von 9,5 m bzw. 10,0 m festgesetzt (siehe hierzu Punkt 5.3.3.). Die Festsetzung des Bebauungsplanes widerspricht damit nicht der Gestaltungssatzung sondern konkretisiert diese für das Plangebiet.

Hinsichtlich der Traufhöhen regelt die Gestaltungssatzung weiterhin, dass sich diese bei benachbarten Gebäuden mindestens um 0,15 m unterscheiden müssen und höchstens um 1,50 m unterscheiden dürfen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. aus der städtebaulichen Studie ergeben sich in Bereichen, in denen Gebäude unterschiedlicher Geschosshöhe aufeinandertreffen, Traufhöhenunterschiede von deutlich über 1,5m. Es wird daher eine örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, die bei benachbarten Gebäuden unterschiedlicher Geschosshöhe Traufhöhenunterschiede von bis zu 4m zulässt. Für Gebäude gleicher Geschosshöhe werden die Maße der Gestaltungssatzung übernommen.

Fassadenfarben:

Die Regelungen zur Farbgebung der Fassaden orientieren sich an den für die Altstadt typischen Gestaltungsmerkmalen. Für unverputzte bzw. nicht verputzte Mauerwerke sind Mauerziegel roter bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden. Geputzte und geschlämmte Mauerwerke sind in heller lichter Farbgebung bevorzugt aus dem weißen, roten, gelben, grauen oder erdfarbenen Farbspektrum auszuführen. Glänzende sowie reflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.

Technische Dachaufbauten

Zur Wahrung einer homogenen, ungestörten Dachlandschaft werden auf den Dachflächen der Hauptgebäude technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen ausgeschlossen.

Solaranlagen können ausnahmsweise auf der straßenabgewandten Dachfläche zugelassen werden, sofern sie flach auf der Dachfläche aufliegen und sich in Struktur und Farbe in die Dachdeckung einfügen.

Straßenseitige Einfriedungen

Ein zentrales städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Herstellung von durchgehenden Baufluchten durch eine geschlossene Blockrandbebauung. Im Bereich der Eckgrundstücke wird die Blockrandbebauung jedoch vor dem Hintergrund einer besseren Belichtung unterbrochen. Hier soll die durchgehende Bauflucht durch geschlossene Mauern und/oder Holztoren umgesetzt werden. Die Höhe der Einfriedung muss mindestens 1,80m betragen. Die Mauern sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu verputzen, zu verschlämmen oder zu streichen. Verkleidungen sind unzulässig.

Hofseitige Einfriedungen

Zur Sicherstellung einer einheitlichen und den Naturhaushalt aufwertenden Einfriedung des gemeinschaftlichen Fußweges im Quartier 33 wird festgesetzt, dass diese mit Hecken aus gebietsheimischen Gehölzen erfolgen muss. Die Hecke darf pro Grundstück durch einen Grundstückszugang (Tor) mit einer Breite von maximal 1,10m unterbrochen werden. Die Höhe der Hecken muss mindestens 1,50m und darf höchstens 2,0m betragen.

Es wurde bewusst auf eine Einfriedung mit für die Altstadt typischen Mauern verzichtet, da der Gemeinschaftsweg an den meisten Stellen nur eine Breite

von 2m aufweist. Eine beidseitig hohe, geschlossene Einfriedung des Weges mit Mauern würde eine erdrückende Wirkung hervorrufen.

Dachbegrünung Nebenanlagen

Die Dachflächen der Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung 5.1 sind extensiv zu begrünen soweit sie als Flachdach ausgebildet sind und nicht als Dachterrasse genutzt werden. Mit dieser Regelung wird eine optisch attraktive und ökologisch wertvolle Dachgestaltung von ungenutzten Flachdächern sichergestellt.

5.12 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Grundsätzlich ist die seit dem 20.05.1994 rechtskräftige Gestaltungssatzung für die Altstadt Stralsund auch für das Plangebiet anzuwenden. Die im Kapitel 5.11 beschriebenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zu Gebäudetypen, Traufhöhen, Fassadenfarben sowie technischen Dachaufbauten haben jedoch Vorrang vor den Vorschriften der Gestaltungssatzung. Im Sinne der Eindeutigkeit wird auf der Plankarte des Bebauungsplanes erläutert, welche Paragraphen der Gestaltungssatzung durch den Bebauungsplan ersetzt werden und daher nicht auf das Plangebiet anzuwenden sind. Dies betrifft im Einzelnen:

Gebäudetypen: Es gilt die textliche Festsetzung Nr. 9.1. Der § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gestaltungssatzung ist für das Plangebiet nicht anzuwenden.

Traufhöhen: Es gelten die textlichen Festsetzungen Nr. 2.3 und 9.2. Der § 8 Abs. 4 der Gestaltungssatzung ist für das Plangebiet nicht anzuwenden.

Fassadenfarben: Es gilt die textliche Festsetzung Nr. 10.3. Der § 14 Abs. 1 und 2 der Gestaltungssatzung ist für das Plangebiet nicht anzuwenden.

Technische Dachaufbauten: Es gilt die textliche Festsetzung Nr. 10.4. Der § 16 Abs. 10 der Gestaltungssatzung ist für das Plangebiet nicht anzuwenden.

5.13 Städtebauliche Vergleichswerte

Allgemeines Wohngebiet	3.335 m ²
Urbanes Gebiet	730 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.616 m ²
<u>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</u>	<u>243 m²</u>
Geltungsbereich des B-Planes	5.924 m ²

6. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss 20.05.1997

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Öffentliche Auslegung

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Satzungsbeschluss, Rechtskraft

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 22.03.2004 (Amtsblatt Nr. 3 vom 24. April 2004)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert am 21. Dezember 2015 (GVOBl. S. 590), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. S. 28)

Hansestadt Stralsund, den **16. JUNI 2017**
Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege



Ekkehard Wohlgemuth
Amtsleiter

Anlage

Städtebauliches Konzept – Fortschreibung 2017



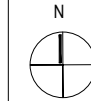
Städtebauliches Konzept

- Fortschreibung 2017 -

Städtebauliches Konzept des Büros Petersen, Pörksen, Partner (2016), Fortschreibung durch die Hansestadt Stralsund - Abteilung Planung und Denkmalpflege

PLANUNG

- Wohngebäude
- Firstrichtung (Angabe nur für Gebäude, bei denen Gebäudestellung von besonderer städtebaulicher Relevanz ist)
- III Zahl der Vollgeschosse
- Nebengebäude
- private Hausgärten/ Hofflächen
- Parzellierung
- gemeinschaftlicher Fußweg
- Baumpflanzung
- Bestand**
- Gebäudebestand
- Laubbaum



Maßstab 1:600

Stand: 19.06.2017