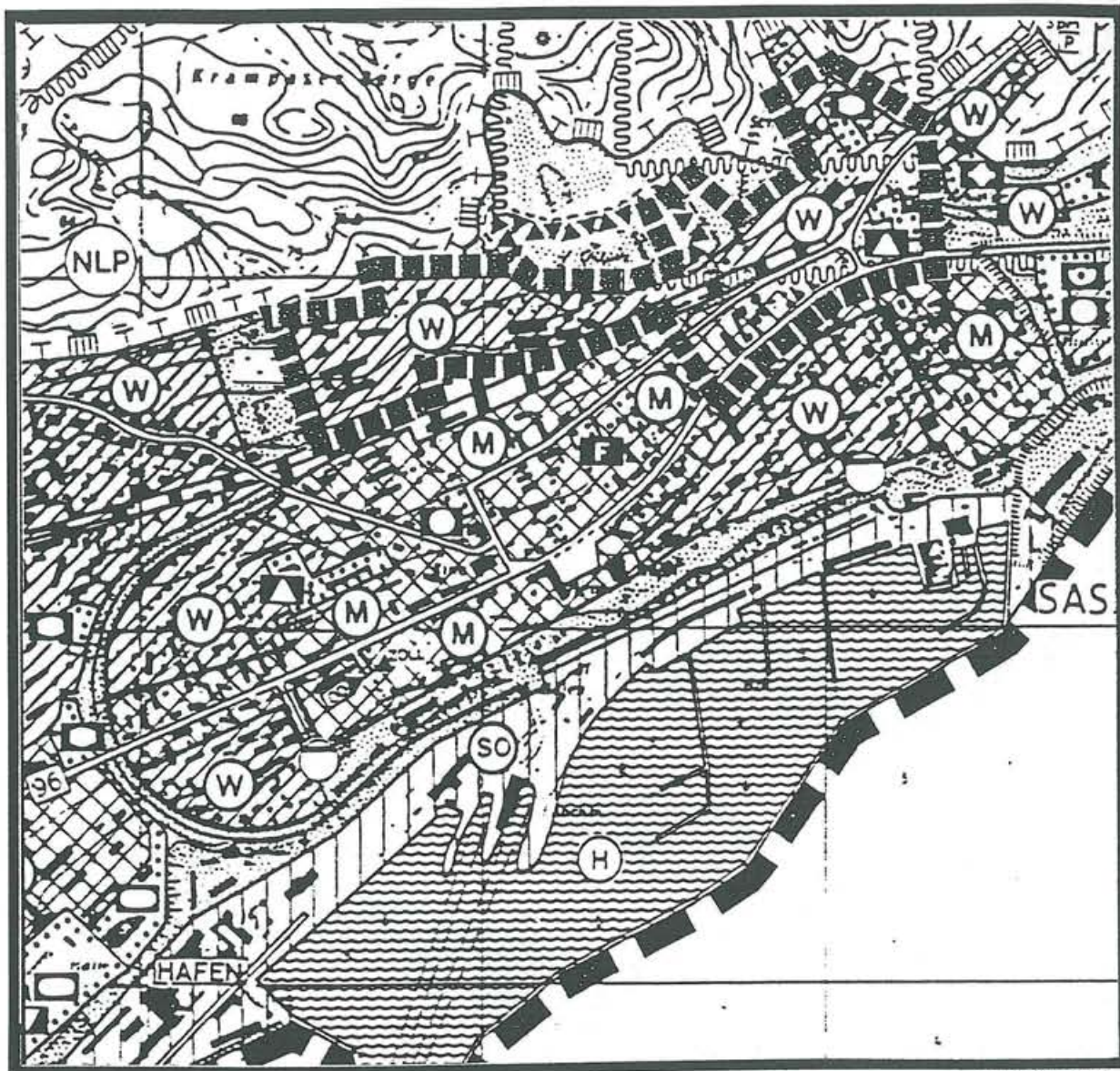




Auszug aus dem Flächennutzungsplan

M 1: 10.000

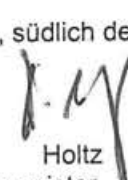
Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 14
der Stadt
Sassnitz
Landkreis Rügen

für das Gebiet
„Stadtmitte“

nördlich des Bahnhofes bzw. der Hauptstraße, östlich des Friedhofes bzw. der Lindenallee, südlich der Kreideberge und westlich der Stubbenkammerstraße.

Sassnitz, 01.10.98




Holtz
Bürgermeister

Inhalt

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen	Seite 3
2. Geltungsbereich, Bestand, Planungsvorgaben	Seite 5
3. Planinhalt	Seite 7
3.1. Städtebauliches Konzept - Grundzüge der Planung	Seite 7
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise	Seite 8
3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr	Seite 10
3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	Seite 11
3.5. Ver- und Entsorgung	Seite 12
3.6. Immissionsschutz	Seite 14
4. Flächenbilanz	Seite 16
5. Kosten- und Finanzierungsübersicht	Seite 17
6. Maßnahmen zur Plandurchführung / Sonstiges	Seite 17

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Die Stadtvertretung Sassnitz faßte am 04.12.1995 den Beschluß zur Aufstellung des B-Plans Nr. 14 „Stadtmitte“. Es soll das Ziel einer städtebaulichen Neuordnung des Gesamtgebietes verfolgt werden, da dieser Stadtbereich derzeit durch eine insgesamt ungeordnete Bebauung und Nutzung gekennzeichnet ist.

Auf den Flächen westlich der Lindenallee und nördlich des Bahnhofsgeländes soll eine offene Wohnbebauung entwickelt werden.

Östlich der Lindenallee soll ebenfalls eine Neuordnung zum Zwecke der Wohnbebauung bewirkt werden. Dabei sollen insbesondere die durch die DBAG aufgegebenen Flächen und der Bereich des ehemaligen Minoltanklagers mit Verladegleis einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Im östlichen Geltungsbereich soll eine Verkehrsfläche für eine städtische Hauptverkehrsstraße mit maßgeblicher Verbindungsfunktion planungsrechtlich gesichert werden, die in Verlängerung der Bachstraße bis zur Stubbenkammerstraße künftig die Hauptstraße von innerörtlichen Durchgangsverkehren entlasten und daneben auch der Aufschließung der bisherigen Brachflächen dienen soll.

Die Bereiche nördlich der Hauptstraße sollen gem. F-Plan der Stadt als Mischgebiete weiterentwickelt werden.

Die Hauptstraße ist seitens der Stadt für eine Rekonstruktion und neue Oberflächengestaltung vorgesehen. Die für eine reibungslose Abwicklung aller Verkehrsarten (fließender, ruhender Verkehr, Fußgängerverkehr, Aufenthalt) benötigten Flächen sind ebenfalls planungsrechtlich zu sichern.

Bei der Überplanung der Flächen soll sichergestellt werden, daß durch die neu zu erwartende Bebauung, die Sicht auf die Kreidefelsen erhalten bleibt.

Planungserfordernis:

Die Gemeinden sollen Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Der Zeitpunkt der Überplanung des Gebietes wird bestimmt durch die Aufgabe der Nutzung weiter Teile des Gesamtareals. Die DBAG benötigt mit der Auslagerung des Fährverkehrs ihre Rangiergleise und Betriebsanlagen östlich der Lindenallee nicht mehr. Aufgrund der Rückübertragung größerer Grundstücksflächen an die Alteigentümer im Bereich östlich der Lindenallee besteht bereits ein Neuordnungsdruk, für den planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen sind.

Im Bereich der Waldmeisterstraße stehen mittlerweile alle gewerblichen Anlagen leer. Um eine Nachnutzung entsprechend der im FNP dargestellten Planungsabsicht Wohnen zu ermöglichen ist die Aufstellung eines B-Plans geboten.

Das Planungserfordernis ergibt sich weiterhin aus dem Umfang der vorgesehenen Entwicklung, da die Koordination der im Plangebiet potentiell betroffenen Interessen von Eigentümern und Trägern öffentlicher Belange nicht mehr - wie typischerweise bei einem Einzelgebäude - dem Bauherrn allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden kann, sondern eine spezifische planerische Abwägung erfordert.

Die Planaufstellung ist zudem geboten, da der weitere Leerstand der dominanten, hochgelegenen Flächen als funktioneller Mißstand zu bewerten ist und damit den Entwicklungsabsichten der Stadt entgegenläuft. Die Stadt ist aus diesem Grunde interessiert, die planungsrechtlichen Randbedingungen als Voraussetzung für eine rasche Nachnutzung des Komplexes herzustellen.

Das Planungserfordernis wird weiter begründet mit der Sicherung notwendiger Erschließungsflächen für die vorgesehenen Bauflächen und gesamtstädtischen Erfordernisse. Insbesondere die geplante Verlängerung der Bachstraße und die Umgestaltung der Hauptstraße mit teilweisen Eingriffen in private Grundstücksverhältnisse erfordert die Aufstellung des B-Plans als Rechtsgrundlage.

Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. § 10 Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) i.V.m. § 9 (4) BauGB aufgestellt. Mit dem Satzungsbeschluß wurde das Aufstellungsverfahren, das auf der Grundlage des BauGB a.F. begonnen wurde, auf die Rechtsgrundlage des BauGB n.F. gestellt (§ 233(1) BauGB).

Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S.2253), geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.96 (BGBl. I Nr. 40 S. 1189) bzw. mit dem Satzungsbeschluß
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 630)
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S.889), geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVObI. M-V, S. 468)

Der Bebauungsplan Nr. 14 ist nach § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz entwickelt. Eine Genehmigung oder Anzeige ist deshalb aufgrund § 10 BauGB und § 5 AG-BauGB M-V i.V.m. § 1 AnzVO v. 05.02.98 nicht erforderlich.

2. Geltungsbereich, Bestand, Planungsvorgaben

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14 umschließt eine Fläche von ca. 12,86 ha.

Er wird begrenzt durch

- die Grenze des Nationalparks Jasmund
- die Stubbenkammer im Osten,
- die Hauptstraße bis zur Lindenallee bzw. das Bahnhofsgelände im Süden und durch
- die Lindenallee bzw. den Friedhof im Westen.

Bestand:

Der Bereich Waldmeisterstraße ist überwiegend baulich genutzt, aktive Nutzungen sind jedoch bis auf das Wohnen im Nordwesten gänzlich aufgegeben, so daß der Bereich insgesamt durch leerstehende Lager, Betriebsgebäude, Baracken geprägt ist.

Die Grundstücke nördlich der Waldmeisterstraße sind für Wohnzwecke und als Garten genutzt. Hier befinden sich ebenfalls die öffentlichen Einrichtungen Musikschule und Stadtverwaltung. Südlich der Waldmeisterstraße befinden sich neben einzelnen Wohngebäuden unterschiedlichster Prägung (Einfamilienhaus, Villa, Reihenhaushaus, Mehrfamilienblock) Nutzgärten Sassnitzer Bürger.

Der Bereich östlich des Mittelweges ist im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen als sehr stark antropogen verändertes Ödland zu charakterisieren. Östlich daran anschließend folgen verschiedenste bauliche Nutzungen, die derzeit als Übergangslösungen für Büro, Verwaltungs- und Geschäftsnutzung sowie zum Wohnen dienen. Bemerkenswert sind drei einzeln stehende Mehrfamilienhäuser, die in typischer Weise die Sassnitzer Architektur des ausgehenden 19. Jhs. repräsentieren. In diesem Bereich befinden sich weiterhin Bauruinen und kleinere, nicht fertiggestellte Rohbauten.

Die Randbereiche der Hauptstraße und der Stubbenkammerstraße sind in ortstypischer Weise relativ dicht bebaut und werden durch Wohn- und Geschäftsnutzungen geprägt.

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine terrassenförmige Topographie mit starkem Gefälle nach Süden gekennzeichnet.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im gesamten Geltungsbereich überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Der Schichtverband ist durch Eiseinwirkung stark gestört. Eingepreßte Kreidestollen können bei Wasseraufnahme und Erschütterungen zu Gefügeveränderungen beitragen.

Der obere Grundwasserleiter ist unter geologisch gestörten Deckschichten verbreitet und daher vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ ungeschützt.

Mit Bescheid vom 08.12.97 der Obersten Wasserbehörde (MinBLUM) sind die TWSZ II, III der Wasserversorgung Sassnitz, die das Plangebiet ehemals berührten, aufgehoben.

Der Bereich der ehem. Gleistrasse mit Gleiswanne und Entladeanlage („Abfüllgleis“) und des Maschinenöllagers südöstlich des Verladegleises ist als Altlastenstandort „Minol-Tanklager“ bekannt. Im Auftrag des StAUN Stralsund wurde dazu eine Erstuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Der im v.g. Gutachten ermittelte Lastkörper weist insbesondere Kohlenwasserstoffbelastungen zwischen 1000 und 5300 mg/kg Trockenmasse auf. Diese hohen KW-Konzentrationen fallen nach der Tiefe zu (ca. 2 m Teufe, vgl. Bodenprofile) abrupt ab; die stark bindigen Substrate des Geschiebelehm bzw. -mergels stellen hier eine Barriere dar. Jedoch wurden in Teufenbereichen zw. 4,5 und 5,5 m bzw. zw. 8,0 und 9,0 m erneut teilweise stark erhöhte KW-Belastungen (bis 11600 mg/kg TM) festgestellt. Dieses Phänomen ist erklärlich mit dem anstehenden geologischen Profil: Die in den entsprechenden Teufen anstehenden schluffigen Feinsande bzw. Sande dienen als Wegsamkeit für die belasteten Wässer. Damit muß davon ausgegangen werden, daß im weiteren peripheren Bereich stromunterhalb der kontaminierten Fläche tiefere Bodenbelastungen wahrscheinlich sind. Das oberflächennahe Grundwasser stromunterhalb der Kontaminationsfläche weist bei vielen Einzelparametern (v.a. KW, PAK, teilw. BETX) Überschreitungen der Eingreifwerte gem. Hollandliste 1994 auf.

Ein Transfer in den zu vermutenden abgedeckten Grundwasserleiter ist möglich. Eine unmittelbare Gefahr für den Trinkwasserschutz besteht jedoch infolge der Aufgabe der Wasserversorgung Sassnitz und der zugehörigen Schutzzonen nicht.

Gemäß Empfehlung des o.g. Gutachtens ist zunächst von einem Bodenaustausch des Lastkörpers (ca. 2000 m³) auszugehen. Soweit der belastete Boden für eine mikrobiologische Behandlung geeignet ist, muß dabei von Entsorgungskosten i.H.v. DM ca. 200.000,00 ausgegangen werden.

Planungsvorgaben:

Der Bebauungsplan Nr. 14 ist nach § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen F-Plan der Stadt Sassnitz entwickelt. Der F-Plan stellt im Bereich Waldmeisterstraße und nördlich der vorgesehenen Verlängerung der Bachstraße Wohnbauflächen dar. Nördlich der Hauptstraße bis zur „neuen“ Bachstraße sind gemischte Bauflächen dargestellt. Die Führung der Bachstraße mit Verlängerung ist als örtlicher Hauptverkehrsraum im FNP dargestellt.

3. Planinhalt

3.1. Städtebauliches Konzept - Grundzüge der Planung

Der Bereich zwischen Waldmeisterstraße und Bahnhofsgelände wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. In aufgelockerter Bauweise, die Durchblicke auf das Panorama der Kreidefelsen und bewaldeten Hänge der Stubnitz erlauben soll entlang der Südseite der Waldmeisterstraße eine Reihe zwei- bis dreigeschossiger Stadthäuser geplant werden. Die Bauhöhe (Geschossigkeit) richtet sich dabei nach der Geländetopographie, so daß der obere Gebäudeabschluß einer Zeile nahezu auf einem Niveau liegt. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Lagerhallen soll aufgrund der Geländetopographie über einen rückwärtigen gemeinschaftlichen Weg erfolgen, der gleichermaßen Stellplätze in ausreichender Anzahl erschließt.

Die durch die WoGeSa geplante Bebauung wird mit der Überplanung berücksichtigt.

Östlich des Friedhofes, im Bereich der ehemaligen Zollbaracken und der Gärten soll eine durch einen Stichweg erschlossene Wohngruppe aus zweigeschossigen Stadthäusern geplant werden. Der Ausblick für die bestehenden Wohnnutzungen auf die Prorer Wieck soll dabei erhalten werden.

Die vorhandene Wohnbebauung sowie die öffentlichen Einrichtungen (Stadtverwaltung) werden planungsrechtlich gesichert.

Das Gelände östlich der Lindenallee wird durch die neu geplante Verlängerung der Bachstraße in West - Ost - Richtung durchtrennt. Die neue Straßenführung soll als verkehrswichtige innerörtliche Stadtstraße mit maßgeblicher Verbindungsfunktion geplant und ausgebaut werden. Sie dient daneben auch der Erschließung der anliegenden Bauflächen.

Nördlich der neuen Straße sollen die geplanten baulichen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Dem Aspekt der Sichtbeziehungen auf die Stadtkulisse aus Kreidefelsen und begrünten Hängen der Stubnitz wird wiederum maßgebliche planerische Bedeutung zugemessen. Die Gebäude sollen mit zwei Vollgeschossen geplant werden. Bisher baulich bereits genutzte Grundstücke bzw. solche, für die Baurecht u.U. auch nach § 34 BauGB ableitbar wäre, werden entsprechend 2- bzw. 3-geschossig überplant.

Die Flächen südlich der neuen Straße werden entsprechend dem Bestand als Mischgebiet weiterentwickelt. Dabei soll die teilweise dichte Grenzbebauung durch den Bebauungsplan sanktioniert werden. Der rückwärtige Grundstücksbereich dieser Flächen an der neuen Straße soll ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden. Aufgrund der teilweise erheblichen Geländeunterschiede im Bereich der neuen Straße ergibt sich eine Erschließung dieser Gebäude jeweils von Süden oder von Norden in unterschiedlichen Ebenen.

Zwischen der Hauptstraße und der neuen Straße werden zwei Wegeverbindungen geschaffen - ein Fußweg und eine verkehrsberuhigte Straße.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise

Art der Nutzung:

Die Nutzungsart der Baugebiete wird in den Neuordnungsbereichen nördlich des Bahnhofes und nördlich der verlängerten Bachstraße als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Vorschriften der §§ 4 sowie 12 bis 14 BauNVO werden damit Bestandteil des Bebauungsplans. Aufgrund der Funktion der Stadt Sassnitz als Erholungsort werden die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe nach § 1 (5) BauNVO als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt (Teil B Nr. 1.2.1.). Bei einer im Wesentlichen zweigeschossigen Bauweise und wegen der beschränkten Grundflächen aufgrund der festgesetzten Bauweise sind Großbetriebe, die den Maßstab des Gebietes sprengen könnten, oder die aufgrund des Publikumsverkehrs Störungen der Wohnruhe erzeugen könnten, zwangsläufig nicht möglich. Darüber hinaus sind bei der Genehmigung von Beherbergungsbetrieben wie auch anderer Nutzungen die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 15 (1) BauNVO zu prüfen, so daß unzumutbare Belästigungen oder Störungen der Hauptnutzung Wohnen oder eine stille Umwidmung etwa zum Sondergebiet Beherbergung ausgeschlossen werden können.

Der Bereich zwischen der verlängerten Bachstraße (Planstraße A) und der Hauptstraße wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Vorschriften der §§ 12 - 14 gelten ebenso (s.o.). Die Mischgebiete sollen neben der Erhaltung der Wohnnutzung vorwiegend der Fortentwicklung des Geschäftslebens entlang der Hauptstraße dienen, um so die einzelnen Innenstadtbereiche Altstadt, Hafenstraße und Stadtzentrum funktional besser zu verbinden. Daher wird nach § 1 (5) BauNVO eine Einschränkung hinsichtlich der Eigenart der zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe festgesetzt: Von den sonstigen Gewerbebetrieben sind nur solche Arten zulässig, deren Geschäftszweck in der Erbringung von Dienstleistungen besteht und die ladengebundene Geschäftstätigkeiten ausüben (Teil B Nr. 1.3.1.).

Maß der Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird nach § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dabei werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Grundflächenzahl zugrundegelegt.

Grundsätzlich wird von einer zwei- geschossigen Bebauung ausgegangen.

In den tiefergelegenen Bereichen nördlich des Bahnhofes und im Bereich des WoGeSa- Vorhabens (Bauvorbescheid) sowie aufgrund der Vorprägung durch den Bestand im Baugebiet WA 12 werden dreigeschossige Gebäude zugelassen.

In den Bereichen westlich der Lindenallee, wo bezüglich der Sicht auf die Prorer Wieck in besonderem Maße die Einfügung in die vorhandenen Umgebungsnutzungen zu berücksichtigen ist, wird die Höhe baulicher Anlagen durch Angabe der maximal zulässigen Traufhöhe und Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.

Als Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen wird nach § 18 (1) BauNVO die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen bzw. zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche im Anschlußpunkt des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Regelung ist auch von Bedeutung für die Beurteilung der Zahl der Vollgeschosse in den Bereichen, wo Gebäude aufgrund der Topographie teilweise in den Hang gebaut werden können (vgl. § 2 (5) LBauO M-V).

Aufgrund der festgesetzten Höhenmaße für Traufhöhe und Oberkante bzw. nur für die Oberkante baulicher Anlagen sind im Bereich der neu zu bebauenden Flächen an der Waldmeisterstraße Gebäude mit zwei Vollgeschossen bzw. auf den Flächen der ehem. Lagerhallen mit drei Vollgeschossen und flach geneigtem Dach zulässig. Damit wird die wasserseitige Silhouette der Stadt mit dem Panorama der Stubnitz und einzelner Kreideberge gewahrt.

Im Bereich östlich der Lindenallee wird die Höhe baulicher Anlagen nur durch die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Somit sind hier über dem zweiten Vollgeschoß (= Obergeschoß) z.B. ausgebaute steile Dächer oder Staffelgeschosse, die unterhalb der bauordnungsrechtlichen Grenze des Vollgeschosses bleiben, zulässig. Die Planungsprämisse der Sichtfreihaltung auf die Kreideberge wird durch die Bauweise gesichert.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien (Hauptstraße) bestimmt.

Es werden in den Allgemeinen Wohngebieten westlich der Lindenallee (im Bereich unmittelbar vor der Abbruchkante der Kreideberge) einzelne, relativ eng begrenzte Baufelder festgesetzt. Die Baufelder weisen in der Regel Bautiefen von 15 m bzw. teilweise von 13 m auf. Damit besteht für die Errichtung von Wohngebäuden als Mehrfamilienhäuser ausreichend Bauraum. Die relativ standortgenaue Festsetzung künftiger Baustandorte geht auf das städtebauliche Konzept zurück, das mit der Planung um-

gesetzt werden soll. Die standörtliche Fixierung der Baufelder ist erforderlich zur Wahrung der Sichtbeziehungen (Grundzug der Planung).

Für die als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen westlich der Lindenallee bestehen aufgrund der vorhandenen Bebauung der Hauptstraße nur noch an ausgewählten Standorten Sichtbeziehungen auf die Hänge der Stubnitz. Kreidefelsen sind im Bereich des ehemaligen Minoltanklagers aus dem Gebietsinneren wahrnehmbar. Dementsprechend werden hier die überbaubaren Grundstücksflächen großzügiger festgesetzt. Die Sichtachsen aus der Hauptstraße (Planstraßen D-C, E-F) und eine zusätzliche Blickachse von der Planstraße A auf die Kreide am ehemaligen Minoltanklager werden dabei freigehalten.

In den Mischgebieten (MI13 bis MI15) nördlich der Hauptstraße wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine das gesamte Quartier jeweils umschließende Baugrenze sowie zur Hauptstraße hin durch eine Baulinie geregelt. Die Baulinie wird in einem Abstand von 1 m zur künftigen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und berücksichtigt die Bauflucht der vorhandenen Bebauung.

Die Baulinie an der Hauptstraße wird unterbrochen durch eingeschnittene Baugrenzen. Dadurch wird der offene Bebauungscharakter in der Hauptstraße gewahrt, der gekennzeichnet ist durch Einzelhäuser

Die Baugrenze zur Planstraße A hin (verlängerte Bachstraße) wird auf einem Abstand von i.d.R. 2 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie gelegt. Damit kann eine wirtschaftliche Ausnutzung der Wohn- und Geschäftsgrundstücke erreicht werden. Weiterhin kann soweit an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden, daß der Straßenkörper selbst in Bereichen mit Dammlage durch eine seitliche Bebauung nicht gefährdet wird und andererseits Fläche verbleibt, um Niveauunterschiede zwischen Gehweg und den Gebäudegeschossen auszugleichen.

Im Bereich der Mischgebiete (vorhandene Bebauung an der Hauptstraße) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Gebäude und Anlagen dürfen danach in einer halboffenen Bauweise errichtet werden. In einem Abstand bis zu 40 m von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße können sie an die seitlichen, südwestlichen Grundstücksgrenzen ohne die Einhaltung einer Abstandsfläche nach § 6 LBauO M-V herangebaut werden. Die Abstandsfläche vor Außenwänden von Gebäuden an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze darf bis auf 3 m verringert werden. Der Eingriff in die allgemeinen Abstandsflächenregelungen des § 6 LBauO erfordert in besonderem Maße die Berücksichtigung von Brandschutzerfordernissen, die einen wesentlichen Regelungszweck der Abstandsflächen darstellen.

Die Festsetzungen zur Bauweise gelten daher nur, wenn die Außenwände fensterlos ausgeführt werden und ein Feuerwiderstand von F90 erreicht wird und wenn das Dach mit harter Bedachung (i.S.v. § 31 LBauO M-V) ausgeführt wird. Alle anderen Bestimmungen des § 6 LBauO M-V bleiben unberührt.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erfolgt unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen. Als anbaubare Grenze wird die jeweils südliche seitliche Grundstücksgrenze benannt. Die Besonnungsverhältnisse des Nachbargrundstücks bleiben dadurch unberührt.

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise ist erforderlich, um die Erneuerung, teilweise auch Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz unter heutigen Rechtsverhältnissen zu ermöglichen, da diese Gebäude mit geringeren Abstandsflächen, als heute nach LBauO M-V verbindlich, errichtet wurden. Die Bauherren stoßen daher bei Baumaßnahmen häufig auf bauordnungsrechtliche Genehmigungsprobleme, die eine Reproduktion der Bausubstanz erschweren.

Mit der Festsetzung zusammenhängender Baufelder nördlich der Planstraße A besteht die Möglichkeit der Errichtung größerer, zusammenhängender Baukörper bis 50 m Länge. Um eine ausreichende Transparenz der künftigen Bebauung zu sichern und auch für die nördliche Bauzeile Blickbeziehungen auf die Prorer Wiek zu ermöglichen wird für das Baugebiet WA 9 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die es erlaubt, Einzelhäuser bis zu einer horizontalen Längenausdehnung von max. 20 m unter Beachtung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu errichten.

3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr

Die Waldmeisterstraße wird in den Grenzen ihres Bestandes festgesetzt. Diese Straße wird derzeit ausgebaut bzw. umfassend rekonstruiert und umgestaltet (Planung: AIU, Stralsund).

Für die Hauptstraße ist ebenfalls eine Umgestaltung und Rekonstruktion vorgesehen (Gestaltungsplanung AIU). Mit der Planung der Planstraße A (Verlängerung Bachstraße bis zur Stubbenkammerstraße) wird der Neubau einer verkehrswichtigen innerörtlichen Stadtstraße mit maßgeblicher Verbindungsfunktion vorbereitet, die innerörtlichen Durchgangsverkehr zwischen den Bereichen Altstadt / Wedding und den westlichen Baugebieten aufnimmt und die Hauptstraße damit teilweise entlastet. Die Planstraße A dient daneben auch der Erschließung der anliegenden Bauflächen und nimmt den Erschließungs- und Anliegerverkehr der hinteren (nördlichen) Bauzeilen auf.

Die Hauptstraße behält ihre Funktion als Ortsdurchfahrt der L 303 und überörtliche Hauptverkehrsstraße. Da die derzeitigen Ausbaugrenzen der Hauptstraße teilweise in private Grundstücksverhältnisse eingreifen, muß die öffentliche Verkehrsfläche mit dem B-Plan neu festgesetzt werden, so daß die Funktionen Fußgängerverkehr, Radverkehr, ruhender und fließender Kfz-Verkehr untergebracht werden können. Die Festsetzung der neuen Straßenbegrenzungslinien erfolgt entsprechend dem vorliegenden Gestaltungskonzept (AIU). Private Grundstücksflächen werden dabei teilweise als Verkehrsfläche überplant. Dies geschieht überwiegend in dem Maße, wie diese Grundstücksteile bereits gegenwärtig als öffentlicher Verkehrsraum mitgenutzt sind.

Mit der Planstraße A wird eine neue Verkehrsfläche festgesetzt. Gemäß Flächennutzungsplan soll eine örtliche Hauptverkehrsstraße geplant werden. Aufgrund der Einbindung in das vorhandene Verkehrsnetz ist über die Verbindungsfunktion zwischen einzelnen Stadtbereichen hinaus auch eine teilweise Erschließungsfunktion der angrenzenden Baugebiete zu berücksichtigen.

Die Bauflächen nördlich der Planstraße A (WA 9) werden durch verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen. Sofern eine kleinteilige Parzellierung vorgesehen werden soll und eine direkte Grundstücksanbindung an die Planstraße A privatrechtlich nicht durchsetzbar ist, kann der Anschluß der nördlichen Bauzeile an die Verkehrsflächen problemlos über private Wohnwege erfolgen. Hierfür ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die geplanten verkehrsberuhigten Bereiche sind so zu gestalten, daß sie den Forderungen der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) gerecht werden. Dies setzt eine Gestaltung durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen voraus. In der Regel sollte ein niveaugleicher Ausbau der gesamten Straßenbreite erfolgen. Der Parkraumbedarf ist angemessen zu berücksichtigen. Bei Beschilderung mit dem Verkehrszeichen 325 StVO „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind die Parkstände für den Kraftfahrer sichtbar zu markieren.

Bei der Näherung zu Bahnanlagen sind die Abstandsforderungen der §§ 6, 7 BbgBO einzuhalten. Bei Errichtung von Straßen parallel zur Eisenbahnstrecke sind die Bestimmungen der DS 800 01 Anlage 10 und 11 zu beachten. Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen für Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen muß zu jeder Zeit möglich sein. Die Sicht auf Signalanlagen und Bahnübergänge sowie die Profilverfreiheit der Strecken dürfen nicht eingeschränkt werden.

3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Der Geltungsbereich des B-Plans ist in seinem jetzigen Zustand nahezu vollständig dem Naturhaushalt entzogen. Mit der durch den B-Plan vorgesehenen Neuordnung des Gebietes und der neuen Nutzung (Wohnen) sind zusätzliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht verbunden.

Eine naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzpflicht nach §§ 8, 8a BNatSchG aus Gründen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird damit nicht ausgelöst.

Zur Vermeidung nachteiliger kleinklimatischer Bedingungen im Wohnumfeld werden lediglich Anforderungen an Stellplatzflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Bauflächen gestellt (Versickerungsfähigkeit). Diese erfüllen gleichzeitig stadtgestalterische Funktionen.

Aufgrund der vorgesehenen und mit dem B-Plan planungsrechtlich zulässigen Neubebauung wird jedoch eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes hervorgerufen. Dieser Sachverhalt unterliegt ebenfalls der Eingriffsausgleichsregelung des § 8 BNatSchG. Über die Belange des Landschaftsbildes ist demgemäß nach § 8a BNatSchG im Bebauungsplanverfahren zu entscheiden.

Dazu ist festzustellen, daß die Bebauung aus dem wirksamen F-Plan der Stadt entwickelt wird, insoweit also hierzu bereits eine grundsätzliche Abstimmung zur Neubebauung der Flächen nördlich des Bahnhofs und der Planstraße A vollzogen ist.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird insbesondere charakterisiert durch die Veränderung der Stadtsilhouette von der Prorer Wieck aus sowie durch Einschränkungen in den Sichtbeziehungen aus der Stadt auf die Kreideberge.

Zu dem Aspekt der Stadtsilhouette und der Sichtbeziehungen zur Kreide ist auszuführen, daß die vorgesehene Neubebauung die bisherige Stadtsilhouette organisch weiterentwickelt, indem dem terrassenartigen Aufbau in Ost - West - Richtung gefolgt wird. Die partielle Verbauung des Hintergrundpanoramas aus Kreidefelsen und Wald ist jedoch nicht vermeidbar bei der Umsetzung der im F-Plan dargelegten und abgestimmten Entwicklungsabsichten. Der Eingriff wird auf ein Mindestmaß reduziert durch Festsetzung einer aufgelockerten Bebauung und durch Begrenzung der Bauhöhe auf i.d.R. zwei Vollgeschosse.

Mit der Planung wird dem Gebot der Eingriffsvermeidung soweit als möglich nachgekommen, indem die überbaubaren Flächen durch standörtlich bestimmte, eng bemessene Baufenster festgesetzt werden. Damit wird erreicht, daß der übrige Teil der Bauflächen hochbaufrei bleibt und somit Sichtachsen offenbleiben.

Zur Ausgleichsverpflichtung nach § 8 (2) BNatSchG ist festzustellen, daß eine verbaute Sicht als nicht ausgleichbar angesehen werden muß. Hier kommt es daher darauf an, die Verbauung möglichst gering zu halten. Diesem Gebot kommt die Stadt mit den o.g. Maßnahmen (Höhenbegrenzung, Baufenster, Fortsetzung der vorgegebenen Stadtstruktur) nach. In der Abwägung nach § 1 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG zwischen den Belangen des Landschaftsbildes und den Belangen der Stadtentwicklung (Flächenneuordnung, Mißstandseseitigung) kommt die Stadt daher zu der Erkenntnis, daß der Landschaftsbildeingriff in den Grenzen der B-Plan - Festsetzungen notwendig ist um eine Reproduktion der Innenstadt zu ermöglichen. Eine Möglichkeit des Ausgleichs der eingeschränkten Sicht auf die Kreide besteht nicht, da es nur die Alternativen einer zusätzlichen Sichtbeschränkung oder des bisherigen Zustandes gibt. Letztere würde bedeuten, die Neubebauung zu unterlassen und die derzeit ungeordneten Nutzungsverhältnisse im zentralen Stadtbereich bestehen zu lassen. Dies ist nicht im Sinne der Stadtentwicklung.

Bei Begrünungsmaßnahmen in Näherung zu Bahnanlagen ist zu beachten, daß die Zugänglichkeit der Bahnanlagen für Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen zu jeder Zeit möglich sein muß. Die Sicht auf Signalanlagen und Bahnübergänge sowie die Profilverfreiheit der Strecken dürfen nicht eingeschränkt werden (vgl. Pkt. 3.3.)

3.5. Ver- und Entsorgung

Für die stadttechnische Erschließung der Bauflächen sind neue Anlagen zu errichten. Dies gilt für die Versorgung mit Gas und Wasser wie für die Ableitung von Oberflächenwasser bzw. die Schmutzwasserabfuhr. Dabei kann bei allen Medien an die in der Nähe befindlichen bzw. die derzeit im Aufbau begriffenen Anlagen für diese Medien angeschlossen werden.

Sämtliche öffentlichen Versorgungsleitungen werden innerhalb der Verkehrsflächen verlegt.

Auf mögliche bahneigene Kabel, Be- und Entwässerungsleitungen, Bahngräben und Tiefenentwässerungen auch außerhalb der Anlagen der DB AG wird hingewiesen.

Wasserver- und -entsorgung:

In der Hauptstraße, der Lindenallee und der Waldmeisterstraße befinden sich entsprechende Leitungen. Die Waldmeisterstraße wird derzeit erneuert. Dabei wird eine Trennkanalisation aufgebaut. Die Entwässerung der Baugebiete insgesamt ist ebenfalls als Trennkanalisation zu planen.

Altanlagen zur Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den vorgesehenen Bauflächen sind so zurückzubauen, außer Betrieb zu nehmen oder erforderlichenfalls in die neuen Anlagen einzubinden, daß die bestehende Ver- und Entsorgung Dritter nicht unterbunden wird.

Die Planung für die wasser- und abwassertechnische Erschließung ist mit dem StAUN abzustimmen und zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen (§ 38(1) LWaG M-V).

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zust. Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gem. §§ 7, 7a WHG v. 23.09.86 (BGBl. I S. 1229, 1654), geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 12.02.90 (BGBl. I S. 205), sowie §§ 5 - 8 des LWaG M-V v. 30.11.92 (GVObI. S. 669), geändert durch Gesetz v. 02.03.93 (GVObI. S. 178) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 20 (1) des LWaG M-V i.V.m. §§ 19g - 19l des WHG der unt. Wasserbehörde bzw. der zust. Genehmigungsbehörde anzuzeigen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19h, i, k, l des WHG, der DIN-Vorschriften, der Anlagenverordnung (VAWS) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzvorrichtungen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Gem. § 38 (1) LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und die Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entspr. § 108 (1) g des LWaG M-V beim StAUN zu beantragen.

Alle Fragen bezüglich der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserabfuhr sind zuständigkeitshalber mit der Wasserbehörde des Landkreises Rügen und dem Wasser- und Abwasserverband sowie dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Elektroenergieversorgung:

Ein Anschluß der neuen Bauflächen an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Mittel- und Niederspannungsanlagen möglich.

Im gesamten Plangebiet befinden sich auch innerhalb der Bauflächen eine Vielzahl von Niederspannungs-Versorgungs- und Anschlußleitungen (Kabel). Diese Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- oder überbaut werden. Bei Baufreimachungserfordernissen sind die Leitungen zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Ein MS-Versorgungskabel quert das Baugebiet WA 9 diagonal und steht damit den Planungsabsichten der Stadt entgegen. Dieses Kabel ist zu verlegen und daher in Teil A als „fortfallend“ gekennzeichnet. Notwendige Kabelverteiler und ggf. Trafo's können in den Baugebieten gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Gasversorgung:

Das Plangebiet ist in den erschlossenen Bereichen bereits an die Erdgasversorgung angeschlossen, in den neu zu erschließenden Bereichen besteht ebenfalls die Anschlußmöglichkeit.

Dazu ist eine Leitungstrasse nach DIN 1998 im Abstand von 2,5 m von Bäumen freizuhalten.

Telekommunikation:

Die Telekom AG beabsichtigt, ihr Netz in dem Gebiet neu aufzubauen.

Altlasten:

Auf den Altlastenstandort des ehemaligen Minol-Tanklagers wurde bereits unter Pkt. 2 hingewiesen. Bei der Entsorgung des belasteten (ölvunreinigten) Bodens ist zu beachten, daß dieser gem. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu den besonders überwachungsbedürftigen Abfällen zählt.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Untersuchungen zum Gefahrenpotential durch die festgestellte Kontamination noch nicht abgeschlossen sind. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist die Aufnahme der plangemäßen Nutzung erst nach Sanierung der Altlast möglich.

Die Kennzeichnung der Fläche in Teil A wird deshalb ergänzt um einen Hinweis auf das Sanierungsgebot unter Teil B der Satzung.

3.6. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist insbesondere der südwestlich an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzende Bahnhof Sassnitz als Lärmquelle zu betrachten. Dabei ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten.

Entsprechend dem aktuellen Fahrplan der Deutschen Bahn AG sind 36 Zugbewegungen in der Zeit zwischen 4:16 Uhr und 0:03 (20 Stunden/d) zu berücksichtigen.

$n_i = 1,8$ - mittlere Anzahl der Züge/h

$l_i = 70$ m - mittlere Zuglänge

$p_i = 100$ % - es verkehren nur scheibengebremsste Züge

Auf der Strecke wird der Triebwagenzug 628 eingesetzt. Die Geschwindigkeit beträgt aufgrund der Ortsdurchfahrt und des nahegelegenen Bahnüberganges $v_{\max} = 50$ km/h und vermindert sich im Bahnhofsbereich auf unter 20 km/h. Rangiervorgänge sind aufgrund des Triebwagentyps nicht erforderlich. Die Gleise im Bahnhofsbereich befinden sich in gutem Zustand. Der Abstand der Baugebiete zum Gleis / Bahnsteig beträgt ca. 60 m bei einem Höhenunterschied von ≈ 6 m.

Der Beurteilungspegel L_r von einem Gleis wird gem. DIN 18005 wie folgt berechnet:

$$L_r = L_{m,E} - dL_s + dL_K$$

$$L_{m,E} = 51 \text{ dB} + dL_i + dL_v + dL_D + dL_F = 46 / 38 \text{ dB}$$

(entsprechend auf Streckenabschnitt mit $v_{\max} = 50/20$ km/h)

$dL_i = 1$ dB - Berücksichtigung der mittleren Zuganzahl je Stunde und der Zuglänge

$dL_v = -6/-14$ dB - Berücksichtigung der mittleren Geschwindigkeit ($v = 50 / 20$ km/h)

$dL_D = 0$ - Berücksichtigung des Anteils scheibengebremsster Züge

$dL_F = 0$ - Korrektur zur Berücksichtigung der Zugart

$dL_s = 5$ dB - Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände und Höhenunterschiede

$dL_K = 0$ - Bonus für freie Strecken

$$L_r = 46 / 38 - 5 = 41 / 33 \text{ dB(A)}$$

Die DIN 18005 empfiehlt für Allgemeine Wohngebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen: 55 dB (tags), 45 dB (nachts);

Als weitere Lärmquelle ist der fließende Verkehr auf der Planstraße A zu betrachten. Beurteilung Grundlage ist hierfür die 16. BImSchV und die DIN 18005. Aufgrund der strengeren schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 wird für die städtebauliche Planung diese Norm zugrundegelegt. Die neue Straße trägt Verbindungs- und teilweise Erschließungsfunktion. Der überörtliche Durchgangsverkehr verbleibt auf der Hauptstraße.

Für die Hauptstraße beträgt die Belegung 1997 nach Angaben des Straßenbauamtes DTV 5911 Kfz/d (SV 3,4%). Auf der Stubbenkammerstraße wurde 1997 ein DTV von 1874 Kfz/d (SV 4,9 %) gezählt. Daraus kann ein Binnenverkehrsanteil von ca. 4000 Kfz/d abgeleitet werden, der sich infolge von Suchverkehr anteilig auf die neue Erschließungsstraße verlagern könnte. Der Verlagerungsanteil wird wegen der hohen Geschäftskonzentration an der Hauptstraße mit 20 % (800 Kfz/d) angenommen. Aufgrund der Erschließungsfunktion für die angrenzenden Baugebiete mit ca. 120 WE kann eine weitere Belegung mit max. ca. 700 Kfz/d angenommen werden. Ausgehend von einer Gesamtbelegung mit ca. 1500 Kfz/d wird an der jwls. südlichen Baugrenze der Allgemeinen Wohngebiete WA 9,10,12 ein Beurteilungspegel (tags / nachts) von $L_r = 60 / 49$ dB(A) und im Bereich des Geländeanstiegs im Bereich der Kreuzung Lindenstr. / Planstraße A - von $L_r = 62 / 51$ dB(A) erwartet. An der nördlichen Baugrenze der Mischgebiete MI 13, 14, 15 wird ein Beurteilungspegel von $L_r = 61 / 50$ dB(A) bzw. im Steigungsbereich - von $L_r = 62 / 51$ dB(A) prognostiziert. Dies bedeutet eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die hier die üblichen und allgemein anerkannten Zumutbarkeitsgrenzen markieren und jenseits derer von einer dem Baugebietstyp angemessenen Wohn- bzw. Arbeitsruhe nicht mehr ohne weiteres ausgegangen werden kann.

Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte (L_{ow}) für allgemeine Wohngebiete (55 / 45 dB(A) tags / nachts) und Mischgebiete (60 / 50 dB(A) tags / nachts) ist gewährleistet in einer Entfernung von 60 m bzw. 80 m (Steigung) zur Planstraße A (WA) bzw. einer Entfernung von 30 m bzw. 45 m (Steigung) zur Planstraße (MI) (vgl. DIN 18005, Bild 19).

Nach § 1 (5) BauGB und § 50 BImSchG besteht die Verpflichtung, die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und des Umweltschutzes zu berücksichtigen und schädliche Umwelteinwirkungen weitestmöglich zu vermeiden. Festzustellen ist dabei, daß die Planung und Herstellung der Planstraße A (Lärmemittent) zur Erschließung des Baugebietes erforderlich ist. Ein Verzicht auf die direkt an der Planstraße A gelegene Bauzeile erscheint ebenfalls unzweckmäßig, weil das mögliche Bauvolumen soweit reduziert würde, daß eine wirtschaftliche Umsetzung offensichtlich nicht mehr realisierbar wäre, also der Zweck des B-Plans - die Neuordnung der innerstädtischen Nutzungsbrache - nicht erreicht werden könnte. Eine dritte Möglichkeit - eine entsprechend dichtere Bebauung in ausreichendem Abstand von der Planstraße A - würde den in der Begründung dargelegten Erfordernissen der Orts- und Landschaftsbildpflege (Sichtbeziehungen zur Stubnitz) entgegenlaufen.

Die planerischen Grundzüge können aus den o.g. Gründen somit nicht verändert werden. Nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden deshalb Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen bezeichnet.

Dazu wird grundsätzlich festgesetzt, daß innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte) durch Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume weitestmöglich den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind.

Weiterhin werden in der Satzung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gekennzeichnet und im Zusammenhang damit Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden festgelegt.

Nach DIN 4109, 5.5.2. liegen den Lärmpegelbereichen sog. „maßgebliche Außenlärmpegel“ zugrunde. Diese ergeben sich durch Addition von 3 dB(A) zu den Beurteilungspegeln nach DIN 18005.

Daher wird die Lage (Abstand s_1 zur Fahrbahnkante) derjenigen Isosophonen berechnet, die jeweils die Grenzen der Lärmpegelbereiche nach Tab. 8 der DIN 4109 (also 55 dB(A), 60 dB(A), 65 dB(A)) markieren, an denen der Beurteilungspegel also um 3 dB(A) den jeweiligen maßgeblichen Außen-schallpegel unterschreitet ($L_r = 52/57/62 \dots$ dB(A)).

Im Bereich der Baugebiete WA 9, 10, 12 sind demnach die Anforderungen der Außenbauteile an die Luftschalldämmung bis zu einem Abstand von 45 m von der Fahrbahnmitte am Lärmpegelbereich III, darüber hinaus am Lärmpegelbereich II zu orientieren. Im Bereich der Baugebiete MI 13 - 15 ist innerhalb der gesamten gekennzeichneten Fläche (Abstand bis 30 m von der Fahrbahnmitte) der Lärmpegelbereich III zugrunde zu legen. (Teil B, Nr. 7.2.)

4. Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	Flächengröße (m²)	%
1.	WA 1	6626,91	
2.	WA 2	4826,14	
3.	WA 3	3733,56	
4.	WA 4	3867,29	
5.	WA 5	5195,46	
6.	WA 6	5799,93	
7.	WA 7	7379,33	
8.	WA 8	1662,61	
9.	WA 9	12638,65	
10.	WA 10	11383,48	
11.	WA 11	1099,34	
12.	WA 12	2577,93	
13.	MI 13	6606,55	
14.	MI 14	6289,29	
15.	MI 15	7097,80	
16.	Bauflächen (netto)	86784,27	67,12
17.	Musikschule	3287,06	
18.	Stadtverwaltung	1389,99	
19.	Sonderschule mit Internat	1510,75	
20.	Flächen für den Gemeinbedarf	6187,80	4,83
21.	Planstraße A (verlängerte Bachstraße)	5659,64	
22.	Planstraße B (verkehrsberuhigt)	382,68	
23.	Planstraße C (verkehrsberuhigt)	325,76	
24.	Planstraße D (Fußweg)	404,10	
25.	Planstraße E (verkehrsberuhigt)	513,22	
26.	Planstraße F (verkehrsberuhigt)	773,84	
27.	Planstraße G (verkehrsberuhigt)	985,47	
28.	Planstraße H (Fußweg)	343,84	
29.	Waldmeisterstraße / Lindenstraße	5240,47	
	Parkstände Waldmeisterstraße	70,48	
30.	Hauptstraße	4534,32	
31.	Verkehrsflächen	19233,82	15,01
32.	privates Gartenland	5061,40	
33.	private Spielplätze	885,22	
34.	privates Grün, naturbelassen	1964,69	
35.	Grünflächen privat	7911,31	6,79
36.	Park, öffentlich	2938,17	
37.	öffentliches Grün, naturbelassen	4207,99	
38.	öffentliches Grün, Gehölzfläche	871,13	
39.	Grünflächen öffentlich	8017,29	6,25
37.	Gesamtflächen (Brutto)	128134,49	100,0

(alle Werte sind ca.-Maße)

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Überschlägige Kostenermittlung:

Nr.	Position	Menge	Kostenschätzung
1	Ausbau Planstraße A	Fahrbahn	2.700 m ² 297.000,00
		Gehwege	1.350 m ² 148.500,00
		Begrünung / Bankett	900 m ² 4.500,00
2	Ausbau Planstraße B	Mischverkehrsfläche	1.120 m ² 145.600,00
3	Ausbau Planstraße C	Mischverkehrsfläche	320 m ² 41.600,00
4	Ausbau Planstraße D	Gehweg	420 m ² 37.800,00
5	Ausbau Planstraße E	Fahrbahn	330 m ² 36.300,00
		Gehwege	90 m ² 9.900,00
6	Ausbau Planstraße F	Mischverkehrsfläche	665 m ² 86.450,00
7	Ausbau Planstraße G	Mischverkehrsfläche	750 m ² 97.500,00
8	Ausbau Planstraße H	Mischverkehrsfläche	570 m ² 74.100,00
9	Beleuchtung	920 lfd.m	138.000,00
10	Schmutzwasserkanal	920 lfd.m	184.000,00
11	Trinkwasserleitung	920 lfd.m	138.000,00
12	Elt (70% des Aufwandes)	920 lfd.m	141.680,00
13	Altlastensanierung	nur Bodenaustausch	200.000,00
14	Zwischensumme		1.780.930,00
15	Baunebenkosten 10%		178.093,00
16	Netto		1.959.023,00
17	Mehrwertsteuer		313.444,00
18	Geschätzter Gesamtaufwand		2.272.467,00

Nicht berücksichtigt sind in dieser Schätzung

- evtl. weitere Kosten fremder Versorgungsträger (Elt, Post etc.)
- der Erwerb von Erschließungsflächen
- zusätzliche Kosten der Altlastensanierung
- Umverlegung des 20-kV-Kabels
- Herstellung privater Wohnwege im Baufeld WA 9

6. Maßnahmen zur Plandurchführung / Sonstiges

Bodendenkmale: Wenn während der Bauarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Zeitverzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Denkmalschutz: Der Straßenzug Hauptstraße 51 bis 53 ist als Denkmalbereich in die Denkmalliste des Landkreises Rügen eingetragen.

Altlasten: Auf die Ausführungen unter Pkt. 2 und 3.5. wird hingewiesen. Vor Bebauung und Nutzung der gekennzeichneten Fläche ist die Sanierung der beschriebenen Altlast erforderlich.