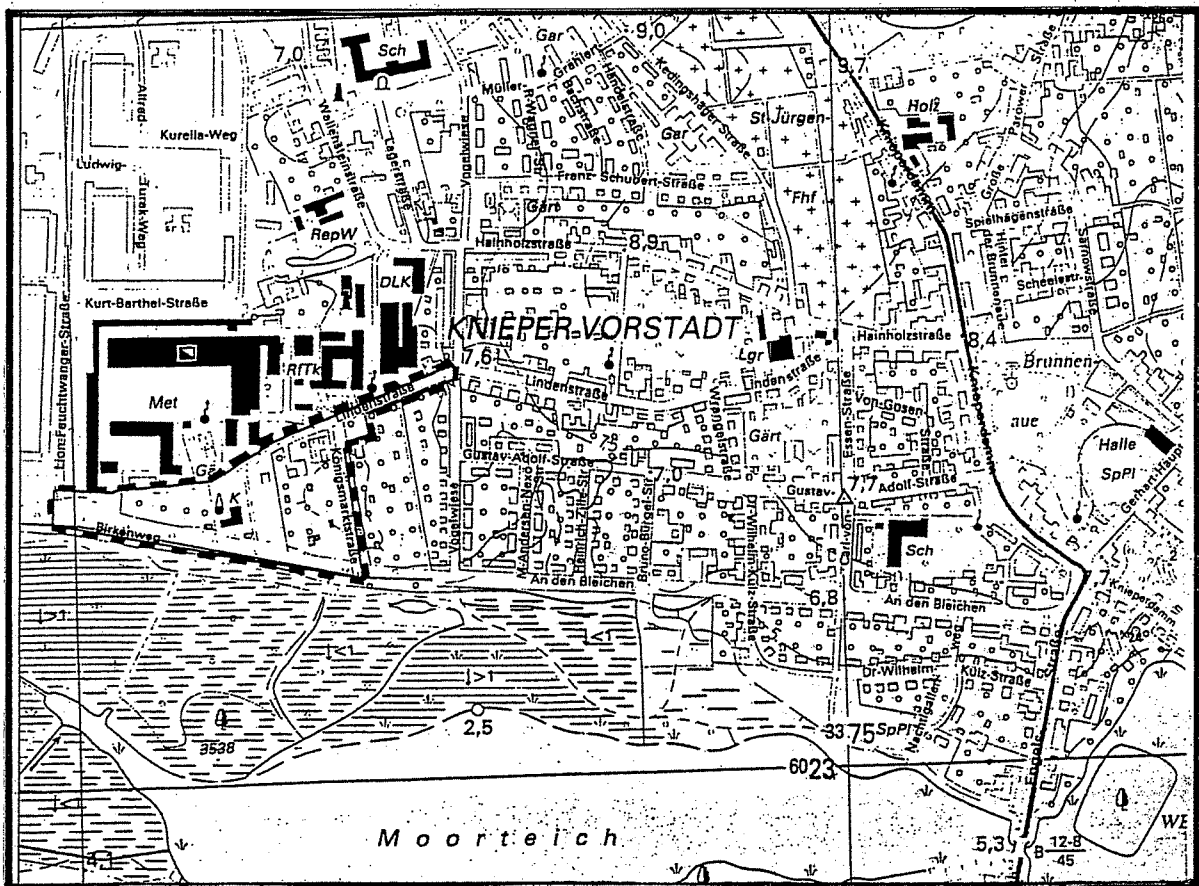


HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER Bauamt Abt. Planung und Denkmalpflege

Bebauungsplan Nr. 11
"Wohngebiet Königsmarkstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

Datum: November 2000

Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSERFORDERNIS, ANLAß UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG	3
2 LAGE UND ABGRENZUNG	3
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	4
4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG	4
4.1 DAS PLANGEBIET UND SEINE UMGEBUNG	4
4.2 VERKEHRERSCHLIEßUNG	5
4.3 FREIRAUMVERSORGUNG	5
4.4 SOZIALE INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG	5
4.5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
4.6 NATUR UND LANDSCHAFT	6
4.7 IMMISSIONSSITUATION	6
4.8 ALTLASTEN	7
5 PLANUNG	7
5.1 DER STÄDTEBAULICHE UND FREIRAUMPLANERISCHE ENTWURF	7
5.2 FLÄCHENBILANZ UND STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE	7
5.2.1 Anzahl der Wohnungen	7
5.2.2 Anzahl der Einwohner	7
5.3 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	8
5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
5.5 VERKEHRERSCHLIEßUNG UND STELLPLÄTZE	10
5.6 FREIRAUMVERSORGUNG, SOZIALE INFRASTRUKTUR, NAHVERSORGUNG	10
5.7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
5.8 NATUR UND LANDSCHAFT	11
5.8.1 Vermeidung des Eingriffs	11
5.8.2 Minimierung des Eingriffs	12
5.8.3 Kompensation des Eingriffs	12
5.8.4 Bilanzbewertung	13
5.9 IMMISSIONEN	13
6 KOSTEN	15
7 BODENORDNENDE MAßNAHMEN UND MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG	15
8 BISHERIGER UND GEPLANTER VERFAHRENSVERLAUF	15
9 RECHTSGRUNDLAGEN	16
10 HINWEISE	16

Anlage: Grünordnungsplan

Schalltechnische Berechnungen (UTAG)

Schalltechnische Berechnungen (plankontor städtebau)

BÜRO BLAU -

Dipl.-Ing. Ingrid Lankenau,

Telefon 03831/703443, Telefax 03831/703444

Beratung und Planung für Stadt und Landschaft

Badenstraße 44, 18439 Stralsund

Aktualisierung/ Redaktionelle Überarbeitung durch die Abt. Planung und Denkmalpflege des Bauamtes der Hansestadt Stralsund

1 Planungserfordernis, Anlaß und allgemeine Zielsetzung

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Hansestadt Stralsund - insbesondere für Einfamilienhäuser - macht die Bereitstellung von Wohnbauflächen in innerstädtischen Bereichen erforderlich. Diese Nachfrage spiegelt sich bei der Wohnbauflächenausweisung im Flächennutzungsplan wider. Ein dringender Wohnbedarf besteht jedoch auf Grund der in den zurückliegenden Jahren realisierten Wohngebiete in der Hansestadt Stralsund nicht mehr. Für den Einfamilienhausbau sollen nach wie vor attraktive Standorte angeboten werden, um der andauernden Abwanderung Bauwilliger in die Umlandgemeinden entgegen zu wirken.

Das ca. 4,6 ha große Plangebiet zwischen der Lindenstraße und dem Birkenweg kann als innerstädtische Baufläche mit einem geringen Erschließungsaufwand als Wohnstandort für den Einfamilienhausbau entwickelt werden.

Innerhalb der Einfamilienhausbebauung stellen Einzel- und Doppelhäuser die größte Nachfragegruppe dar. U.a. auf Grund der östlich des Plangebietes vorhandenen Einfamilienhaussiedlung und der guten Versorgungslage bietet sich das Plangebiet als Wohnbaufläche für den Einfamilienhausbau an.

Die Entwicklung des Wohngebietes soll zur baulichen Abrundung der Königsmarkstraße und städtebaulichen Einbindung des Gemeindezentrums Knieper West beitragen. Das derzeit zwischen Brach- und Grabelandflächen gelegene Gemeindezentrum macht eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes erforderlich. Durch die Arrondierung des Wohngebietes soll eine geordnete Gestaltung des Siedlungsrandes zum Stadtwald erreicht werden. Zudem sollen bestimmte Gestaltungsqualitäten für das Gebiet vorgegeben werden.

Ebenfalls ist die künftige Trassenführung der Lindenstraße zu sichern. Der Zustand der Lindenstraße wird ihrer derzeitigen und künftigen verkehrlichen Bedeutung nicht gerecht. Zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes ist ihr Ausbau erforderlich. Der hierfür erforderliche Flächenbedarf bezieht an den heutigen Straßenverlauf angrenzende Grundstücke mit ein. Die Festsetzungen stellen eine erste Stufe zur Sicherung der Flächen dar.

Der Bereich am Birkenweg soll als Grünzug naturnah ausgestaltet werden. Er wird dann zur Übergangszone zum angrenzenden Stadtwald.

Die bisherige Gartenlandnutzung war für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild teilweise wertvoll. Die Belange von Natur und Landschaft sind deshalb gebührend zu beachten.

Der innere Bereich des Gebietes ist überwiegend im Eigentum der Hansestadt Stralsund, welche denkt, die Grundstücke an einen bauwilligen Erschließungsträger zu verkaufen. Die Erarbeitung des 2. Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt Änderungswünsche des neuen Erschließungsträgers.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper in der Kniepervorstadt an der südöstlichen Peripherie von Knieper West III zwischen dem Stadtwald am Moorteich und einem ehemals mit einem Metallverpackungswerk und einem Datenverarbeitungsbetrieb gewerblich geprägten Gebiet.

Es wird begrenzt:

- im Norden von der Lindenstraße im künftigen Trassenverlauf zwischen der Lion-Feuchtwanger-Straße und der Vogelwiese,
- im Osten von der Königsmarkstraße,
- im Süden von dem Birkenweg und
- im Westen von einem an einen Bolzplatz und einen Parkplatz südlich des Ehm- Welk- Weges angrenzenden Gehölz.

Die genannten Straßen und Wege sind Bestandteil des Plangebietes zuzüglich des Gartengrundstückes Lindenstraße Ecke Königsmarkstraße außerhalb der Gartensparte "An den Bleichen".

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluß erwies sich eine geringfügige Verschiebung der Plangebietsgrenze in Richtung Norden als notwendig, um die künftige Trassenführung der Lindenstraße zu sichern und in Teilbereichen eine Grundstücksneuordnung vornehmen zu können.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke, 57, 58, 59/1, 59/2, 60, 61/1, 61/2, 62, 63/1, 63/2, 64, 66/1, 66/2, 67, 68, 69, 70/1, 70/2, 71, 72, 73, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76/1 und 76/4 der Flur 9 vollständig und

Anteile der Flurstücke 48/1, 50/1, 51/1, 56/7, 77, 78/2, 80/26, 80/27, 82/8, 83/12, 84/1, 92/10 der Flur 9, sowie Anteile der Flurstücke 73, 337, 342/4 der Flur 11 und Anteile des Flurstücks 5 der Flur 14, alle Gemarkung Stralsund.

Die Flurstücke 48/1, 56/7, 64, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 76/4, 77, 78/2 und 80/26 der Flur 9, die Flurstücke 73, 337 und 342/4 der Flur 11 und das Flurstück 5 der Flur 14 sind im Eigentum der Stadt Stralsund bzw. ist der Rechtsträger der Rat der Stadt Stralsund.

Plangrundlage für das gesamte Plangebiet ist ein Ausschnitt des analogen Stadtkartenwerkes der Stadt Stralsund von 1992 im Maßstab 1:1.000, in welches die Flurstücksgrenzen und -nummern aus Flurkarten im Maßstab 1:2.500 und 1:1.000 übertragen wurden.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben und planungsrechtliche Ausgangssituation

Das erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern weist die Hansestadt Stralsund zusammen mit der Hansestadt Greifswald als zweipoliges Oberzentrum aus. Dabei wird von einer Teilung der Funktionen ausgegangen.

Die Stadt Stralsund ist innerhalb eines Ordnungsraumes gelegen, der die Kernstadt und das Umland mit räumlichen Verdichtungstendenzen erfasst. Als Kernstadt sollte die Stadt Stralsund ihren Bedarf an Wohnbauflächen soweit möglich innerhalb des eigenen Stadtgebietes bereitstellen.

Der seit 1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Ein südlicher an den Stadtwald angrenzender Streifen ist wie auch der Stadtwald als Grünfläche. Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt gemischte Baufläche. In Aufstellung befindliche oder genehmigte Bebauungspläne grenzen nicht an das Gebiet an.

Längs der Königsmarkstraße und längs der Lindenstraße ab dem Gemeindezentrum bis zur Kleingartenanlage "An den Bleichen" ist für einzelne Grundstücke die Erschließung bereits gesichert und eine Bebauung wäre mit Baugenehmigungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) möglich. Ohne Bebauungsplan bestünde innerhalb des Plangebietes kein weiteres Baurecht.

4 Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Die Kniepervorstadt zeichnet sich als ein sehr gemischtes, vorstädtisch geprägtes Gebiet aus. Östlich des Plangebietes liegen größere Einfamilienhaussiedlungen.

Das Gemeindezentrum inmitten des Plangebietes wurde 1977 eingeweiht. Die Flächen zwischen dem Gebäude des Gemeindezentrums und der Lindenstraße werden als Außenanlagen vom Gemeindezentrum genutzt. Das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, östlich an das Gemeindezentrum angrenzend, liegt brach. Westlich des Gemeindezentrums befindet sich an den Grünzug angrenzend eine Imkerei. Einzelne Baugrundstücke an der Königsmarkstraße und der Lindenstraße sind bereits mit Wohngebäuden bebaut. An der Lindenstraße befand sich ursprünglich der Firmensitz eines Baugewerbeunternehmens. Dieser Firmenstandort wurde aufgegeben.

Der Birkenweg ist eine wichtige Radwegeverbindung zwischen Knieper West und dem Stadtzentrum. Der Bereich soll als Grünzug ausgestaltet werden. Derzeit sind hier noch Gärten in Nutzung.

Für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen eines ehemaligen Metallverpackungsbetriebes begann nach mehrjähriger Stagnation die Umnutzungsphase. Teile des Gebietes wurden neuen Nutzungen zugeführt. So siedelten sich die Fa. Strela Back, eine kleinere KFZ- Werkstatt sowie eine Fa. zur Herstellung elektronischer Gräte an. Zirka 5000 m² Hallenfläche sollen für Ausstellungen/ Regionalmessen zur Verfügung stehen. Das Finanzamt und als größerer Gewerbebetrieb ein metallverarbeitendes Unternehmen befinden sich ebenfalls hier. Im Westen schließt sich der Geschosswohnungsbau des Stadtteils Knieper West III in typischer Plattenbauweise an.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Kleingartenanlage "An den Bleichen". Weiter östlich hinter der Straße Vogelwiese erstreckt sich die Knieper Vorstadt mit einem hohen Anteil Einfamilienhäuser.

Für Teile des Plangebietes war bereits in der Vergangenheit eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Es diente über Jahrzehnte als Kleingartengebiet und wurde Mitte der 70 er Jahre aufgrund der vorgesehenen Bebauung in Grabeland umgewandelt. Bestehende Gartenlauben sind in den Grabelandgärten noch vorhanden.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Linden- und die Königsmarkstraße erreichbar. Von der Lindenstraße aus kann das Innere des Gebietes erschlossen werden. Die Lindenstraße hat die Funktion einer Sammelstraße und ist zweistreifig ausgebaut. Die Königsmarkstraße ist eine Anliegerstraße geringer Verkehrsbedeutung.

Die Lindenstraße westlich der Königsmarkstraße und die Königsmarkstraße sind mit Betonplatten befestigt. Im östlichen Abschnitt ist die Lindenstraße gepflastert. Insbesondere die Lindenstraße ist baulich in einem schlechten Zustand. Der bauliche Zustand, die zu schmale Fahrbahnbreite und nicht vorhandene öffentliche Stellplätze machen den Ausbau der Lindenstraße erforderlich.

Im Verlauf der Königsmarkstraße ist die Situation für den Fußgänger- und Fahrverkehr unbefriedigend. Trotz der Straßenlänge von ca. 200 m besteht derzeit an ihrem Ende keine Wendemöglichkeit, so daß auch hier mittel- bis langfristig eine Umgestaltung angestrebt wird.

Öffentliche Buslinien in Richtung Innenstadt, Bahnhof und dem Wohngebiet Knieper West verkehren auf dem "Heinrich-Heine-Ring" und entlang der Straße "Vogelwiese". Die 300 m Einzugsbereiche der Haltestellen versorgen nicht das gesamte Plangebiet. Insbesondere das Gemeindezentrum ist unzureichend an die Wohnstandorte in Knieper West angeschlossen.

4.3 Freiraumversorgung

Der Stadtwald mit dem Moorteich ist ein übergeordneter Freiraum und übernimmt Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet. Er ist weniger als 750 m entfernt und liegt damit im Einzugsbereich siedlungsnaher Freiflächen.

Der ca. 8 ha große St.- Jürgen- Friedhof am östlichen Ende der Lindenstraße wird derzeit teilweise als Park umgestaltet und kann dann Funktionen einer siedlungsnahen Grünfläche (Richtgröße mind. 10 ha) übernehmen.

Eine weitere wohnungsnahen Grünfläche mit einer Mindestgröße von 0,5 ha und max. 10 min. fußläufiger Erreichbarkeit, also maximal 350 - 400 m Wegeentfernung, ist das "Hainholz" hinter der Vogelwiese. Hier befindet sich ein Kinderspielbereich.

Der Grünzug im Süden des Plangebietes führt einen übergeordneten Radwanderweg, den Birkenweg. Eine Aufenthaltsnutzung ist aufgrund der hier noch vorhandenen privaten Gartennutzung derzeit nicht möglich, obwohl eine solche Nutzung sich in der Lage als Übergangszone zum Stadtwald anbietet.

Westlich an das Gebiet angrenzend befindet sich ein Spielplatz/ Bolzplatz für Jugendliche. Das östlich des Plangebietes gelegene Wohngebiet "An den Bleichen" gilt als mit Spielflächen unterversorgtes Gebiet.

4.4 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Das Plangebietes liegt im Einzugsbereich mehrerer Schulen. Die Lambert- Steinwich- Schule, eine Realschule mit Haupt- und Grundschulteil befindet sich An den Bleichen/Ecke Knieperdamm, die Juri- Gagarin- Schule, eine Hauptschule mit Grundschulteil an der Vogelwiese, die Evangelische Grundschule in der Wallensteinstraße, die Adolf- Diesterweg- Realschule in der Rudolf- Virchow- Straße, das Hansagymnasium am Fährwall/Ecke Seestraße und das Herdergymnasium am Heinrich- Heine- Ring/Ecke Arnold- Zweig- Straße.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend an der Lindenstraße befindet sich die Schulnebenstelle des sonderpädagogischen Förderzentrums, einer Schule für Lernbehinderte. Zurzeit werden hier ca. 30 Schüler der Klassenstufen 6- 9 ständig betreut und weitere 40 bis 50 Schüler kommen zeitweise für einige Unterrichtsstunden.

Kindertagesstätten sind im Umfeld des Plangebietes ebenfalls vorhanden: Kindertagesstätte „Anne Frank“ in der Wallensteinstraße am Hainholz, eine Kindertagesstätte mit Hort in der Hainholzstraße sowie die Kindertagesstätte Brunnaue an der Samowstraße.

Am Heinrich-Heine-Ring befindet sich ein Einkaufszentrum zur Versorgung mit Waren des täglichen, des periodischen und des übergeordneten Bedarfs.

4.5 Technische Infrastruktur

Niederspannungskabel liegen längs der Königsmarkstraße und abschnittsweise längs der Lindenstraße.

Ein Schmutzwasserkanal DN 600 und Niederschlagswasserkanal liegt im Grünzug am Birkenweg. Von diesen gehen östlich des Gemeindezentrums Abzweige zu einem produzierenden Betrieb nördlich der Lindenstraße. Ein weiterer Schmutzwasserkanal (DN 200) quert die Königsmarkstraße nahe der Lindenstraße und verläuft auf privatem Grund. In der Lindenstraße liegt kein Schmutzwasserkanal.

Parallel des Birkenweges liegen mit Abzweigen zu dem produzierenden Betrieb nördlich der Lindenstraße Mitteldruckgasversorgungsleitungen. Die Kanäle und Gasleitungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Das westlich angrenzende Wohngebiet im Geschosswohnungsbau wird mit Fernwärme versorgt.

Versorgungsleitungen der Telekom befinden sich längs der Lindenstraße, der Königsmarkstraße und des Birkenweges.

Wertstoffsammelcontainer für Glas, Papier, Altkleider und Verpackungen befinden sich westlich des Gebietes am Ehm- Welk- Weg und nördlich an das Plangebiet angrenzend vor dem Finanzamt.

Der vorhandene Leitungsbestand ist nach Angaben der Versorgungsunternehmen in der Planzeichnung eingetragen, wobei Lageungenauigkeiten nicht ausgeschlossen werden können.

4.6 Natur und Landschaft

Das zu bebauende Gebiet ist eine größere zusammenhängende Gartenlandfläche. Einzelne Obstbäume sind in allen Nutzgärten vorhanden. Das Gebiet grenzt im Süden unmittelbar an den Stadtwald an.

Bebauung und Versiegelung besteht durch Wohngebäude an der Linden- und Königsmarkstraße. Weiterhin ist an der Lindenstraße ein Gemeindezentrum vorhanden. In den Gärten stehen eine Anzahl von teilweise massiven Lauben. Die Wege zu den Gärten sind mit wassergebundener Decke befestigt.

Der Oberboden mit seiner Humusschicht ist wertvoll. Für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist er aufgrund seiner Undurchlässigkeit nicht geeignet.

Für das Plangebiet ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, die Planfassung vom 12.12.1997 gilt unverändert.

Teile des Gebietes sind nach § 34 BauGB bebaubar. Da mit dem Bebauungsplan für diese Teile keine dichtere und höhere Überbaubarkeit ermöglicht wird, bereitet er keinem Eingriff in Natur und Landschaft vor. Deshalb gehen diese Flächen nicht in die Eingriffs-/ Ausgleichs- Bilanzierung ein. Der zu berücksichtigende Bestandwert beträgt für den Ausbau der Lindenstraße und den Wendehammer Königsmarkstraße **2.700** Werteinheiten. Für das Wohngebiet beträgt er **4.730** Werteinheiten. 810 Werteinheiten liegen auf künftig öffentlicher Fläche und 3.920 Werteinheiten auf künftig privaten Wohnbaugrundstücken.

4.7 Immissionssituation

Die Lindenstraße ist verkehrlich stark belastet. Mit Verkehrsumlegungen im Stadtgebiet wird sich die Belastung künftig erhöhen. Der ursprüngliche Analyseansatz zur Verkehrsbelegung von 1993, welcher nur ca. 1200 Kfz pro 24 Std. unterstellte, muss nach 1998 erfolgten Verkehrszählungen korrigiert werden. Auf der Lindenstraße fahren derzeit ca. 3000- 3500 KFZ pro Tag, Der Lkw-Anteil ist mit 5- 6 % einzustufen. Die Lindenstraße ist nicht mit einer Buslinie belegt; es gibt jedoch Überlegungen, sie in die Netzkonzeption einzubeziehen.

Die vorhandene Verkehrsbelegung verursacht eine Lärmvorbelastung im Gebiet. Gemäß der lärmtechnischen Berechnung des Planungsbüros Plancontor vom Januar 1997 treten entlang der Straße mindestens Beurteilungspegel von tags 63 dB (A) und nachts 53 dB (A) auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind bei Verkehrslärm 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Sie werden überschritten.

Von der gewerblichen Nutzung nördlich der Lindenstraße gehen ebenfalls Emissionen aus. Zum Zeitpunkt des ersten Gutachtens von 1993 waren aber noch mehrere Betriebe in Produktion; 1995 wurde von dem größten, einem Metallverpackungsbetrieb, die Produktion eingestellt. Nach mehreren Jahren

der Stagnation erfolgte 1998/ 1999 die Wiederbesiedlung der Gewerbebrache u.a. mit einer KFZ-Werkstatt, einem Hersteller elektrotechnischer Geräte und einem Bäckereibetrieb. Ein Großgaragenprojekt für ca. 100 Stellplätze wurde nicht realisiert, dafür planen die Eigentümer, auf ca. 5000 m² ein Ausstellungsgelände für Regionalmessen zu entwickeln. Diese Nutzungsänderung wurde genehmigt.

Im Rahmen des diesbezüglichen Baugenehmigungsverfahrens erfolgte die gutachterliche Einschätzung der zu erwartenden Lärmentwicklung. Laut der schalltechnischen Untersuchung vom Juli 2000 führt der PKW- Verkehr auf dem Betriebsgelände zu Immissionen von max. 58 dB (A) tagsüber, ein Nachtbetrieb ist nicht vorgesehen. Somit wird zukünftig durch den Gewerbelärm eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes der DIN um bis zu 3 dB (A) auftreten. Daraus resultieren jedoch keine unzumutbaren Belästigungen für die bestehende Wohnnutzung, da der Gewerbelärm nur als Verkehrslärm auftritt und von der wesentlich lautereren Lindenstraße überdeckt wird.

Außerdem befindet sich an der Lindenstraße neben dem Finanzamt ein Metall- und Stahlbauwerk. Die Gebäudeanordnung des Werkes schirmt das Betriebsgelände zur Lindenstraße hin ab, so dass bisher keine Konflikte bezüglich der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu verzeichnen waren.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine emittierenden Nutzungen.

4.8 Altlasten

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich laut dem Kataster der Hansestadt Stralsund keine Altlastenverdachtsflächen

5 Planung

5.1 Der städtebauliche und freiraumplanerische Entwurf

Es soll ein Einfamilienhausgebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen. Die Erschließung erfolgt über neue verkehrsberuhigte Straßen von der Lindenstraße aus. Für den Fuß- und Radverkehr ist das Gebiet von der Lindenstraße zum Birkenweg hin durchlässig.

Die Lindenstraße wird mindestens einreihig mit Großbäumen bepflanzt, um optische Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen zu markieren. In Bereichen, wo die Breite des Verkehrsraumes dies zuläßt, soll die Straße zweireihig von Bäumen begleitet werden.

Der südliche Teil des Plangebietes ist auf Grund der Nähe des Stadtwaldes von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nach dem Landeswaldgesetz sind hier die Anforderungen der unteren Forstbehörde zu beachten. Gemäß Bescheid vom 16.10.1996 hat die untere Forstbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt: Von der Waldkante, welche der südlichen Plangebietsgrenze entspricht, beträgt der zu beachtende Schutzabstand 30 m. Innerhalb dieses Abstandes ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht gestattet; nach 30 m darf gebaut werden.

Der südliche Bereich des Streifens soll zum öffentlichen Grünzug ausgestaltet werden. Hier ist ein Kinderspielbereich vorgesehen. Richtung Westen erweitert sich der Grünzug zu einer naturnahen, gehölzbestandenen Grünfläche.

5.2 Flächenbilanz und städtebauliche Vergleichswerte

5.2.1 Anzahl der Wohnungen

Bei der Bebauung mit Einfamilienhäusern und ein bis zwei Wohneinheit pro Wohngebäude entstehen außerhalb der § 34 BauGB - Bereiche je nach Größe der Grundstücke und Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude ca. **20- 30 Wohneinheiten**. Insgesamt wird das Gebiet künftig ca. **35- 45 Wohneinheiten** umfassen.

5.2.2 Anzahl der Einwohner

Der durchschnittliche Belegungsgrad liegt gegenwärtig in der Hansestadt Stralsund bei 2,1 Einwohnern pro Wohnung. Dieser wird sich bei der zu erwartenden Haushaltsentwicklung künftig verringern. Es wird davon ausgegangen, daß der durchschnittliche Belegungsgrad der Wohnungen in der Stadt Stralsund im Jahr 2010 bei etwa 1,9 Einwohnern liegt. Im Plangebiet ist aufgrund der Einfamilienhausbebauung

mit dem Einzug von Familien mit Kindern zu rechnen. Für das Plangebiet wird deshalb der Tendenz nicht gefolgt und ein Belegungsgrad von 2,1 Einwohnern pro Wohnung angesetzt.

35- 45 Wohneinheiten

ca. 73- 95 Einwohner

Tab. 1: Bilanz der Flächennutzungen der neuen Wohngebiete und des Straßenausbaus

	Fläche in ha
- öffentliche Verkehrsfläche	1,17
Lindenstraße	0,97
Königsmarkstraße	0,12
Planstraße A und B	0,08
- öffentliche Grünflächen (mit Erschließungswegen)	1,01
- private Flächen = Wohnbauland neu zu erschließen	1,05
a) mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten belastete Flächen	0,07
b) von Bebauung frei zuhaltende Flächen (Waldabstand)	0,10
c) von Bebauung frei zuhaltende Flächen (Leitungsabstand)	0,01
d) überbaubare/nicht überbaubare Flächen (GRZ 0,3 und 0,35)	0,86
- Wohnbauland nach § 34 BauGB bereits bebaubar	1,41
Gesamtfläche Plangebiet	4,64

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Sämtliche Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden entsprechend des bereits ausgeprägten Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Dies entspricht der Weiterentwicklung des Bestandes an der Königsmarkstraße und der östlich des Gemeindezentrums an der Lindenstraße vorhandenen Wohnbebauung. Das vorhandene Gemeindezentrum ist als soziale und kirchliche innerhalb des Wohngebietes WA 2 zulässig.

Die Möglichkeit der Ansiedlung wohnungsnaher Arbeitsplätze soll gegeben sein. Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet wird für nicht störende Handwerksbetriebe südlich der Lindenstraße ein geeigneter Ansiedlungsbereich gesehen. Zur künftigen Wohnbebauung sind keine Konflikte zu erwarten.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese einen zusätzlichen Verkehr nach sich ziehen würden und sie auch gestalterisch nicht einzubinden wären. An der Lindenstraße steht eine Tankstelle auch einer lärmverschleißenden Bebauung entgegen. Außerdem wird innerhalb des Plangebietes kein Bedarf für Tankstellen gesehen.

Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres Flächenbedarfes ausgeschlossen. Diese stünden im Konflikt mit der Bereitstellung möglichst vieler Wohnbaugrundstücke.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nicht zulässig und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Regelung soll ins Innere des Gebietes möglichst wenig Verkehr gezogen werden; insgesamt soll hier ein ruhiger Wohngebietscharakter vorherrschen.

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Damit soll die Eigentumsbildung in Form von Einfamilienhausbebauung gefördert werden. Einer zu starken Bevölkerungsverdichtung soll entgegen gewirkt werden.

Von der kleinen Imkerei westlich des Gemeindezentrums werden keine Beeinträchtigungen zu erwarten sein. Die 8 Bienenvölker sind an der dem Stadtwald zugewandten Gebäudeseite untergebracht. Bisher führte die Bienenhaltung zu keinen Konflikten mit den angrenzenden Nutzungen und störte auch den Aufenthalt im Freien nicht. Nach Aussage der Imker schwärmen die Bienen in Richtung Stadtwald aus.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist östlich der Planstraße B mit 0,35 und westlich der Planstraße B, wo die Grundstücke wesentlich tiefer sind, mit 0,3 festgesetzt. Damit liegen die Festsetzungen unter der im allgemeinen Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchst zulässigen Grundflächenzahl. Einer für freistehende Einfamilienhäuser zu dichten Bebauung sowie einer übermäßigen Grundstücksversiegelung wird so entgegen gewirkt.

Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ wird im gesamten Plangebiet auf 25 % eingeschränkt, um einen möglichst hohen Gartenanteil zu erhalten. Der Gartenanteil liegt damit bei mindestens 60 % der Wohnbauflächen. Eine optisch hoher Grünanteil ist aufgrund der Lage nahe am Stadtwald und am angrenzenden Grünzug städtebaulich erwünscht.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist nach § 16 BauNVO in Abhängigkeit von der zulässigen Bauweise bei Hausgruppen auf eine Firsthöhe vom 12,5m, bei Einzel- und Doppelhäusern von max. 9,0 m begrenzt. Die Gebäude sollen sich in der Höhe Großbäumen unterordnen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf maximal zwei begrenzt, wovon bei den Einzel- und Doppelhäusern das 2. Vollgeschoss das ausgebauten Dachgeschoß darstellt. Voluminöse und ungünstig proportionierte Baukörper sollen so vermieden werden. Ebenfalls aus diesem Grund wird die Sockelhöhe auf max. 0,6 m und die Traufhöhe (Schnittkante zwischen Dachhaut und aufgehender Gebäudewand) der Hausgruppen auf max. 7,0 m sowie die der Einzel- und Doppelhäuser auf mindestens 3,0 m und höchstens 4,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt für sämtliche Höhenfestsetzungen ist jeweils die Geländeoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. Da der Ausbau der Lindenstraße zeitlich nicht absehbar ist, wird als Bezugspunkt nicht die Fahrbahnoberkante gewählt. Sie kann sich künftig - wenn auch geringfügig - noch ändern.

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 entlang der Lindenstraße sollen überwiegend von aus Hausgruppen bestehenden Bauzeilen und das WA 3 von locker zueinander stehenden Einzel- und Doppelhäusern mit deren Hausgärten geprägt werden. Auf Grund der im Allgemeinen Wohngebiet

WA 1 möglichen lärmschützenden Bauweise entsteht auch bei einer Einzel- bzw. Doppelhausbebauung eine geschlossene, die Hausgärten abschirmende Straßenfront.

Ausgedehnte Gebäudelängen sind jedoch innerhalb des gesamten Geltungsbereiches nicht erwünscht. Deshalb wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Der Stadtwald bleibt so von der Lindenstraße aus erlebbar.

Die Stellung der Gebäude ist entlang der Linden- und Königmarkstraße festgesetzt, da sich das Straßenbild einheitlich darstellen soll. Zur Lindenstraße ist die Ausrichtung entsprechend des Bestandes als traufständig und zur Königsmarkstraße kontrastierend zur gegenüberliegenden Baureihe giebelständig festgesetzt. An der Königsmarkstraße ist die traufständige Festsetzungen auch aufgrund der teilweise sehr schmalen Grundstücke nicht sinnvoll. Im zurückliegenden Bereich können die Bauherren die Gebäudestellung frei wählen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die neue Wohnbebauung soll durch Übereinstimmung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale einen einheitlichen Siedlungscharakter erhalten. Die Dachneigung der Wohngebäude wird deshalb innerhalb der Spanne von 35° bis 50°, die Dachfarbe als rot bis rotbraun und die Dachform als Satteldach und Krüppelwalmdach als eine besondere Form des Satteldaches festgesetzt.

Zur optischen Einbindung sollen Sammelplätze für Abfälle und Wertstoffe mit mindestens höhengleichen Sträuchern ein begrünt werden. Mit den Nebenanlagen erhöht sich der Anteil der Baukörper im Gebiet. Um den Gartencharakter zu betonen und den Grünanteil zu erhöhen, sind sie zu mindestens 50 % ihrer Breite in voller Höhe zu begrünen. Eine Beeinträchtigung der Fassaden oder ein nennenswerter Unterhaltungsaufwand für den Eigentümer ist dabei nicht zu erwarten.

Die festgesetzte Befestigung der Wege ist mit Materialien zu erreichen, die bereits zu den gestalterischen Standards gehören und darüber hinaus aus ökologischer Sicht sinnvoll sind. Es sind Schotterrasen, wassergebundene Decken, Porensteine, Rasengitter und/ oder Pflaster zu verwenden. Die befestigten Flächen sollen möglichst einen hohen optischen Grünanteil aufweisen.

Warenautomaten werden im Bebauungsplangebiet als nicht mit der Einfamilienhausbebauung verträglich und deshalb als störend eingeschätzt, so dass ihre Aufstellung in den von der Lindenstraße aus erschlossenen Grundstücken zulässig ist.

5.5 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Lindenstraße soll für den Busverkehr tauglich ausgebaut werden. Für den Begegnungsverkehr Bus/Bus ist bei Tempo 50 eine Fahrbahnbreite von 6,50 m erforderlich. Beidseitig soll ein Fußweg angelegt werden. Innerhalb von Grünstreifen mit großkronigen Bäumen werden öffentliche Parkplätze in Senkrecht- und Längsaufstellung angeordnet. Auf Grund der großkronigen Bäume beträgt die Breite der Grünstreifen mindestens 2,0 m. Die Gehbahnen verlangen eine Mindestbreite von 2,5 m. Das Mindestprofil beträgt deshalb 13,50 m. Im östlichen Abschnitt wo die Baumreihe beidseitig verlaufen soll und eine Hecke (EF 1) zu erhalten ist, ist die Verkehrsfläche entsprechend breiter. Vor dem Technikzentrum des sonderpädagogischen Förderzentrums erfolgt eine Aufweitung, um Parkmöglichkeiten zu schaffen. Damit die westlichen Kurven für Gelenkbusse angemessen ausgeformt werden können, ist die Verkehrsfläche westlich des Technikzentrums auf 16 m bis 20 m Breite bemessen. Auf Grund der durch die anliegenden privaten Grundstücke eingeschränkten Ausbaubreite und der Unverzichtbarkeit des einseitigen Straßenbegleitgrüns als optische Trennung zwischen der gewerblichen und der überwiegenden Wohnnutzung ist die Anordnung eines separaten Radweges im Straßenraum nicht möglich. Im Rahmen der konkreten Straßenausbauplanung erfolgt deshalb die Prüfung, ob die 2,5 m breiten Gehwege als kombinierte Rad-/ Gehwege beschildert werden können.

Die Radwegeverbindung liegt primär auf dem Birkenweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Es ist geplant, entlang des Birkenweges eine Straßenbeleuchtung zu installieren, um dem Sicherheitsbedürfnis Rechnung zu tragen.

Die Anliegerstraßen sollen verkehrsberuhigt als Mischverkehrsflächen gestaltet werden. Entsprechend werden die Planstraßen A und B als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Es ist von einem Regelbegegnungsfall Pkw/Pkw auszugehen. Die Regelbreite nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (EAE 85) beträgt hierfür 4,0 m. Abschnittsweise ist der Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw für das Müllfahrzeug vorzusehen. Die Breite beträgt hier 4,75 m. Der ruhende Verkehr wird innerhalb der Verkehrsfläche angeordnet. Um Spielraum für eine verkehrsberuhigte Gestaltung zu haben, wird die Planstraße A in einer Breite von 6,0 m bis 7,0 m festgesetzt. Nur im Abschnitt des Flurstücks 71 ist sie wegen der vorhandenen Grundstücksbreite schmaler. Die angrenzenden bereits bebauten Grundstücke sollen nicht beschnitten werden. Da der schmale Abschnitt relativ kurz und

gut einsehbar ist, wird die Einschränkung der Verkehrsfläche als verträglich angesehen. Wegen der geringen Anliegerzahl an der Planstraße B und Kürze der Straße (45 m) ist hier eine Wendeanlage verzichtbar.

Die das Wohngebiet querende Mitteldruckgasleitung soll innerhalb öffentlicher Flächen liegen. Der Verlauf der Planstraße A ist über die Leitungstrasse gelegt.

Die Königsmarkstraße soll zur Mischverkehrsfläche umgebaut werden und erhält an ihrem Ende eine Fläche für einen Wendehammer, ausgelegt für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug. Auf Grund des im Grünzug direkt hinter dem Wendehammer stark abfallenden Geländes und vorhandener Gehölzstrukturen hat der Wendehammer eine geringe Tiefe und ist statt dessen breiter bemessen als in den Planungsempfehlungen der EAE (Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen), die Wenderadien und -tiefen sind aber ausreichend dimensioniert. Neben der fehlenden Wendeanlage bestehen weitere Begründungen für die geplante Umgestaltung des Straßenraumes: Die Straße hat für den PKW- Verkehr nur eine geringe Verkehrsbedeutung. Für Radfahrer und Fußgänger hingegen erfüllt sie eine wichtige Verbindungsfunktion zum Stadtwald, welche mit der zu erwartenden Entwicklung des Areals nördlich der Lindenstraße zunehmen wird. Eine Mischfläche trägt zur Verkehrsberuhigung bei, alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt. Damit verbessern sich die Bedingungen für den Rad- und Fußgängerverkehr wesentlich, weil die beidseitig angebaute Straße nur über eine einseitig schmale Gehbahn verfügt und innerhalb des Straßenprofils keine zweite Gehbahn angeordnet werden kann. Im Nordabschnitt besteht ein 6 m breiter unbefestigter Randstreifen, während Besucherparkplätze fehlen. Die Befestigung mit Betonplatten entspricht nicht dem anzustrebenden künftigen Standard.

5.6 Freiraumversorgung, soziale Infrastruktur, Nahversorgung

Mit dem Ausbau des öffentlichen Grünzuges erfolgt eine Aufwertung des öffentlichen Freiraumes. Die Fläche bietet Möglichkeit für kurzzeitigen Aufenthalt, hat aber hauptsächlich Verbindungsfunktion für den Fuß- und Radverkehr.

Die im Grünzug teilweise noch vorhandenen Gabelandgärten werden Ende 2000 aufgegeben, um den Grünzug zeitgleich mit der Realisierung des Wohngebietes durchgängig entwickeln zu können.

Ein zu errichtender Kinderspielbereich für Kinder der Altersgruppe 6 bis 12 dient der Versorgung des neuen Wohngebietes. Er kann bedingt auch die Spielplatzunterversorgung des Wohngebietes "An den Bleichen" mildern.

Die Bepflanzung der Grünfläche schirmt die Gärten der südlichen Grundstücke des Baugebietes teilweise von dem innerhalb der öffentlichen Grünfläche verlaufenden Birkenweg ab. Da ein an die öffentliche Grünfläche angrenzender Streifen des Wohnbaugebietes frei von baulichen Anlagen zu halten ist, und gleichzeitig mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu bepflanzen sind, haben die Bewohner des Gebietes ausreichend Möglichkeit, sich einen Sichtschutz entsprechend ihrer Bedürfnisse zu schaffen.

Es werden voraussichtlich ca. 20 Schüler zusätzlich zu beschulen sein. Daraus ergeben sich im Schulbereich keine Kapazitätsprobleme. Ausweitungen anderer sozialer Infrastruktur oder der Nahversorgung sind ebenfalls nicht erforderlich.

5.7 Technische Infrastruktur

Auf Grund der anzutreffenden Bodenstrukturen kann nicht von der Möglichkeit der Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser ausgegangen werden. Entsprechend erfolgt eine leitungsgebundene Niederschlagsentwässerung der Straßenflächen und der Dachflächen in die Vorflut, vorzugsweise in die zum Moorteich führenden Kanäle in der Königsmarkstraße und im Birkenweg.

Die Anbindung an die Trinkwasserleitung in der Lindenstraße ist möglich. Ebenso kann zur Versorgung des Gebietes an die vorhandenen Gasversorgungsleitungen angeschlossen werden. Ein Fernwärmeanschluss des Gebietes ist ebenfalls möglich.

Sofern ein Anschluss an die bestehenden Schmutzwasserleitungen nicht möglich ist, sind innerhalb der Planstraßen und der Lindenstraße neue Schmutzwasserkanäle zu verlegen.

An die Versorgungsleitungen für Telefon sowie an die Leitungen für Kabelfernsehen in der Lindenstraße kann angeschlossen werden.

Zusätzliche Wertstoffsammelcontainer sind für Altpapier und Verpackungsmaterialien des dualen Systems erforderlich. Die Sammelstelle wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche an der Lindenstraße eingerichtet.

5.8 Natur und Landschaft

Der Mindestabstand baulicher Anlagen zum Wald beträgt nur 30 m. Die Forstbehörde hat ein Unterschreiten des nach § 20 Landeswaldgesetz geforderten Mindestabstandes von 50 m bis auf 30 m zugelassen.

Die Bebauung der bislang unbebauten oder gering bebauten Flächen, die nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu zuordnen sind, stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes M- V dar. Die Eingriffsregelung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden. Im wesentlichen besteht der Eingriff in der Beseitigung von Vegetation und zugehöriger Fauna, der Versiegelung bislang offener Bodenflächen, der sich dadurch verschärfenden Abflussverhältnisse des Niederschlagswassers, der beeinträchtigten Möglichkeit der Grundwasserneubildung und der Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. Außerdem erfolgt ein Eingriff in das Landschafts- bzw. Stadtbild.

5.8.1 Vermeidung des Eingriffs

Die Abwägung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen zu Gunsten der Entwicklung als Wohnbaufläche wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vollzogen. Für den Eingriff im Plangebiet sprechen unter anderem die Lagegunst in unmittelbarer Nachbarschaft zur bereits vorhandenen infrastrukturellen Versorgung des Gebietes bei anhaltender Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau. Die Bebauung kann in die bestehende Ortslage integriert werden und gestaltet den Siedlungsrand zum Stadtwald hin. Außerdem ist der innerstädtischen Entwicklung und Verdichtung der Vorzug gegenüber dem Flächenverbrauch im

Außenbereich einzuräumen. Seltene, schützenswerte Biotoptypen oder floristische Besonderheiten wurden bei der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt. Aus diesen Gründen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten der öffentlichen und privaten Belange durch die Schaffung von Baugrundstücken zurückgestellt.

Im Bebauungsplan ist Vorsorge zu treffen, den Eingriff zu minimieren und verbleibende Folgen möglichst auszugleichen. Hierzu werden die Empfehlungen des Grünordnungsplanes vom 12.12.1997 beachtet.

5.8.2 Minimierung des Eingriffs

Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, wird innerhalb des Plangebietes die Grundflächenzahl auf 0,35 bzw. 0,3 eingeschränkt und die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf 25 % begrenzt. Das bedeutet, das Höchstmaß der Versiegelung beträgt maximal 37,5 bzw. 43,75 % der Grundstücksfläche. Zusätzliche Überschreitungen sind nur möglich, soweit gleich große Dachflächen von Nebengebäuden auf den Grundstücken begrünt werden.

Das Landschafts- bzw. Siedlungsbild prägende Gehölze und solche mit einem hohen Biotopschutzwert sollen weitestgehend erhalten bleiben. Entsprechend werden die Kastanie an der Ecke zur Vogelwiese und zwei hochstämmige Obstbäume innerhalb der ehemaligen Gärten als zu erhalten festgesetzt.

Ebenfalls als zu erhalten festgesetzt ist eine Eschenhecke, welche die öffentliche Grünfläche AF 1 vom Wohngebiet WA 1 abgrenzt, und innerhalb der öffentlichen Grünfläche AF 1 ein Eschenjungaufwuchs sowie weitere Gehölze.

Weiterhin sind die Hecke zwischen der Kleingartenanlage "An den Bleichen" und der Lindenstraße (EF 1) sowie die Hecken am Gemeindezentrum und die darauf zuführende Birkenallee zu erhalten. Innerhalb der Birkenallee werden nicht die Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt, da sie sehr dicht stehen und beim Wegfall einzelner Bäume der Alleencharakter erhalten bleiben kann. Allein die Enden der Hecken an den Ecken der Planstraßen zur Lindenstraße sind aus Gründen Verkehrssicherheit, Sichtbedingungen in den Einmündungen, nicht zur Erhaltung festgesetzt.

Um einen hohen Gehölzanteil in den relativ kleinen Gärten zu ermöglichen, sollen Grundstückseinfriedungen grundsätzlich als Heckenpflanzung erfolgen. Zäune dürfen errichtet werden, sind dann aber zu bepflanzen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ebenfalls nach flächensparenden Kriterien. Die Regelprofile der Planstraßen zeigen die geringst möglichen Fahrbahnbreiten.

Um den Niederschlagsabfluß zu verzögern, sind der Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke mit deren Stellplätzen und Zufahrten, und die verkehrliche Erschließung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit wasserdurchlässigen Materialien wie wassergebundener Decke, Schotterrassen, Porensteinen, Rasengitterplatten und/oder Betonsteinpflaster zu befestigen. Die Breite der Grundstückszufahrten darf eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten. Der Anteil der Versiegelung darf max. 40 % betragen. Bei dieser Begrenzung der Versiegelung entsteht kein nennenswerter Kostenmehraufwand gegenüber einer sonst üblichen flächigen Befestigung.

5.8.3 Kompensation des Eingriffs

Innerhalb der Verkehrsflächen verbleiben nicht zu befestigende Rand- und Grünstreifen. Innerhalb der Planstraße A sind hier kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Pro 30 m angefangener Straßenlänge sind zwei Laubbäume als zu pflanzen festgesetzt. Außerdem werden innerhalb der Planstraße B drei und innerhalb der Verkehrsfläche der Königsmarkstraße vier kleinkronige Bäume festgesetzt. Die Baumpflanzungen sind Ausgleichsmaßnahmen für die öffentliche Erschließung.

Weiterhin sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen Baumpflanzungen festgesetzt. Längs des Geh- und Radweges sind explizit Birken festgesetzt, weil hier bereits einzelne Birken vorhanden sind, die dem Weg seinen Namen geben. Die neu zu pflanzenden Bäume stellen eine Ergänzung des Bestandes dar. Mit der Festsetzung der Art wird eine einheitliche Baumreihe erreicht.

Weiterhin sind Strauchpflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzung soll im Wechsel mit Aufweitungen zu Wiesenflächen erfolgen. Dem entsprechend sind mindestens 20 % der gesamten Grünflächen AF 2 und AF 3 mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die Festsetzung der Stammumfänge der Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Flächen soll eine schnelle Eingrünung des Baugebietes gewährleisten. Die festgesetzte Qualität der Bäume berücksichtigt gleichzeitig die erhöhte Vandalismusgefährdung im öffentlichen Raum. Um die sofortige Bespielbarkeit des Kinderspielplatzes zu gewährleisten, sind hier besonders starke Bäume notwendig (Stammumfang 20/25 cm). Spezielle Gehölzarten sind mit Ausnahme der Ergänzungspflanzungen am Birkenweg nicht vorgeschrieben. Die Gehölzlisten des Grünordnungsplanes enthalten hinsichtlich geeigneter standortgerechte Arten unverbindliche Empfehlungen.

In den privaten Gärten erfolgt ein Ausgleich über die Pflanzung von Hecken zur Grundstückseinfriedung sowie von Einzelbäumen und Sträuchern. Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Halb-, Hochstamm oder Spalierbaum oder ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Außerdem sind mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch zu pflanzen. Rasenfläche gilt nicht als gärtnerische Bepflanzung. Mit der festgesetzten Zahl der Pflanzungen auf den Wohnbauflächen folgt der Bebauungsplan den Empfehlungen des Grünordnungsplanes. Eine unzumutbare Beschattung der Grundstücke ist nicht zu erwarten. Der Pflegeaufwand der Gärten erhöht sich durch die Festsetzungen nicht in unzumutbarer Weise.

Innerhalb des Plangebietes wird zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft der öffentliche Grünzug längs des Birkenweges neu angelegt. Die öffentliche Grünfläche ist Sammelausgleichsfläche für den Eingriff auf den Privatgrundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie für die öffentliche Erschließung und soll zum Ausgleich des Eingriffes mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die nicht mit zu erhaltenden Gehölzen oder Neupflanzungen belegten Flächen von AF 1- 3 sind als Wiesen- bzw. Sukzessionsflächen zu entwickeln.

5.8.4 Bilanzbewertung

Das Ergebnis der Bilanzierung hinsichtlich des Eingriffes in den Naturhaushalt ist dem Grünordnungsplan entnommen. Der Eingriff durch die öffentlichen Planstraßen wird zu 81 % kompensiert, der auf Wohnbauland zu 82 % und der durch den Straßenausbau der Lindenstraße und der Königsmarkstraße ebenfalls zu 82 %.

Der Eingriff findet sowohl auf künftig öffentlichen Flächen wie auf künftigen Privatgrundstücken statt. Der über die öffentliche Erschließung realisierte Eingriff kann teilweise über Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeglichen werden. 22 % der Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Ausgleich für die neue öffentliche Erschließung.

Der Eingriff auf den Baugrundstücken soll zum einen auf den Grundstücken der Verursacher zum anderen auf der öffentlichen Grünfläche stattfinden. Der Verteilungsmaßstab für den nicht auf privaten Grundstücken realisierten Ausgleich ist die überbaubare Grundstücksfläche. Mit 29 % sind die privaten Grundstückseigentümer an den innerhalb der öffentlichen Grünfläche stattfindenden Kompensationsmaßnahmen beteiligt. Die restlichen 49 % der Kompensationsmaßnahmen der Flächen AF gehen zu Lasten des Straßenausbaus der Lindenstraße und der Königsmarkstraße.

Da mittels der Ausgleichsmaßnahmen nur 89 % des Eingriffes kompensiert werden können, sollten weitere Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen. Gemäß Grünordnungsplan eignet sich die Waldrandzone entlang des Birkenweges östlich des Plangebietes bis zur Straße „An den Bleichen“. Hier sind Gehölzpflanzungen vorgesehen, um eine durchgängige Gestaltungsqualität des öffentlichen Grünzuges zu erreichen.

5.9 Immissionen

Trotz der bestehenden Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr, welche sich durch das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen noch erhöhen wird, eignet sich das Gebiet für die Stärkung und Weiterentwicklung als Wohnstandort, weil sich die Beeinträchtigung vorrangig auf den straßennahen Bereich beschränkt und auf den zurückliegenden Flächen die erforderliche Wohnruhe eingehalten ist.

Geeignete Maßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse sichern. Für die Entwicklung sprechen außerdem der Bedarf, die Lagegunst nahe des Stadtzentrums und am der Erholung dienenden Stadtwald sowie das öffentliche Interesse, für die bauliche Entwicklung innerstädtische, im besiedelten Raum gelegene Flächen in Anspruch zu nehmen.

Für weniger schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. Gewerbe, wäre die durch benachbarte Wohngebiete führende Verkehrserschließung problematisch. Gewerbeinduzierter Verkehr würde das Verkehrsaufkommen gerade des störenden LKW- und Schwerlastverkehrs in den betroffenen Wohngebieten spürbar steigern, was städtebaulich nicht verträglich wäre. Für die Gewerbeansiedlung sind andere, verkehrsgünstig gelegene Standorte vorgesehen. Außerdem wären typische Gewerbebauten insbesondere wegen ihrer Kubatur, Maßstäblichkeit, in der Regel geringen Gestaltungsanspruchs sowie des hohen Versiegelungsgrades der Grundstücke nicht geeignet, den durch kleinteilige Einfamilienhausbebauung vorgeprägten Siedlungsrand zum Stadtwald zu gestalten. Eine Festsetzung als Mischgebiet scheidet aus, weil ausdrücklich der Einfamilienhausbau befördert werden soll und eine ausschließlich immissionsschutzorientierte Festsetzung unzulässig wäre.

Die Nutzungsänderungen im Gewerbegebiet nördlich der Lindenstraße gaben Anlass, die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm zu aktualisieren. Gemäß Untersuchung vom Januar 2000 wer-

den die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zum Gewerbelärm für alle betrachteten Situationen eingehalten. Die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes der DIN um bis zu 3 dB (A) durch die genehmigte Nutzungsänderung als Ausstellungsgelände für regionale Messen hat keine spürbaren Auswirkungen, weil der Gewerbelärm nur als Verkehrslärm auftritt und von der wesentlich lautereren Lindenstraße überdeckt wird.

Gegenüber dem Verkehrslärm spielt der Gewerbelärm nur eine untergeordnete Rolle; er wird am Tag durch den Straßenverkehr überdeckt sein. In den Nachtstunden handelt es sich um Fahrzeuggeräusche, die mit dem ungleich lautstärkeren öffentlichen Straßenverkehrslärm verschmelzen bzw. in diesem untergehen.

Bei Wiedernutzung der Gebäude und des Grundstückes muss die benachbarte Wohnnutzung berücksichtigt werden, deshalb werden neue Lärmkonflikte nicht entstehen.

Die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm an der Lindenstraße liegen sowohl tags als auch nachts über den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts der DIN 18005. Bedingt durch das für 2010 prognostizierte Verkehrsaufkommen von ca. 7.000 DTV und einem LKW- sowie Schwerlastverkehr- Anteil von 5- 6 % treten gemäß Schallgutachten vom Mai 2000 bis 20 m Abstand zur Straßenachse der Lindenstraße max. 67 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts, bis 40 m max. 62 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts und in größerem Abstand tags max. 57 dB(A) sowie nachts max. 48 dB(A) auf. Da das Gutachten von einer freien Schallausbreitung ausgeht, stellt sich die Situation unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der Bebauung an der Lindenstraße für die zurückliegenden Flächen noch günstiger dar. Gemäß Prognose wird ca. die Verdopplung des Verkehrsaufkommens zu erwarten sein, welche sich jedoch primär in Folge der allgemeinen Verkehrsentwicklung und nur in geringerem Umfang in Folge des geplanten Straßenausbaus einstellen wird.

Es sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Eine wichtige Maßnahme ist die Erneuerung der unebenen plattenbelegten Fahrbahnoberfläche in Gussasphalt, welche eine Lärminderung um 2- 3 dB (A) bringt und im Gutachten bereits Berücksichtigung fand. Die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand ist aufgrund fehlender Fläche nicht möglich. Außerdem wären sie gestalterisch nicht ins Siedlungs- und Landschaftsbild einzufügen. Deshalb kommen nur passive Maßnahmen am betroffenen Immissionsort in Betracht. Diese Maßnahmen sind:

* Eine als Lärmverschluss wirksame Bebauung; sie ist auf Grund der in relativ kurzem Abstand erfolgenden Straßeneinmündungen nur auf neu zu bebauenden Flächen und damit nur innerhalb des Wohngebietes WA 1 möglich. Die wirksame Höhe beträgt mindestens 3 m und sichert, dass auf den abgeschirmten Grundstücksfreiflächen die Orientierungswerte unterschritten werden.

* Bei der Errichtung neuer Gebäude oder dem Umbau bestehender Gebäude in einem Umfang, welcher einem Neubau gleichkommt, sind die Aufenthaltsräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zu zuordnen.

* Wenn das nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume einen ausreichenden Schallschutz bieten. Bis 20 m von der Straßenmitte erstreckt sich der Lärmpegelbereich IV, bis 40 m der Lärmpegelbereich III und das südlicher gelegene Areal ordnet sich dem Lärmpegelbereich II zu. In Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich sind die lt. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhaltenen und in den Plan übernommenen erforderlichen resultierenden Schalldämm- Maße nicht zu unterschreiten.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches II bestehen keine besonderen baulichen Anforderungen, die normale Standardbauweise gewährleistet den erforderlichen Schallschutz.

Von den Lärmschutzmaßnahmen ist somit nur die Bebauung direkt an der Lindenstraße betroffen.

Zum Lärmverschluss dient die zusammenhängende Bebauung im Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Wenn keine Hausgruppen errichtet werden, sind die freistehenden Wohngebäude, Garagen, Nebenanlagen und die Zwischenräume mit mindestens 3 m hohen Mauern zu verbindenden. Gemäß Örtlicher Bauvorschrift sind die Nebenanlagen zu bepflanzen, so daß sie sich städtebaulich einpassen. Es wird keine geschlossene Bebauung festgesetzt, da bereits mit Gebäudelängen bis zu 50 m eine erhebliche Lärmabschirmung erreicht werden kann. Gebäudelängen über 50 m sind städtebaulich nicht erwünscht. Die Nähe des Stadtwaldes soll von der Lindenstraße aus erlebbar bleiben. Das Abfallen des Geländes innerhalb des Wohngebietes WA 1 von der Lindenstraße in Richtung Stadtwald wirkt sich ebenfalls positiv auf die Lärmsituation aus. Bei der Berechnung der Beurteilungspegel ist dies nicht berücksichtigt.

Gemäß DIN 4109 darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite gemindert werden. Die durch den Lärmverschluß eintretende Lärminderung ist daher insbesondere für die senkrecht zur Straße verlaufenden Gebäudeseiten relevant. Sie sind dem Lärm zugewandt und werden durch die zwischen den Gebäuden verlaufende Wand geschützt.

Mittels der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen kann eine für die Nutzungen der Allgemeinen Wohngebiete akzeptable Lärminderung erreicht und dadurch gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden, die gleichzeitig den Kostenrahmen einer Beförderung des Einfamilienhausbaus nicht entgegensteht.

Hinweis: Das Kirchenglockengeläut des Gemeindezentrums gehört zur Religionsausübung und ist als ortsübliches Geräusch in der Nachbarschaft zu dulden.

6 Kosten

Für den Ausbau der Lindenstraße werden gemäß gegenwärtiger Kostenschätzung ca. 2,75 Mio. DM veranschlagt. Hierin sind enthalten die Kosten für die Straßen und Wege einschließlich Straßenentwässerung, die Kosten für Beleuchtung und Bepflanzung, die für den notwendigen Grunderwerb sowie Kosten für Projektierung und Bauleitung.

Die ebenso ermittelten Kosten für die Königsmarkstraße belaufen sich auf ca. 260 TDM. Gemäß Straßenausbaubeitragssatzung der Hansestadt Stralsund werden die Kosten anteilig auf die begünstigten Anlieger umgelegt.

Die Erschließung des inneren Gebietes führt gemäß städtebaulichem Vertrag vom 26.7.2000 die private Bauträgergesellschaft durch; der Hansestadt Stralsund entstehen somit keine Erschließungskosten.

Die Kosten für die dem Ausgleich dienende Bepflanzung zur Aufwertung des öffentlichen Grünzuges einschließlich der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden insgesamt auf ca. 113 TDM geschätzt. Von diesen Herstellungskosten entfallen ca. 65 TDM auf die Straßenausbaumaßnahmen Linden- und Königsmarkstraße und ca. 47 TDM auf das neue Wohngebiet mit den Planstraßen.

7 Bodenordnende Maßnahmen und Maßnahmen zur Planrealisierung

Gemäß Bürgerschaftsbeschluss (Nr. 2000-III-02-0233) wurden die städtischen Flächen an einen Stralsunder Bau- und Entwicklungsträger verkauft.

Neben der Erschließung führt der Bauträger die der Entwicklung des neuen Baugebietes einschließlich der dazugehörigen Erschließungsanlagen zuzuordnenden Grünausgleichsmaßnahmen sowie deren 2-jährige Entwicklungspflege durch (geregelt im städtebaulichen Vertrag vom 26.10.2000).

Die noch bewirtschafteten Grabelandgärten westlich des Gemeindezentrums wurden zum Jahresende 2000 gekündigt, damit die öffentliche Grünzone entlang des Stadtwaldes im zeitnahen Zusammenhang mit dem Wohngebiet entwickelt werden kann. Frühere Überlegungen, einzelne außerhalb der künftig privaten Baugrundstücke gelegenen Gärten auslaufend bewirtschaften zu lassen, wurden deshalb und im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Betroffenen aufgegeben.

Die Parzellierung der zu veräußernden Flächen in künftige Baugrundstücke übernimmt Entwicklungsträger. Nach der privatrechtlichen Bodenordnung können sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke veräußert werden.

Die Lindenstraße wird voraussichtlich nach 2004 ausgebaut werden. Für den Ausbau der Lindenstraße muß die Stadt Anteile der Flurstücke 50/1, 51/1, 82/8, 84/1 und 92/10 der Flur 9 von den privaten Eigentümern erwerben. Die Umgestaltung der Königsmarkstraße wird erst längerfristig angestrebt.

Das Gemeindezentrum Knieper West wird die städtische Fläche an der Lindenstraße wie bisher als Park- und Freifläche nutzen. Gemeindezentrum und Stadt haben dazu eine einvernehmliche Vereinbarung getroffen.

8 Bisheriger und geplanter Verfahrensverlauf

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund fasste den Aufstellungsbeschuß am 05.03.1992.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde mit einem Schreiben vom 19.05.1992 beteiligt.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Bürgeranhörung am 08.02.1993 und als öffentlichem Aushang der Grundzüge der Planung in der Zeit vom 09.02.1993 bis 12.02.1993 statt.
4. Im Februar/März 1993 fand eine erste Trägerbeteiligung statt.
5. Die öffentliche Auslegung des 1. Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 14.01.- 15.02.1999, die Trägerbeteiligung parallel dazu im Januar/ Februar 1999.
6. Die öffentliche Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes fand vom 14.08.- 15.09.2000 statt, die erneute Beteiligung der von der Planung Betroffenen im Juli/ August 2000.

9 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 11 sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) und die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998 (GVO-BI. S.468, 612).

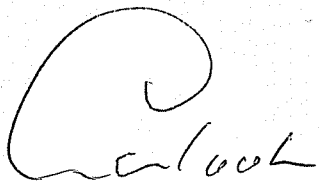
Sonstige Rechtsgrundlagen stellen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das Bundesnaturschutz-, das Bundes- Immissionsschutzgesetz und das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern dar.

10 Hinweise

a) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

b) Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Hansestadt Stralsund, den 10. Mai 2001


.....
Der Oberbürgermeister