

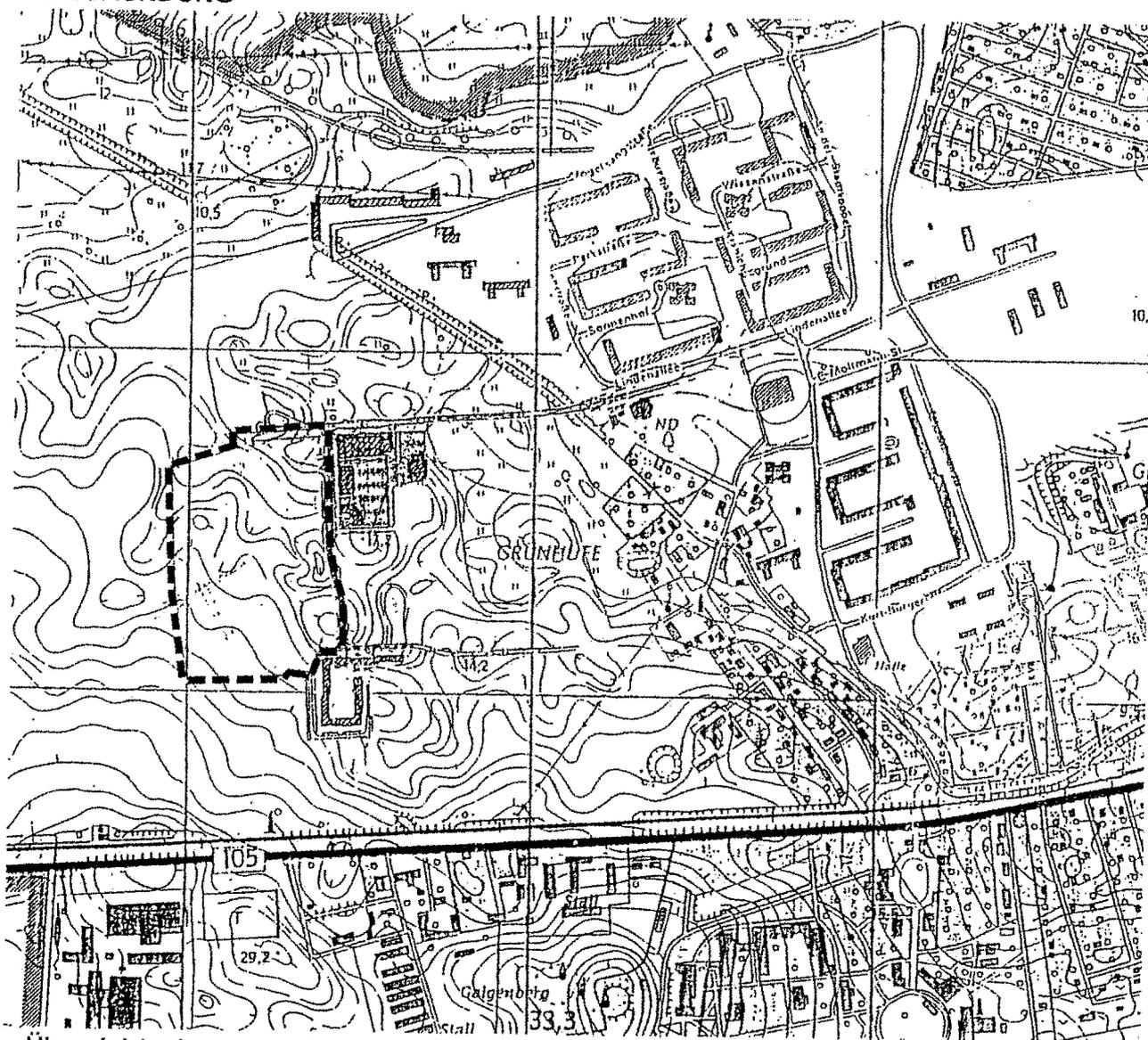
HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER Bauamt Abt. Planung und Denkmalpflege

Bebauungsplan Nr. 35.1

"Wohngebiet westlich der Lübecker Allee; nördlicher Abschnitt"

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

Datum: 02.05.2001

INHALT

1	ERFORDERNIS UND ANLASS.....	2
2	LAGE UND ABGRENZUNG.....	2
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSBEDINGUNGEN.....	3
4	STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION.....	3
4.1	DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND DER NÄHEREN UMGEBUNG.....	3
4.2	SOZIALE INFRASTRUKTUR UND FREIFLÄCHENVERSORGUNG.....	3
4.3	NATUR UND LANDSCHAFT.....	4
4.4	VERKEHR.....	4
4.4.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	4
4.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	5
4.5	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	5
4.6	IMMISSIONEN.....	5
4.7	ALTLASTEN UND BAUGRUND.....	6
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
5.1	DER STÄDTEBAULICHE ENTWURF.....	6
5.2	FLÄCHENBILANZ UND STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE.....	6
5.2.1	Anzahl der Wohnungen.....	6
5.2.2	Anzahl der Einwohner.....	6
5.2.3	Bilanz der Flächennutzungen.....	7
5.3	FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG.....	7
5.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3.2	Bauweise.....	8
5.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	9
5.3.4	Private Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen.....	9
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
5.5	SOZIALE INFRASTRUKTUR, FREIRAUMVERSORGUNG.....	10
5.6	GRÜNFLÄCHEN, MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, BEPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebOTE.....	11
5.6.1	Bepflanzungs- und Erhaltungsgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf öffentlichen Flächen.....	11
5.6.2	Bepflanzungsgebote auf privaten Flächen.....	12
5.6.3	Eingriffsregelung, Sammelausgleich.....	13
5.7	VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	14
5.7.1	Wohnstraßen.....	14
5.7.2	Stellplätze.....	14
5.8	VER- UND ENTSORGUNG.....	15
5.9	IMMISSIONSSCHUTZ.....	15
5.10	KOSTEN.....	16
6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN UND MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG.....	17
7	BISHERIGER UND GEPLANTER VERFAHRENSVERLAUF.....	17
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	17
9	HINWEISE.....	18
9.1	BODENDENKMALPFLEGE.....	18
9.2	ALTLASTEN.....	18

ANLAGE:

- Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung einschl. Anlage
- Auszug Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 35: Analyse von Natur und Landschaftsbild im Untersuchungsraum
- Pflanzliste

BÜRO BLAU

Beratung und Planung für Stadt und Landschaft

Dipl.-Ing. Ingrid Lankenau, Badenstraße 9, 18439 Stralsund, Tel 03831/703443, Fax 03831/703444

1 Erfordernis und Anlass

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35 wurde am 05.05.1994 gefasst.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes sollte eine Schule entstehen. Aufgrund des starken Geburtenrückganges ist es nicht mehr mittelfristig erforderlich weitere Schulen bereitzustellen. Die Planung soll deshalb ruhen und weitere Entwicklungen sollen abgewartet werden.

Ziel war es im nördlichen Abschnitt Wohnungen zu schaffen. Da zum damaligen Zeitpunkt sowohl von einem starken Bevölkerungswachstum als auch von einem hohen Nachholbedarf von Wohnraum allgemein ausgegangen wurde, war ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau geplant. Bei sinkenden Bevölkerungszahlen hat sich die Wohnungsnachfrage im Geschosswohnungsbau entspannt. Die Wohnungsnachfrage hat sich in Richtung Eigenheimbau entwickelt. Hier besteht im Vergleich zu den Altbundesländern immer noch ein erheblicher Nachholbedarf. Der Nachfrage nach Einfamilienhäusern will man im Stadtgebiet von Stralsund verstärkt nachkommen, um einer weiteren Abwanderung der Bevölkerung in das Umland entgegenzuwirken.

Aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 35 wurde deshalb der nördliche Abschnitt, das Bebauungsplangebiet Nr. 35.1, heraus geteilt und mit einem neuen städtebaulichen Konzept überplant. Die Erschließung wird von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Stadt Stralsund mbH (LEG) vorgenommen.

2 Lage und Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 35.1 liegt im Westen der Hansestadt Stralsund im Stadtteil Grünthal-Viermorgen des Stadtgebietes Grünhufe, westlich der bestehenden Bebauung der Lübecker Allee (Haus der Wirtschaft). Es wird begrenzt

- im Norden durch die Buswendeschleife von der Lindenallee
- im Süden durch Ackerflächen bzw. das geplante Schulgelände. Die Grenze verläuft hier in Höhe des Abzweiges des Kieler Ringes.
- im Westen durch Ackerflächen. Die Grenze verläuft ca. 230 m westlich der Lübecker Allee und ist den Erfordernissen des städtebaulichen Entwurfes angepasst.
- im Osten durch die Lübecker Allee.

Die das Plangebiet begrenzende Lübecker Allee ist mit den westlich der Fahrbahn gelegenen Fußwegen, Parktaschen und Straßenbegleitgrün Bestandteil des Plangebietes.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung A und dem Übersichtsplan auf der Titelseite zu entnehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen entsprechend dem Kataster vom 12.12.2000 die Flurstücke Nr. 248/71, 248/72, 248/73, 248/74, 248/75, 248/76, 248/77, 248/78, 270/3, 270/4, 270/5, 270/6, 271/1, 271/2, 271/3, 271/4, 271/5, 271/6, 273/1, 273/2, 273/3, 273/4, 273/5, 273/6, 273/7, 273/8, 273/9, 273/10, 273/11, 273/12, 274/1, 274/2, 274/3, 291/1, 291/2, 292/1, 292/2, 293/1, 293/2, 293/3, 294/1, 294/2, 294/3, 294/4, 295/1, 295/2, 296/1, 296/2, 296/3, 296/4, 296/5, 298/1, 298/2, 298/3, 298/4, 298/5, 298/6, 298/7 vollständig und Teile der Flurstücke 248/79, 248/80, 270/7, 271/7, 271/8, alle Flur 1 Gemarkung Grünhufe.

Bodenrechtlich ist das Gelände weitestgehend gesichert. Die Fläche ist in städtischem Eigentum bzw. im Besitz der LEG als Tochtergesellschaft der Stadt. Alle zukünftigen Baulandflächen sind an die LEG übertragen worden.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Ausgangsbedingungen

Das Regionale Raumordnungsprogramm 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. Einer Wanderungsbewegung ins Umland wird mit der Festsetzung von Wohnbaugebieten entgegengewirkt. Weiterhin darf sie Wohnraum über den eigenen natürlichen Bedarf hinaus bereitstellen.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist die Fläche des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 35.1 wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grundlage für die Grünordnungsmaßnahmen bildet der Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, für den der Feststellungsbeschluss parallel zum Flächennutzungsplan erfolgte.

Das am 10.12.1998 von der Bürgerschaft beschlossene Entwicklungskonzept zum Rahmenplan der Wohnumfeldverbesserung Grünhufe sieht östlich des Plangebietes einen Stadtpark vor.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und der näheren Umgebung

Nahezu das gesamte Plangebiet stand ehemals als Ackerland einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft in Nutzung. Die Ackerflächen sind inzwischen brach gefallen. Eingestreut finden sich zwei vernässte Senken, ein Ackersoll sowie ein Teilstück eines Entwässerungsgrabens. Die angrenzenden stillgelegten Ackerflächen Richtung Westen sollen überwiegend naturbelassen bleiben.

Im Plangebiet wurde Mutterboden in Halden großflächig abgelagert, der aus den örtlich angrenzenden Baugebieten stammt.

Im Osten liegen die Randbereiche der Lübecker Allee noch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Den südlichen Teil des Plangebietes quert eine erdverlegte Hochdruckgasleitung DN 150 der StrelaGas GmbH, welche nicht überbaut werden darf.

4.2 Soziale Infrastruktur und Freiflächenversorgung

Im Stadtteil Grünhufe befindet sich eine Hauptschule mit Grundschulteil, die „Friedrich von Schill-Schule“ (4 Züge). Diese kann weitere Schüler aufnehmen. Insgesamt gibt es in Stralsund nur zwei Hauptschulen. Entsprechend dem Bedarf ist dies völlig ausreichend.

An der integrierten Gesamtschule IGS Grünthal wird von der 4. bis zur 13. Klasse unterrichtet. Hier ist der Haupt-, der Real- und der Gymnasialschulabschluss möglich. Eine Sporthalle steht zur Verfügung. Die „C.-W.-Scheele-Schule“ an der Mühlgrabenstraße ist eine Realschule, ebenfalls mit Sporthalle.

Gymnasien befinden sich außerhalb des Stadtteiles. Es sind das Hansa- und das Goethe-Gymnasium am nördlichen bzw. südlichen Altstadtrand.

Im Stadtteil befindet sich eine Kindereinrichtung (Montessori-Kinderhaus).

Stadtteilbezogene Freiflächen sind östlich des Hauses der Wirtschaft geplant. Sie sind Teil des „Wohnparkes Grünhufe“. Der Park ist Element der Wohnumfeldmaßnahmen für Grünhufe, die im Rahmen eines Förderprogrammes entstehen. Die Realisierung des Wohnparkes erfolgt entsprechend der zur Verfügung stehenden Fördermittel und Eigenanteile über mehrere Jahre in einzelnen Abschnitten. Zur Zeit wird der Park vorrangig im Bereich der vorhandenen Bebauung (Grünthal und Vogelsang) realisiert. Hier ist ebenfalls ein Sport- und Spielfeld im Zuge der Wohnumfeldverbesserung angrenzend an den Ortsrand am Mühlgraben entstanden.

4.3 Natur und Landschaft

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde der Grünordnungsplan erstellt. Die Aussagen der Analyse haben weiterhin Gültigkeit.

Die nachfolgenden Bestandsaussagen beziehen sich auf den Zustand des Plangebietes zur Zeit der Entwurfserarbeitung im Sommer 1997. Das Plangebiet ist durch brach gefallene Ackerflächen und Ruderalfluren geprägt. Zum Zeitpunkt der Auslegung 1998 zeigte die bestehende Ruderalflur um einen Grabenabschnitt südlich der angrenzenden Buswendeschleife Gehölzinitialien, die sich inzwischen zu einem dichten Gehölz entwickelt haben. Nördlich des Flurstücks 274 (ehemaliger Graben) beginnen die Ausläufer eines Feuchtgebietes mit mehreren feuchten Senken und dem Mühlgraben. Die Flächen wurden ursprünglich als Grünland genutzt. Im Plangebiet befinden sich zwei feuchte Senken innerhalb der Ruderalflur westlich angrenzend an die Lübecker Allee und ein Ackersoll am westlichen Rand des Plangebietes innerhalb der Ackerbrache. Die größere der beiden feuchten Senken ist schilfbestanden und auch das Ackersoll weist einen Schilfgürtel auf.

Aufgrund der westlichen Stadtrandlage ist das Plangebiet den Winden stark ausgesetzt. Schutzpflanzungen sind für eine Wohnnutzung erforderlich.

Das Ackersoll ist nach § 20 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) ein geschütztes Biotop. Es ist in der Biotopkartierung der Hansestadt Stralsund vom November 1994 unter der Bezeichnung G 28 registriert.

Ansonsten befinden sich im Plangebiet keine Schutzgebiete nach Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz.

4.4 Verkehr

4.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere verkehrliche Erschließung für das Gebiet erfolgt von der Lindenallee, der Lübecker Allee und dem Kieler Ring. Die Lindenallee dient laut Flächennutzungsplan als Hauptsammelstraße für die vorhandenen und geplanten Wohngebiete in Grünhufe. Langfristig ist die Verlängerung in westlicher Richtung vorgesehen. Der Trassenverlauf für die Verlängerung der Lindenallee ist noch nicht bestimmt. Die Lübecker Allee hat die Funktion einer Wohnsammelstraße.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen weitere Wohngebiete entstehen. Sie sollen über die Verlängerung der Lindenallee nördlich des Gebietes und über eine dazu parallel verlaufende Anliegerstraße (mit Sammelfunktion) im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an das bestehende Straßennetz angeschlossen werden.

Die Prognosewerte für das Jahr 2010 der verkehrlichen Belastung für die Lindenallee betragen 5.300 Kfz pro 24 Stunden, wobei sich die Zahlen zum westlichen Abschnitt hin deutlich reduzieren. Für den Beginn der Lübecker Allee werden noch 3.300 Kfz pro 24 Stunden angenommen. Der Verkehr reduziert sich dann für die Lübecker Allee nach dem Abzweig Kieler Ring auf 2.200 Kfz pro 24 Stunden.

4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Bushaltestellen an der Lindenallee/Ecke Lübecker Allee an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) der Hansestadt angebunden. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich am Kieler Ring. In ca. 1km Entfernung befindet sich der Bahnhofpunkt Grünhufe.

4.5 Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Lübecker Allee und im Kieler Ring gegeben, bei deren Dimensionierung die Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 35 berücksichtigt wurde. Anschlusspunkte für alle stadtechnischen Medien liegen im unmittelbaren Randbereich. So sind Anschlüsse für Schmutzwasser im oberen Bereich der Lübecker Allee und im Kieler Ring möglich. In der Lindenallee dient der südlich geführte Rad- und Gehweg als Trasse für Wasser, Strom, Gas und Telekom.

Parallel zur Lindenallee liegt eine Haupttransportleitung DN 800 für Trinkwasser. Diese Leitung darf nicht belastet oder bepflanzt werden.

4.6 Immissionen

Lärmbelastend wirkt sich die Bahnlinie Stralsund – Rostock, die Bundesstraße B 105 und die Lübecker Allee auf das Plangebiet aus. Im Zeitraum 1994 bis 1998 durchgeführte Zählungen belegen, dass die Verkehrsbelastung auf der B 105 relativ konstant ist. Die durchschnittliche Belegung beträgt 25.000 Kfz/Tag. Der Anteil des Schwerlastverkehr liegt bei tagsüber 20% und nachts 25%.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahren wurde der Lärm mehrfach untersucht. Nach der ursprünglichen Planung für den gesamten Bereich des B- Planes Nr. 35 und entsprechend im Lärmschutzgutachten (Schalltechnische Begutachtung zum B- Plan Nr. 35 ..., Ingenieurbüro für Akustik und Lärmbekämpfung, Rostock, Nov. 1994) berücksichtigt, war entlang der Eisenbahntrasse Rostock - Stralsund und der Bundesstraße 105 ein 340 m langer und 4 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen. Der Lärmschutzwall sollte zwischen Schulgelände und Sportplatz nach Norden abknicken (Höhe Endpunkt: 2 m über Gelände). Es war vorgesehen, den Lärmschutzwall baulich an die Lärmschutzanlage des östlich angrenzenden Baugebietes (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5) anzuschließen. Im Ergebnis von Testberechnungen ist festzustellen, dass im nördlichen Abschnitt (B- Plangebiet 35.1) durch den Wall lediglich nicht wahrnehmbare Pegelabsenkungen erzielt werden könnten. Der Effekt rechtfertigt nicht die Aufwendungen zur Herstellung des Walles. Da die Planung des südlichen Abschnittes des Bebauungsplan Nr. 35 ruht, wird der Lärmschutzwall als aktive Schutzmaßnahme mittelfristig nicht berücksichtigt

Von der Lübecker Allee gehen ebenfalls Lärmemissionen aus. Auf Anregung der Immissionsschutzbehörden wurde ein weiteres Gutachten (Schalltechnische Untersuchung zum B- Plan Nr. 35.1..., UmweltPlan GmbH Stralsund vom Nov. 2000) erstellt, welches auch den Verkehrslärm der Lübecker Allee berücksichtigt. Diesem Gutachten liegen die Prognosedaten des Schienen- und Straßenverkehrs für das Jahr 2010 zugrunde. Für die Belegung der Rostocker Chaussee (B105) wurde die höchste Belastung berücksichtigt, die nur zu erwarten ist, falls der westliche Teil der Ortsumgehung nicht gebaut werden sollte. Die Prognosedaten, die über der derzeitige Belastung liegen, sind Bemessungsgrundlage der Lärmberechnung.

Grundsätzlich geht aber die Stadt davon aus, dass die gesamte Ortsumgehung gebaut und bis 2005 fertiggestellt wird.

Von den Richtung Westen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können zeitlich Geruchs- oder Lärmemissionen ausgehen, insbesondere wenn Wirtschaftsdünger wie Jauche, Dung und Gülle ausgebracht werden.

4.7 Altlasten und Baugrund

Bisher sind keine Flächen bekannt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Der Bodenaufbau ist unstetig, es herrschen Lehme, Mergel, Wiesenkalk und Torfe vor. Daher sind besonders im südlichen Bereich erhöhte Gründungsaufwendungen zu erwarten. Das gesamte Gelände ist stark durchnässt.

Bodendenkmale sind nicht bekannt oder zu erwarten. Das Gebiet ist nicht von Wasserschutzgebieten berührt.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Der städtebauliche Entwurf

Entlang der Lübecker Allee bildet eine geschlossene Bebauung eine klare Begrenzung des Straßenraumes und des Baugebietes. Im Bereich der schützenswerten feuchten Senke zieht sich die Bebauung in Form eines U's um die Grünfläche in das Baugebiet. Westlich daran anschließend erfolgt die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und teilweise auch mit Doppelhäusern. Die Häuser werden in Nord-Süd-Reihung plaziert. Mittels Straßenplätzen erfolgt ein Versatz in den Häuserreihen und die Monotonie wird gebrochen. An die Straßenplätze bindet eine Querstraße in Ost-West-Richtung oder ein schmaler Grünzug an, der einen Gehweg aufnimmt. Der Grünzug verbindet die öffentliche Grünfläche mit der feuchten Senke an der Lübecker Allee mit der Siedlungsrandbegrünung und dem Soll im Westen. In östlicher Richtung jenseits der Lübecker Allee kann er zum Stadtteilpark weitergeführt werden. Innerhalb der öffentlichen Siedlungsrandbegrünung ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

5.2 Flächenbilanz und städtebauliche Vergleichswerte

5.2.1 Anzahl der Wohnungen

In den Wohngebäuden der WA 1 bis 3 entstehen ca. 45 Wohnungen. Hiervon sind ca. zehn als Hausgruppenbebauung festgesetzt. Die anderen Wohnungen können auch in anderen Hausformen entstehen.

Im WA 4 A und B können ca. 36 Einfamilienhäuser als freistehende Einzelhäuser und 16 Doppelhäuser errichtet werden (zusammen ca. 68 Wohnungen). Zusätzlich sind einige Einliegerwohnungen wahrscheinlich.

Gesamtzahl ca. 120 Wohneinheiten

5.2.2 Anzahl der Einwohner

Der durchschnittliche Belegungsgrad der Wohnungen 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 Stadt Stralsund im Jahr 2010 bei etwa 1,9 Einwohnern pro Wohnung liegt. Im Einfamilienhausgebiet werden überwiegend Familien einziehen. Deshalb wird der Tendenz nicht gefolgt, sondern es wird für das Gebiet der heute vorliegende durchschnittliche Belegungsgrad angenommen.

120 Wohneinheiten mit 2,1 Einwohnern pro Wohnung ca. 250 Einwohner

5.2.3 Bilanz der Flächennutzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Flächen in ha
- öffentliche Verkehrsfläche gesamt	1,20
Planstraße A (Verlängerung Lindenallee)	0,10
öffentliche Verkehrsfläche Planstraße B	0,02
öffentliche Verkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich	0,48
öffentliche Verkehrsfläche Planstraße G	0,21
- öffentliche neue Verkehrsfläche	0,81
öffentliche bereits bestehende Verkehrsfläche (Kieler Ring, Lübecker Allee einschl. Geh- und Radweg und Verkehrsgrün)	0,39
- Fläche für Versorgungsanlagen	
Wertstoffsammelstelle	0,01
- öffentliche Grünflächen	1,63
Zweckbestimmung Kinderspielplatz	0,04
Zweckbestimmung Parkanlage, Grünverbindung	0,32
Windschutzpflanzung	0,60
Zweckbestimmung Fläche für Maßnahmen, Grünland, Feuchtbiotop	0,67
- Wohnbauland	4,64
überbaubare / nicht überbaubare Flächen (GRZ 0,4)	0,48
Davon Gemeinschaftsstellplätze/-garagen	0,08
überbaubare / nicht überbaubare Flächen (GRZ 0,35)	0,70
überbaubare / nicht überbaubare Flächen (GRZ 0,3)	3,46
Gesamtfläche Plangebiet	7,48

5.3 Festsetzungen zur Bebauung

5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung,

Tankstellen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da diese einen erheblichen Verkehr nach sich ziehen würden. Der Wohncharakter hat in diesem Gebiet Vorrang und Tankstellen werden aus Nachbarschaftsschutzgründen als nicht verträglich angesehen. Desweiteren sind sie innerhalb des Gebietes auch mit ihrer Gebäudedekubatur städtebaulich nicht sinnvoll einbindbar. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer Flächenintensität ausgeschlossen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in Teilabschnitte untergliedert, in denen unterschiedliche Nutzungsbeschränkungen gelten. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind auch die im § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen mit dem Ziel einer funktionsgerechten Mischung gewünscht. In dem Abschnitt der freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhäuser soll eine höhere Wohnruhe als in den übrigen Abschnitten eintreten. Hier sind daher der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.

Die Gebäudehöhen sind in den Wohngebieten WA 1 mit einer Firsthöhe von maximal 12 m begrenzt. Hiermit soll die ausreichende Besonnung der westlich angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke sichergestellt werden. Da die Geschossigkeit mit zwingend zwei Geschossen festgesetzt wird, ist eine Mindestgebäudehöhe für die räumliche Fassung der Lübecker Allee garantiert.

Die unmittelbar an die Lübecker Allee angrenzenden Wohngebietsabschnitte WA 1 sind mit einer Traufhöhe von mindestens 4,5 m festgesetzt. Die einem Abschnitt des WA 1 gegenüberliegende Bebauung des Hauses der Wirtschaft ist im Mehrgeschossbau errichtet. Der Straßenraum wird entscheidend über die Traufhöhen bestimmt. Mit der Festsetzung der Traufhöhe im WA 1 soll ein zu starkes Ungleichgewicht der sich gegenüberstehenden Höhen vermieden werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind die Gebäudehöhen wie im WA 4A festgesetzt. Hier ist die Firsthöhe der Einfamilienhäuser mit maximal 9,5 m und die Traufhöhe zwischen 3 m und 4,5 m festgesetzt. Weit nach unten gezogene Traufen und hohe Kniestöcke, die beide die Gebäudekubatur erheblich vergrößern, sind so ausgeschlossen.

Die Gebäudehöhe im WA 2 stellt mit einer Firsthöhe von 10 m und einer Traufhöhe von 3 m bis einschließlich 6,1 m eine Vermittlung zwischen den Höhen des Allgemeinen Wohngebietes WA 4A und des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 dar.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4B, wo ausschließlich Walmdachhäuser entstehen sollen, ist die Firsthöhe ausgerichtet auf diesen Haustyp auf maximal 7 m begrenzt. Die Traufhöhe ist hier mit 3 - 4,5 m festgesetzt.

Nebenanlagen sind von der Festsetzung der Traufhöhe generell ausgeschlossen. Eine Regelung hier würde unverhältnismäßig stark in die private Nutzung des Baugrundstückes eingreifen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist die Grundflächenzahl entsprechend des nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaßes (GRZ= 0,4) festgesetzt. Hiermit soll einem unnötigen Flächenverbrauch entgegengewirkt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA 2 und im WA 3 mit 0,35 sowie in den WA 4A und WA 4B, wo nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, mit 0,3 festgesetzt. Damit liegen die Festsetzungen unter der im Allgemeinen Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchst zulässigen Grundflächenzahl. Einer für Einfamilienhäuser zu dichten Bebauung wird so entgegengewirkt.

Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ wird im gesamten Plangebiet auf 25 % eingeschränkt, um einen möglichst hohen Gartenanteil zu erhalten. Der Gartenanteil liegt damit mindestens zwischen 37,5 % und 50 % der Wohnbauflächen. Eine optisch hoher Grünanteil ist aufgrund der Lage nahe am Stadtrand städtebaulich erwünscht.

Es ist eine Mindestgrundstücksgröße von 470 m² für freistehende Einfamilienhäuser und von 300 m² für Doppelhaushälften festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der offene Gebietscharakter sichergestellt werden. Die Beschattung der Nachbargrundstücke wird ebenfalls eingeschränkt.

5.3.2 Bauweise

Längs der Lübecker Allee im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine geschlossene Bebauung angrenzend an eine Baulinie festgesetzt. Der eher unruhig wirkenden Bebauung des Hauses der Wirtschaft östlich der Lübecker Allee soll eine klare Raumkante gegenüber gesetzt werden. Im südlichen Abschnitt folgt der Versatz der Baulinie dem Straßenverlauf. Ein weiterer Versatz ist aufgrund der Lage der Hochdruckgasleitung notwendig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Hausgruppen dürfen eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Der seitliche Grenzabstand einer Hausgruppe ist mit maximal 1,5 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung und der geschlossenen Bebauung an der Lübecker Allee soll die von der Bebauung umgebene Grünfläche mit der feuchten Senke hofartig gefasst werden und eine klarer Siedlungsrand die westlich hiervon gelegene Einfamilienhaussiedlung von der Lübecker Allee abschirmen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist ebenfalls eine abweichende Bebauung festgesetzt. Gebäude sind mit einem maximal 1,5 m breiten Grenzabstand anzuordnen. Wird seitlich eine Garage errichtet, kann der Grenzabstand auf die Garagenbreite zuzüglich einem 1 m breiten Grenzabstand der Garage erweitert werden. Auch hier ist das Ziel einen klaren Siedlungsrand zu bilden. Gleichzeitig erfolgt über die Bebauung eine Lärmabschirmung von der Bundesstraße B 105 bzw. von der Bahnlinie Stralsund - Rostock.

5.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die straßenseitigen Baugrenzen sind mit einem Abstand von in der Regel 3 m zur Begrenzungslinie der Verkehrsflächen festgesetzt. An den Privatstraßen nördlich der Planstraße C, festgesetzt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, ist ein Abstand von 5 m zwischen den überbaubaren Flächen und den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Aufgrund der künftigen schmälere Straßen soll die Vorgartenzone großzügiger bemessen sein. Zum Nachbarschutz ist die Bebauungstiefe über eine zweite Baugrenze festgesetzt. So verbleibt zwischen den überbaubaren Flächen eine nicht überbaubare Fläche. Da hier auch keine Garagen und Stellplätze zulässig sind, sind keine Störungen in den hinteren Gartenpartien zu erwarten.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist mittels der Hauptfirstrichtung für den äußeren östlichen, westlichen und südlichen Siedlungsrand festgesetzt. Zur Einbindung ins Landschaftsbild sollen die Häuser hier traufständig zum Siedlungsrand stehen, so daß die Hauptdachflächen in die Landschaft weisen.

5.3.4 Private Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Für die geschlossene Bebauung im Wohngebiet WA 1 sind Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellplätze vorzusehen. Die Gemeinschaftsanlagen sind jeweils den Baufenstern zugeordnet. Es wird eine von den Wohnungen getrennte Anordnung der Stellplätze gewählt, da die Erschließung nicht von der Lübecker Allee sinnvoll erfolgen kann. Der parallel zur Fahrbahn verlaufende Geh- und Radweg sowie Grünstreifen mit Alleebäumen soll nicht durch Zufahrten unterbrochen werden. Die Erschließung der Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellplätze erfolgt deshalb auch von der Planstraße C bzw. vom Kieler Ring aus. Außerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind keine weiteren Abstellflächen und -anlagen zulässig. Es wird für das Wohngebiet WA 1 von einem Stellplatz pro Wohneinheit ausgegangen. Unter dieser Annahme sind die Gemeinschaftsanlagen für die vorgesehene Anzahl von Wohneinheiten ausreichend dimensioniert.

Innerhalb des Wohngebietes WA 2, WA 3 und WA 4 A und B sind ein bis zwei Stellplätze pro Wohneinheit möglich.

Für das Wohngebiet WA 2 sieht der städtebauliche Entwurf eine bauliche Einbeziehung der Garagen in das Hauptgebäude vor. Die Garagen bilden die vordere Raumkante. Eine weitere höhere Raumkante ist mit dem zurückgesetzten Hauptgebäude erwünscht. Die Raumkante wird so gestaffelt ausgebildet. Werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 Garagen errichtet, sind diese deshalb innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Würden vor der Baugrenze vereinzelt Garagen errichtet werden, ist die Raumkante nicht mehr ablesbar. Sie werden deshalb hier ausgeschlossen. Hingegen werden Stellplätze vor den Garagen als verträglich angesehen, deshalb erfolgt keine ausdrückliche Regelung hierfür.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen also hinter die straßenseitige Baugrenze zurücktreten und sind auch in den hinteren Gartenbereichen nicht zulässig. Weiterhin ist der seitliche Grenzabstand der Garagen begrenzt. Über die Festsetzungen soll erreicht werden, daß die Garagen im WA 3 zwischen den Gebäuden errichtet werden. Sie bilden das Verbindungsglied zwischen den Hauptgebäuden und sind Teil der Lärmabschirmung.

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 A und B aufgrund der offenen Bebauung eher weichen Raumkanten der Straßenräume sollen ebenfalls nicht durch massive Garagenbauten gestört werden. Auch hier sind deshalb Garagen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen. Der Ausschluss der Garagen und Stellplätze auf den straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient dem Nachbarschaftsschutz. Kfz-Geräusche sollen nicht in die hintere Gartenzone gezogen werden.

Kellergaragen bedingen einen tiefen Einschnitt in die Vorgartenzone und eine feste Versiegelung der Zufahrten. Aufgrund der gering bemessenen Vorgartenzonen ist dies nicht erwünscht. Die Grundstückseinfriedung mit Hecken wird durch den Zufahrtsbereich unterbrochen. Die eingeschränkte Einsicht der Verkehrsflächen von den abgesenkten Zufahrten stellt eine Gefahrenquelle dar. Aus diesem Grunde sind Kellergaragen nur ausnahmsweise zulässig.

Kleintierhaltung kann bei den zu erwartenden Grundstücksgrößen zu Störungen der Nachbarn führen. Mit der nur ausnahmsweise zulässigen Kleintierhaltung muss dieser Konflikt im Einzelfall geprüft werden und Nachbarschaftskonflikte werden vermieden. Es ist nachweislich sicherzustellen, dass niemand belästigt wird.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Das Gebiet grenzt an die offene Landschaft. Die neue Bebauung bildet den neuen Siedlungsrand. Die örtlichen Bauvorschriften sind zur Ordnung und Gestaltung des Siedlungsrandes notwendig. Die am südlichen Siedlungsrand als zulässig festgesetzte Dachform ist das Satteldach und das Krüppelwalmdach. Am westlichen Siedlungsrand ist das Walmdach die zulässige Dachform. Andere Dachformen sind jeweils nicht zulässig, da hierüber die Bezüge zwischen den Häusern gestört werden.

Die neue Wohnbebauung soll innerhalb der Straßenzüge einen einheitlichen Charakter erhalten. Für Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach des WA 4A wird die Dachneigung deshalb innerhalb der Spanne von 35° bis einschließlich 45°, für Walmdachhäuser des WA 4B eine Spanne von 20° bis 25° festgesetzt.

Bei Einfamilienhäusern mit Walmdach können die Aufenthaltsräume alle im Erdgeschoss angeordnet werden. Sie gelten deshalb als behinderten- und altengerechte Hausform. Aus diesem Grunde sind Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° im Gebietsinneren zusätzlich zum Satteldach- und Krüppelwalmdachhaus zulässig.

Die neue Wohnbebauung soll einen einheitlichen Charakter erhalten. Die Dachfarbe wird deshalb mit rot bis rotbraun und anthrazit festgesetzt. Bunte, wie grüne oder blaue Dächer, sind ausgeschlossen.

Warenautomaten werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als störend eingestuft. Ihre Aufstellung ist deshalb innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 dürfen gemäß Örtlicher Bauvorschrift Werbeanlagen eine Größe von 2,0 m² nicht überschreiten. Hiermit soll unterbunden werden, dass der Charakter des Gebietes als Wohngebiet optisch irritiert wird. Außerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden Werbeanlagen als im Siedlungsbild störend angesehen und sind deshalb nur an der Stätte der Leistung in o.g. Größe zulässig.

Zusätzlich zu den Heckenpflanzungen sind Mauern oder Zäune möglich. Sie sind um ein einheitliches Siedlungsbild zu erhalten an der straßenabgewandten Heckenseite anzuordnen und dürfen die Höhe der Hecken nicht überschreiten.

5.5 Soziale Infrastruktur, Freiraumversorgung

Ein Ausbau der sozialen Infrastruktur ist nicht erforderlich. Schulen und Plätze für sonstige Kindereinrichtungen sind in ausreichendem Umfang im Stadtgebiet oder in der Gesamtstadt vorhanden.

Wohnungsnaher Grünflächen werden im Bebauungsplangebiet über die Grünverbindung des Feuchtgebietes mit dem Ackersoll bereitgestellt. Sämtliche Grünflächen im Gebiet mit Ausnahme des Kinderspielplatzes dienen der kurzzeitigen Erholung. Mit dem neuen Baugebiet nimmt die Bedeutung des Wohnparkes Grünhufe weiter zu.

Innerhalb des das Gebiet zur Landschaft hin abgrenzenden Grüngürtels soll ein Kinderspielplatz für die Altersklasse 6 bis 12 Jahre entstehen. Bei einer für den Geltungsbereich angenommenen Geschossfläche von ca. 3 ha sind nach Niedersächsischem Spielplatzgesetz, das eine Orientierungsgröße für Mecklenburg-Vorpommern aufzeigen kann, 600 qm Spielplatzfläche erforderlich. Der mit 400 qm festgesetzte Spielplatz ist demnach zu gering dimensioniert. Die festgesetzte Fläche stellt aber nur den Kernbereich einer Spielzone dar, die wesentlich größer ist und die nördlich angrenzende Parkanlage umfasst. Die maximale Entfernung des Spielplatzes von 400 m von jedem Wohngebäude wird eingehalten. Die Grundausstattung des Spielplatzes mit Spielgeräten könnte z.B. aus einer Kletterkombination mit Rutsche und Schaukeln sowie Tischtennisplatte bestehen.

Die Hansestadt Stralsund wird in den nächsten Jahren im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung schrittweise den Stadtteilpark realisieren. Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen Maßnahmen werden sich als Bestandteile einer Biotopvernetzung positiv auf die Biotopfunktion der Freiflächen im Plangebiet auswirken.

5.6 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungs- und Erhaltungsgebote

Zum Bebauungsplanentwurf Nr. 35 wurde parallel ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 35 aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen und Vorschläge für die Grün- und Freiflächengestaltung beziehen sich auf eine Bebauung im Mehrgeschosswohnungsbau. Aufgrund des veränderten städtebaulichen Konzeptes muss von den Aussagen des Grünordnungsplanes abgewichen werden.

5.6.1 Bepflanzungs- und Erhaltungsgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf öffentlichen Flächen

Es ist vorgesehen, das Wohngebiet im Westen mit einer durchgehenden, mindestens 15 m breiten Grünfläche zur Landschaft hin abzuschließen, welche die Funktion einer Windschutzpflanzung erfüllt und die gleichzeitig der großräumigen Vernetzung vorhandener Biotopstrukturen dient. Die Pflanzung soll auf einem Wall vorgenommen werden. In Richtung Süden kann der Grünzug fortgesetzt werden.

Die Bepflanzung ist in einem gestaffelten Höhengenaufbau mit Haupt-, Markier- und Füllhölzern vorzusehen. Nur so kann eine Windschutzfunktion erreicht werden. Die Baumpflanzungen sollen überwiegend auf der siedlungsabgewandten Wallseite vorgenommen werden, so dass sich die Beschattung der angrenzenden Baugrundstücke so gering wie möglich auswirkt. Neben dem Wall sollte ein Weg angelegt werden. Er dient der Unterhaltung der Wallbepflanzung.

Im Norden werden zur Lindenallee weitere Grünflächen zur Abschirmung und Vernetzung mit den umgebenden bzw. geplanten Grünzonen eingefügt. Umgeben von einer Sukzessionsfläche bleibt im Nordosten ein Teil des Grabenabschnitts erhalten. Die vorhandenen Gehölzinitialien sollen sich standortgemäß entwickeln.

Der Grünordnungsplan sieht vor, die feuchte Senke an der Lübecker Allee durch Bepflanzung von den Verkehrsflächen abzuschirmen. Dies soll modifiziert werden. Die Erlebbarkeit liefert einen Beitrag zum Naturverständnis. Eine dichte Bepflanzung mit Bäumen würde außerdem zur Beschattung des Gewässers führen. Dies hätte einen Rückgang des Schilfbestandes zur Folge, welcher nicht erwünscht ist. Um die Senke soll Grünland mit lockerer Bepflanzung von 7 Einzelbäumen und mindestens 12 größer als 2 m hohen Laubgehölzen entwickelt werden.

Unmittelbar angrenzend an die Windschutzpflanzung liegt ein nach § 20 LNatG M-V zu erhaltenes Ackersoll (AF 4). Es ist dauerhaft zu pflegen und während der Bauphase vor nachhaltigen Beeinträchtigungen zu schützen. Das Ackersoll ist zu seinem Schutz in einer Breite von 5 m mit standortheimischen Sträuchern zu umpflanzen.

Die nördliche der beiden feuchten Senken an der Lübecker Allee ist ebenfalls zu schützen.

Die Wasserversorgung der feuchten Senke und des Ackersolls soll nach Aussagen des Grünordnungsplanes über die Regenentwässerung sichergestellt werden. Dadurch würden sie in begrenztem Umfang gleichzeitig der Regenrückhaltung dienen. Eine solche Maßnahme wäre mit einem technischen Eingriff verbunden und wird aus Schutzgründen abgelehnt.

Die Bepflanzungsdichte der Parkanlagen ermöglicht die Anlage von Wiesenflächen zwischen den Gehölzgruppen. Im Bereich des Kinderspielplatzes sind aufgrund der Nutzungsanforderung stärkere Stammstärken als in den übrigen Grünflächen festgesetzt.

Für die Verlängerung der Lindenallee, der Planstraße A, ist eine Bepflanzung mit Linden festgesetzt, um den bestehenden Straßencharakter fortzusetzen. Der Ausgleich des Eingriffs durch öffentliche Verkehrsflächen wird innerhalb der Verkehrsflächen durch die Bepflanzung nur teilweise erreicht.

Die zu verwendenden Gehölzarten sind in der Pflanzliste des Grünordnungsplanes festgelegt (siehe Anhang).

Die Linden der Lübecker Allee sind als das Straßenbild prägende Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Sie werden, wenn sie größer sind, wichtige mikroklimatische Funktionen erfüllen.

5.6.2 Bepflanzungsgebote auf privaten Flächen

Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mittels Baumpflanzungen zu gliedern. Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 16/18 zu pflanzen. Die festgesetzte Mindestanzahl entspricht der allgemein üblichen Zahl. Die Festsetzung eines Mindestmaßes für die Baumscheiben gewährleistet die gesunde Entwicklung des Baumes. Die Bepflanzung der Baumscheiben dient dem Schutz des Bodens und setzt den Pflegeaufwand langfristig herab.

Werden keine Stellplätze gebaut sondern Garagen, sind diese zu 80 % ihrer Breite mit sich zur vollen Höhe der Anlagen entwickelnden Rank- und Kletterpflanzen oder Sträuchern zu bepflanzen. Das Pflanzgebot gilt auch für fensterlose Außenwandflächen größer als 30 m² sowie Wandflächen von Nebenanlagen. Die Wandflächen werden so städtebaulich integriert. Darüber hinaus sind günstige mikroklimatische Auswirkungen zu erwarten.

Innerhalb der Wohngebiete sind je angefangener 100 m² überbaubare Grundstücksfläche 3 größer als 2 m hoch werdende Laubgehölze und je 150 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei einem 470 m² großen Einzelhausgrundstück (festgesetzte Mindestgröße) und einer Grundflächenzahl von 0,3 mit 25%iger Überschreitungsmöglichkeit sind 176 m² des Baugrundstücks zulässige Grundfläche einschließlich festgesetzter zulässiger Überschreitung. Demnach sind hier 6 entsprechend hoch werdende Sträucher und 1 Laubbaum zu pflanzen. Diese Zahl ist in eine Gartengestaltung verträglich einzubinden und gewährleistet einen ökologischen Mindestanspruch.

Die Einfriedungen der Baugrundstücke sollen mit Heckenpflanzungen erfolgen. Mittels der Hecken wird der ökologische Wert der Siedlung erheblich gesteigert. Sie sind unbedingt erforderlich, um einen angemessenen Ausgleich auf den privaten Grundstücksflächen zu erreichen. Außerdem entsteht mittels der Hecken straßenseitig so ein relativ ruhiges Bild. Die Heckenpflanzungen zur Grundstücksbegrenzung zum Nachbarn gewähren zusätzlich einen Sichtschutz bei den zu erwartenden relativ kleinen Baugrundstücken.

Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

5.6.3 Eingriffsregelung, Sammelausgleich

Die Siedlungsentwicklung stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff im Sinne des LNatG 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 und der Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. Außerdem erfolgt ein nachhaltiger Eingriff in das Siedlungsbild und es sind sich verschärfende Abflußverhältnisse des Niederschlagswassers und eine beeinträchtigte Möglichkeit der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Aufgrund des Wohnraumbedarfes ist der Eingriff nicht zu vermeiden. Er ist aber so gering wie möglich zu halten. Dies wird sowohl über Festsetzungen, die den Städtebau betreffen, als auch über solche zur Erhaltung und Entwicklung der Grünstruktur erreicht: So dient die Erhaltung der feuchten Senke, des Grabenabschnittes und der Brache mit Gehölzinitialien in Teilen der Vermeidung eines Eingriffes in diese Lebensraumbereiche. Die Festsetzung zur Stellung der Gebäude reduziert den Eingriff ins Landschaftsbild auf ein vertretbares Maß. Die Begrenzung der Grundflächenzahl begrenzt ebenfalls den Eingriff in Natur und Landschaft.

Die nicht zu vermeidenden Eingriffe sind zu kompensieren. Hierzu sind Pflanzgebote und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. 5.6.1 und 5.6.2).

Innerhalb der Wohngebiete wird nur ein 47%iger Ausgleich des Eingriffes nach § 8 BNatSchG erreicht. Der Eingriff innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, der Wertstoffsammelstelle und des Kinderspielplatzes wird nur zu 60 % innerhalb dieser Flächen ausgeglichen. Es sind daher Sammelausgleichsflächen erforderlich.

Die Sammelausgleichsmaßnahmen finden innerhalb der Grünflächen statt. Die Maßnahmen stehen einer Gartennutzung entgegen, deshalb erfolgen sie nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichzeitig sind so viele Sammelausgleichsflächen erforderlich, dass sämtliche Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Ausnahme des Kinderspielplatzes dem Sammelausgleich des nicht in den Eingriffsflächen und -gebieten selbst möglichen Ausgleichs dienen. Gemäß der Bilanzierung entfallen 88 % des Sammelausgleichs auf die privaten Wohngebiete und 12 % auf die öffentlichen Flächen.

Der rechnerisch ermittelte Eingriffswert wird unter Berücksichtigung der Sammelausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur zu 75 % ausgeglichen. Auch wenn davon auszugehen ist, dass die Bilanzierung keine naturwissenschaftlich exakte Berechnung darstellt, sondern nur eine Tendenzbeschreibung, wird der Ausgleich des Eingriffes nur zu etwa $\frac{3}{4}$ erreicht.

Innerhalb der Wohnbauflächen (vgl. textliche Festsetzungen 6.1.5 und 6.4), der Verkehrsflächen (vgl. textliche Festsetzungen 6.3) und der Grünflächen (vgl. textliche Festsetzungen 6.1 und 6.2) sind aber so viele Festsetzungen wie möglich getroffen worden. Weitere Maßnahmen, die Sinn und Zweck der jeweiligen Nutzung berücksichtigen, sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht sinnvoll. Der Eingriff ist daher innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar.

Der fehlende Ausgleich wird westlich angrenzend an das Plangebiet erbracht und mittels eines städtebaulichen Vertrages als Teil des Erschließungsvertrages mit der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Stadt Stralsund sichergestellt. Die zusätzliche Ausgleichsfläche beträgt 13.100 qm. Im Flächennutzungsplan ist diese als Grünfläche dargestellt. Auf einem Drittel der zusätzlichen Fläche sind Pflanzungen von Gehölzinseln vorgesehen. Die dazwischen liegenden Bereiche sind mit Landschaftsrasen einzusäen. Zwei Drittel der gesamten zusätzlichen Fläche ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Mittels der zusätzlichen Ausgleichsfläche erhöht sich das Kompensationswertverhältnis auf 92 %.

Da die Bilanzierung keine naturwissenschaftlich belegte exakte Berechnung ist, sondern eine Tendenzbeschreibung darstellt, kann mit den vorgesehenen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes der Eingriff als ausgeglichen beurteilt werden.

5.7 Verkehrserschließung

Verkehrlich wird das Gebiet im Norden nahe der Buswendeschleife an die Lindenallee angeschlossen. Im Süden erfolgt der Anschluss an den Kieler Ring und im Osten an die Lübecker Allee.

Zur Anbindung des Gebietes über die Buswendeschleife wird diese verbreitert. Damit werden Aufstellflächen für die Busse, die mit der Anbindung des Gebietes verloren gehen, neu geschaffen.

Die an den Kieler Ring anschließende Planstraße G wird als Anliegerstraße mit Sammelfunktion ausgebaut. Sie hat auch Erschließungsfunktion für künftige westlich des Bebauungsplangebietes liegende, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiete. Die Möglichkeit für eine zukünftige Anbindung an Freiland bleibt ebenfalls bestehen. An der Nordseite, die ohne Zufahrten sein wird, werden öffentliche Stellplätze angeordnet. Die Sammelstraßenfunktion in Verbindung mit der Stellplatzanordnung bedingt eine Breite der Verkehrsfläche von 10 m. Der Einmündungsbereich der Planstraße G in den Kieler Ring ist nach der Auslegung verändert worden. Die Trassenführung wurde optimiert. Der Einmündungsbereich ist nun besser einsehbar. Die Fahrbahnverschwenkung entfällt.

Eine ÖPNV-Erschließung durch das Gebiet ist nicht geplant. Die Buslinie zur Versorgung des neuen Wohngebietes wird weiterhin auf der Lübecker Allee verkehren. Das Netz der Haltestellen wird jedoch erweitert, so dass kürzere Haltestellenabstände zukünftig zu erwarten sind. Zugleich wird auf den Bahnhofspunkt Grünhufe in ca. 1 km Entfernung verwiesen.

Die Planstraßen werden künftig wie folgt benannt:

Planstraße A:	Lindenallee
Planstraße B und D:	Hamburger Straße
Planstraße C und F:	Bremer Straße
Planstraße E:	Stargarder Straße
Planstraße G:	Kolberger Straße.

5.7.1 Wohnstraßen

Die interne Erschließung erfolgt über drei parallel verlaufende verkehrsberuhigt ausgebaute Straßen in Nord-Süd-Richtung in 5,5 m Breite. Mischverkehr ist festgesetzt. Dort, wo Verschwenkungen im Straßenverlauf bestehen, sind Aufweitungen zu Straßenplätzen vorhanden. Es wird der Regelbegegnungsfall Pkw/Pkw bei reduzierter Geschwindigkeit angenommen. Hier ist eine Fahrbahnbreite von 4,0 m erforderlich. Insgesamt 1,5 m verbleiben für beidseitig anzubringende Borde und Bankette. Abschnittsweise ist der Begegnungsfall Pkw/Lkw für das Müllfahrzeug, Möbelwagen und dergleichen vorzusehen. Hier zeigt die Fahrbahn eine Breite von 4,75 m und der Streifen für Borde und Bankett wird auf 0,75 m reduziert.

Im nordwestlichen Bereich des WA 4A liegen ca. acht Baugrundstücke nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche. Sie werden daher über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Die zwei künftigen Wohnwege sollen Privatflächen bleiben. Das Müllfahrzeug wird diese Wege nicht befahren (fehlende Wendemöglichkeit). Die Entsorgung erfolgt jeweils an der Einmündung zu den Straßenplätzen der Planstraße C. Gleiches gilt für die Grundstücke an der Planstraße G westlich der Einmündung der Planstraße F.

Innerhalb der Planstraße C sollen zusätzlich Pkw-Stellplätze in Längsaufstellung angeordnet werden. Die Verkehrsfläche ist hier in einer Breite von 7,5 m festgesetzt.

5.7.2 Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Bewohnerstellplätze ist gemäß städtebaulicher Vorgaben mit einem Stellplatz je Wohneinheit auf den Baugrundstücken, die der Besucherstellplätze mit einem Stellplatz je 6 WE im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Für die 120 Wohneinheiten sind insgesamt mindestens 20 öffentliche Stellplätze bereitzustellen. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum werden in den Plätzen angeordnet (insgesamt ca. 12 Stellplätze) sowie in der Planstraße C (6 Stellplätze) und der Planstraße G (10 Stellplätze).

5.8 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet erhält eine ortsübliche Wasser-, Gas-, Strom- und Fernmeldeversorgung. Leitungen können innerhalb der Mischverkehrsfläche teilweise in den seitlichen Banketten verlegt werden. Die Abwässer werden in die vorhandenen Kanäle eingeleitet.

Der Windschutzstreifen ist entsprechend den Angaben der Erschließungsplanung und der Baugrunduntersuchungen als flach geneigte Grabenmulde zum Auffangen und Abführen des Hangwassers aus dem westlich angrenzenden Gelände auszubilden.

Die unterirdisch verlaufende Hochdruckgasleitung im Südosten soll weitgehend innerhalb einer künftigen Stellplatzanlage liegen. Die Zugänglichkeit ist so unproblematisch. Zur Unterhaltung der Leitung ist eine 10 m breite Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die StrelaGas GmbH, dem zuständigen Versorgungsträger, zu belasten ist, festgesetzt. Zwischen den Bäumen und Leitungen ist mindestens ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft in mehr als 5 m Abstand zur Grenze des Bebauungsplanes eine weitere Hochdruckgasleitung. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb des Wohngebietes WA 3 für die Unterhaltung dieser Leitung ist aufgrund des ausreichenden Abstandes nicht erforderlich.

Wertstoffsammelstellen sind östlich der Einmündung der Planstraße B an der Lindenallee sowie an der Lübecker Allee südlich der Grünfläche AF 3 bzw. des Fuß- und Radweges festgesetzt. Die Wertstoffentsorgung kann so von den Bewohnern auf dem Wege aus ihrem Wohngebiet erledigt werden.

Aufgrund der starken Vernässung des Gelände sollte es noch vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen entwässert werden.

5.9 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse ist der Schallschutz im Bebauungsplan angemessen zu berücksichtigen. Bei Neuplanungen werden insbesondere für die Beurteilung des Lärms die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Entsprechend der Lage des Gebietes wird Gewerbe- oder Freizeitlärm nicht zu erwarten sein. Durch die Bearbeitung der angrenzenden Ackerflächen können Emissionen auftreten. Weil sie nur zeitlich begrenzt auftreten, sind sie unerheblich.

Zu berücksichtigen ist der zukünftige Verkehrslärm von der Bahnlinie Rostock – Stralsund, der Rostocker Chaussee (B105) und der angrenzenden Lübecker Allee. Lkw-Anteile und Tag-Nacht-Verteilung wurden entsprechend der RLS 90 festgelegt. Die Prognosedaten für 2010, die über der derzeitige Belastung liegen, sind Bemessungsgrundlagen der Lärmbeurteilung (siehe Anlage).

Die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung entspricht der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Demnach ist ein Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts anzustreben.

Die Einhaltung des Tag-Orientierungswertes der DIN 18005 ist großflächig für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegeben. Ausnahmen sind naturgemäß an der den Schallquellen zugewandten Seite der geplanten Riegelbebauung zu erwarten. Entlang der Lübecker Allee betragen die Beurteilungspegel max. 62 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts, was besondere bauliche Vorkehrungen erfordert. Im südlichen Bereich des B- Planes Nr. 35.1 werden nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Die relativ hohen nächtlichen Emissionspegel der Bahn machen eine Einhaltung der Orientierungswerte für die Nacht mit 45 dB(A) in Teilbereichen grundsätzlich unmöglich. Aufgrund der prognostizierten Lärmbelastung ergibt sich für den der Bundesstraße und der Bahnlinie am nächsten gelegenen Immissionspunkt ein Beurteilungspegel von 56 dB(A) tagsüber und 51 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit tags nur gering und nachts erheblich überschritten. Auch die 49 dB(A) der 16. BImSchV werden dem zur Folge überschritten.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Zur Deckung des Eigenheimbedarfes kann auf das Gebiet trotz der vorhandenen und prognostizierten Lärmbelastungen nicht verzichtet werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen parallel zur Bahnlinie oder am südlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 35.1 hätten nur eine geringe Wirkung. Zur effektiven Abschirmung müsste die Lärmschutzanlage fast so hoch wie die Gebäude sein. Eine solche teure „Mauer“ fügt sich außerdem nicht ins Siedlungs- und Landschaftsbild ein.

Es sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die durch Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung und durch textliche Festsetzungen (Teil B, Pkt. 7) in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

An Hand der Lärmpegelbereiche ist die erforderliche Luftschalldämmung zu bestimmen, die von den Außenbauteilen (Wände, Fenster, Türen, Dach usw.) erbracht werden muss. Die überwiegende Anzahl der geplanten Baugrundstücke liegt im Lärmpegelbereich II. Da der maßgebliche Außenlärmpegel der Immissionen innerhalb des Lärmpegelbereiches II gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zwischen 56 bis 60 dB(A) liegt, ist das notwendige resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile von mindestens 30 dB(A) zu erbringen. Weil nur bei geschlossenen Fenstern die notwendige Schlafruhe erreicht wird, wird empfohlen, innerhalb des Lärmpegelbereiches II durch geeignete Grundrißgestaltung die Schlaf- und Kinderzimmer der lärmabgewandten Gebäudeseite, zuzuordnen. Die Außenwohnbereiche sollten im Schallschatten der Gebäude angeordnet werden.

Südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünfläche, die durch die Planstraßen D, E und F unterbrochen wird, sollten in nach Süden orientierten Schlaf- und Ruheräumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) schalldämmende Lüftungselemente verwendet werden. Je nach Lärmempfindlichkeit des einzelnen, kann der nächtliche Zugverkehr als störend empfunden werden.

An den östlichen Gebäudeseiten des Wohngebietes WA 1 betragen die Beurteilungspegel in der höchsten zu berücksichtigenden Immissionshöhe im 3. OG (9 m) maximal 62 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Dies erfordert besondere bauliche Vorkehrungen. Die Gebäude liegen im Lärmpegelbereich III. Im Lärmpegelbereich III müssen die nach Osten, Norden und Süden orientierten Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büroräumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen. Die hier gelegenen Schlaf- und Ruheräume müssen über schalldämmende Lüftungselemente verfügen.

Die zusammenhängende Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 westlich der Lübecker Allee schirmt die dahinter liegenden Gebiete wie eine Lärmschutzwand gegenüber den Verkehrsgeräuschen von Osten ab, sodass hier die Lärmbelastungen erheblich reduziert sind. Die nach Westen orientierten Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büroräumen im Lärmpegelbereich III müssen nur ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.

Im Lärmpegelbereich II müssen alle Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büroräumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109 von mindestens 30 dB aufweisen.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt.

5.10 Kosten

Die Erschließung des Gebietes wird von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund vorgenommen. Der Hansestadt Stralsund entstehen damit keine Erschließungskosten. Gleiches gilt für die Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Herstellung der Erschließung einschließl. Grün werden nachfolgende Kosten erwartet:

Straßen- und Wegebau	1.335 TDM
Straßenbeleuchtung	114 TDM
Ver- und Entsorgungsleitungen	1.293 TDM
Grünflächen im Plangebiet einschließlich Spielplatz	374 TDM
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	150 TDM
Baunebenkosten (15 %)	<u>490 TDM</u>
Gesamt brutto	3.756 TDM

Die Windschutzpflanzung soll naturnah gestaltet und gepflegt werden. Der Pflegeaufwand ist deshalb relativ gering. Insgesamt werden ca. 22.000 DM pro Jahr für die Pflege der Grünflächen erwartet. Für die Unterhaltung der Straßen einschließlich Beleuchtung werden Kosten in Höhe von 18.000 DM pro Jahr erwartet.

Die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen werden der Hansestadt Stralsund kostenlos und kosten- und lastenfrei übertragen. Dies ist im Erschließungsvertrag geregelt.

6 Bodenordnende Maßnahmen und Maßnahmen zur Planrealisierung

Die Stadt hat das in ihrem Eigentum befindliche Bauland an die städtische Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft übertragen.

Die Erschließung des Gebietes wird nach § 124 BauGB von der Hansestadt Stralsund der städtischen Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft übertragen. Hierzu wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Das Parzellieren der Baugrundstücke wird privatrechtlich geregelt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die empfohlene Parzellierung ist ohne Normcharakter in die Planzeichnung eingetragen.

7 Bisheriger und geplanter Verfahrensverlauf

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35 wurde am 05.05.1994 gefasst.
2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35.1 wurde am 10.12.1998 gefasst.
3. Die öffentliche Auslegung ist vom 14.01. bis 15.02.1999 erfolgt.
4. Die Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 35.1 erfolgte parallel zur Auslegung.
5. Die Plananzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zum Bebauungsplan Nr. 35.1 erfolgt im Zuge der Trägerbeteiligung.
6. Das vereinfachte Verfahren zur Planänderung wurde im März/April 2001 durchgeführt.
7. Der Satzungsbeschluss ist für das III. Quartal 2001 vorgesehen.

8 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 35.1 sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141., 1998 I S. 137), sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, Nr. 16 S. 468).

Sonstige Rechtsgrundlagen stellen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das Bundesnaturschutz-, das Bundesimmissionsschutzgesetz und das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern dar.

9 Hinweise

9.1 Bodendenkmalpflege

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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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 gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Hinweise auf Bodendenkmale bestehen derzeit nicht.

9.2 Altlasten

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

Stralsund, den

26. Okt. 2001

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister

