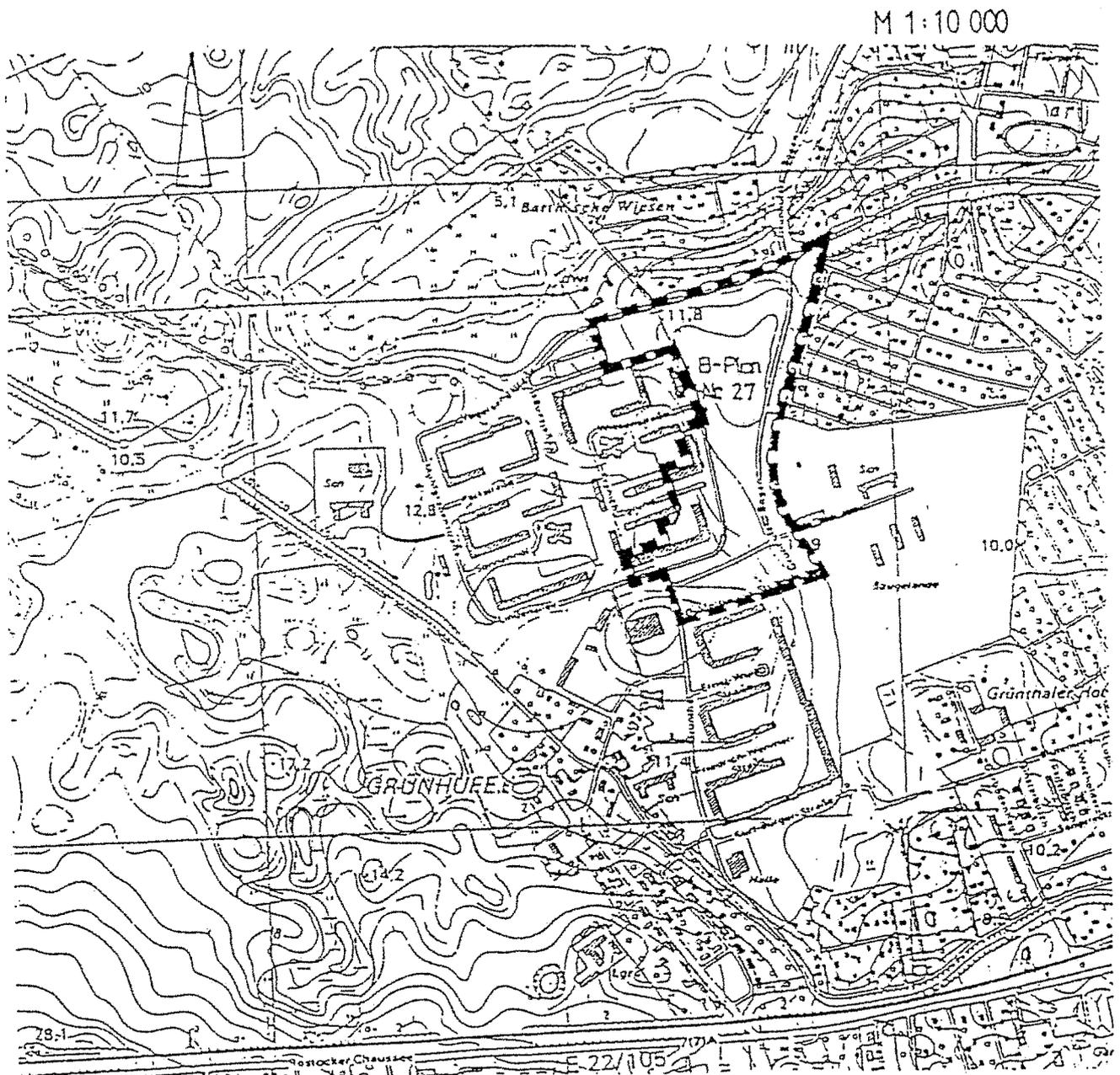


Hansestadt Stralsund
Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 27
Grünanlagen Vogelsang am Grünhofer Bogen

Entwurf Oktober 1996





Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche Vergleichswerte
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Rechtsgrundlagen
4. Lage des Plangebietes
5. Städtebauliche Ausgangssituation
6. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 6.1. Verkehrskonzeption
 - 6.1.1. Zielvorgabe
 - 6.1.2. Erläuterung der untersuchten Varianten
 - 6.2. Dimensionierung der Verkehrsflächen
 - 6.2.1. Straßennetz
 - 6.2.2. Fuß- und Radwege
 - 6.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr
 - 6.3. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.4. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 6.5. Ver- und Entsorgung
 - 6.6. Immissions- und Umweltschutzmaßnahmen
 - 6.7. Sonstige Festsetzungen
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Kosten und Finanzierung
9. Bisheriger Verfahrensablauf
10. Maßnahmen der Planrealisierung

1. Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Plangebietes	ca. 8,48 ha
davon:	
- Wohnbauland	ca. 0,87 ha
- Verkehrsflächen	
. Grünhofer Bogen (Bestand u. Neubau)	ca. 2,17 ha
. Lindenallee (Bestand u. Neubau)	ca. 0,58 ha
. An der Stadtkoppel (Bestand)	ca. 0,44 ha
. Kranichgrund (Bestand)	ca. 0,08 ha
. Parkplatz (Bestand)	ca. 0,27 ha
(An der Stadtkoppel)	
- öffentliche Grünflächen einschließlich Geh- und Radwege	
davon 0,35 ha Kinderspielplatz	ca. 4,07 ha

2. Anlaß und Ziel der Planung

Der vorrangige Anlaß der Planung ist die Schaffung der notwendigen Veränderungen im städtischen Hauptverkehrsnetz. Das Bebauungsplanverfahren dient der Sicherung der notwendigen Verkehrsfläche für den Ausbau und die Verlängerung des Grünhofer Bogens, was zu einer Entlastung der Konfliktpunkte, z. B. unzureichende Verkehrsanbindung an die B 105, führt. Die Straße Grünhofer Bogen soll in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Heinrich-Heine-Ring als Hauptverkehrsstraße weiterentwickelt werden, um das städtische Verkehrsstraßennetz wesentlich zu verbessern und zu erweitern. Durch die vorgesehene Verlängerung des Grünhofer Bogens in Richtung Süden bis zur B 105 bzw. bis zur geplanten Ortsumgehung / B 105 n wird diese Straßenverbindung eine wesentlich erhöhte Verkehrsbedeutung und -belastung erhalten, so daß eine Verbreiterung des vorhandenen Grünhofer Bogens in Höhe des Plangebietes erforderlich wird (analog zur Ausbaucharakteristik des Grünhofer Bogens nördlich der Barther Straße).

Als weitere Planungsziele - weitgehend als planerische Konsequenz des vorgenannten Planungszieles - sind die Sicherung von Grünbereichen und Ausgleichsmaßnahmen sowie der notwendige Lärmschutz der vorhandenen Wohnbebauung und Kleingartennutzung hervorzuheben.

3. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Planung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dez. 1986, geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993, das Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung und Neufassung vom 28. April 1993, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990. Auf weitere Gesetze, insbesondere die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994, das Bundesnaturschutz-, das Bundesimmissionsschutzgesetz und das Erste Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern, wird nachrichtlich verwiesen.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Grünhufe der Hansestadt Stralsund.

Die Fläche beträgt ca. 8,48 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die Vogelsangstraße
- im Osten durch die Gartensparte Grünthal I und das Gewerbegebiet Stadtkoppel
- im Süden durch die Julius-Leber-Straße
- im Westen durch die Straßen An der Stadtkoppel, Lindenallee und Kranichgrund.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke 133/29, 133/30, 133/31, 133/55, 133/57, 133/58, 133/59, 116, 136, 137, 133/90, 135/4, 145, 146, 143/10 und 140/3 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe.

5. Städtebauliche Ausgangssituation

Planungsvorgaben

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes neben der Hauptverkehrsstraße Grünhufer Bogen die anderen Flächen als Grünflächen und Bauflächen ausgewiesen.

Die Festlegung der Verkehrsfläche für den Grünhufer Bogen ist unmittelbar verbunden mit der Frage der Verkehrskonzeption für das Stadtgebiet und für den Bereich Grünhufe/Viermorgen. Daher muß zur Begründung auf diese Gesamtzusammenhänge eingegangen werden, die unter Pkt. 6.1. Verkehrskonzeption der Begründung nachzulesen sind.

Erschließung

Der Grünhofer Bogen ist von Knieper West bis zur Barther Straße als ein Teilstück des geplanten Stadtringes als 4-spurige Hauptsammelstraße ausgebaut worden. Im anschließenden Plangebiet ist der Grünhofer Bogen nur als 2spurige Sammelstraße vorhanden, welcher bereits an der Lindenallee endet.

Das bisherige Fehlen einer geordneten Verkehrsanbindung an die B 105 führt dazu, daß der Verkehr über zwei Straßenverbindungen durch Grünhufe und Garbodenhagen und somit durch 2 Wohngebiete und über Anliegerstraßen geführt wird. Diese beiden Verbindungen führen im unmittelbaren Nahbereich zur B 105 über zwei höhen-gleiche Bahnübergänge. Sowohl die beiden Anbindungen an die B 105 wie die Verbindungen sind verkehrlich völlig unbefriedigend und nicht ausbaufähig.

Der 2-spurige Ausbau bis zur Lindenallee sowie die unzureichende Anbindung an die B 105 können das hohe Verkehrsaufkommen nicht bewältigen und führen außerdem zu einer hohen Belastung der Wohngebiete.

Mit dem Entstehen von Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Gewerbegebieten, großflächigen Einkaufszentren sowie von weiteren Wohngebieten im Bereich Grünhufe/Knieper West ist eine weitere Verschärfung dieser Situation zu erwarten.

Die stadttechnische Erschließung, wie Abwasser, Wasser, Strom, Gas, Telekom etc., ist durch vorhandene Kanäle und Leitungen gewährleistet. Eine Vielzahl vorhandener Leitungen ist bei der Planrealisierung zu berücksichtigen.

Bebauung

Die an der Südwestseite des Plangebietes vorhandenen 6-geschossigen Wohngebäude an den Straßen Lindenallee, An der Stadtkoppel und Kranichgrund befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes. Sie wurden in den Geltungsbereich aufgenommen, da die schalltechnische Untersuchung (von 1995) neben dem aktiven Schallschutz in Form von Schallschutzwänden auch passiven Schallschutz mittels Schallschutzfenster vorsieht.

Zur Lösung des kombinierten Schallschutzes erfolgte im Vorfeld mit den Wohnungseigentümern der betroffenen Wohngebäude eine einvernehmliche Abstimmung.

Naturraum

Das Plangebiet wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt.

Durch die bauliche Entwicklung des Stadtgebietes Grünhufe kam es zur Beeinträchtigung dieser Flächen.

Im Norden konnte sich das Gelände nach anfänglichen Störungen wieder natürlich entwickeln. Dieser Bereich des Plangebietes besteht überwiegend aus Ruderalflächen.

Nach Süden schließt ein feuchter, ökologisch hochwertiger Grünlandbereich mit offenen Wasserflächen an. Diese Wasserflächen mit binsen- und seggenreichen Verlandungszonen, sowie den Weidengebüsch sind als geschütztes Biotop nach § 2, 1. Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern zu betrachten. Ihre Fläche beträgt ca. 1,5 ha.

Im weiteren Anschluß nach Süden folgt wieder eine Ruderalfläche, welche von mehreren Fußwegen durchquert wird.

Der Erholungswert dieser Fläche ist für den Großteil der Bevölkerung des Wohngebietes Grünhufe bisher als gering einzuschätzen.

Besitzverhältnisse

Der Rat der Stadt Stralsund ist Rechtsträger des Flurstückes 140/3 116, 136, 137 und 133/38 (neu 133/90). Seitens der Hansestadt Stralsund erfolgte die Beantragung der Flurstücke bzw. für Teile von ihnen für 133/88, 140/3, 116, 136 und 137. Für die Flurstücke 145, 146 und 143/10 erfolgte bereits die Zuordnung.

Die Flurstücke 133/55, 133/57, 133/58, 133/59 sind der SWG, dem Bundesvermögensamt bzw. der WBG Volkswerft zugeordnet (bisher noch keine kostenmäßige Eintragung).

Die Flurstücke 133/29, 133/30, 133/31 befinden sich im privaten Eigentum.

Für das Flurstück 135/4 (bisher noch keine katastermäßige Eintragung) ist der Kaufvertrag durch die Hansestadt Stralsund abgeschlossen.

Topographie

Das Gelände des Bebauungsplangebietes weist keine größeren Höhenunterschiede auf. Es fällt von Nord nach Süd um etwa 4,00 m ab.

6. Inhalt des Planes

6.1. Verkehrskonzeption

6.1.1. Zielvorgabe

Die Weiterführung des Grünhufer Bogens ist Teil der Gesamtmaßnahmen zur Neuordnung des Verkehrsstraßennetzes im Stadtgebiet Stralsund sowie im regionalen Raum (Planung der Ortsumgehung Stralsund (B 105 n), der 2. Rügenanbindung und dem Zubringer zur A 20 (beide als B 96 n)). Begründung hierfür sind die Bedeutung der Hansestadt als Verkehrsknotenpunkt von 3 Bundesstraßen (B 96, B 194 und B 105) in Verbindung mit der Lage an der einzigen Brücke zur Insel Rügen, der stetig zunehmende Verkehr und das von erheblichen Mängeln und Störpunkten gekennzeichnete städtische Verkehrsstraßennetz.

Im Rahmen des 1991 aufgestellten Stadtentwicklungskonzeptes für die Hansestadt ist ein neues Ordnungsprinzip für dieses Netz entwickelt worden, das von einem äußeren und einem inneren Ring zur Führung der innerstädtischen und regionalen Verkehrsströme ausgeht mit dem Ziel, die Innenstadt von der heutigen Verkehrsbelastung zu befreien.

Die Anbindung des Grünhufer Bogens an die B 105 bzw. Ortsumgehung/B 105 n wird ein entscheidender Teil des äußeren Ringes werden. Dieser beginnt im Norden an der L 213/Prohner Straße und erstreckt sich bisher über den Heinrich-Heine-Ring und über die vorhandenen Abschnitte des Grünhufer Bogens bis zur Lindenallee. Bisher fehlt jedoch eine verkehrsgerechte Anbindung an die B 105 und darüber hinaus an die geplante Ortsumgehung im Süden der Stadt. Diese Anbindung und die Ortsumgehung selbst werden den äußeren Ring vollenden. Diese Zielsetzung ist im derzeit im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan-Entwurf der Hansestadt dargestellt und als wesentliches Planziel festgehalten.

Neben diesem gesamtstädtischen Ziel ist mit der neuen Anbindung an die B 105 eine stadtteilbezogene Neuordnung der Verkehrs- und Wohnverhältnisse verbunden.

In der zurückliegenden Vorbereitungsphase der Planung ist die Trasse des Grünhufer Bogens und die Form der Anbindung an die B 105 in verschiedenen Varianten geprüft und diskutiert worden.

1992 wurden mit den Bürgern und den Trägern Öffentlicher Belange die damaligen Vorentwürfe zur Trassenführung und zur Verknüpfung mit der B 105 sowie der Ortsumgehung diskutiert. Als Ergebnis ergab sich, daß sich gegen das Planungsziel erhebliche Bedenken wandten und daß zur Weiterführung und Begründung der Planung qualifizierte Verkehrsuntersuchungen und Variantenvergleiche notwendig wurden. Ein entsprechender Planungsauftrag wurde 1994 vorbereitet und erteilt. Durch die inhaltliche und fachliche Abhängigkeit dieses Planungsauftrages von den Verkehrsuntersuchungen zur Ortsumgehung/2. Rügenanbindung, die im Auftrage des Straßenbauamtes Stralsund zwischen 1993 und 1995 durchgeführt wurden, mußte sich der städtische Planungsauftrag in dessen zeitliche Abwicklung einordnen und wurde im April 1995 abgeschlossen. Der Planungsauftrag enthielt eine Verkehrsbewertung und eine Raumwiderstandsanalyse bezüglich 3 zu untersuchenden Varianten. Als Ergebnis liegt eine Vorzugsvariante zur Trasse und zur Anbindung an die B 105 vor sowie Unterlagen für eine nachvollziehbare Abwägung der mit diesen Varianten verbundenen Vor- und Nachteile. Die Erläuterung der Varianten und deren Abwägung erfolgt unter Punkt 6.1.2. Die resultierende Vorzugsvariante (Variante A) ist in den hier vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf eingegangen und entspricht grundsätzlich dem im Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellten Planungsziel.

6.1.2. Erläuterung der untersuchten Varianten

Die 3 Netzvarianten weisen bezüglich des im Plangebiet dargestellten Teilabschnittes des Grünhufer Bogens keine wesentlichen Unterschiede auf, umsomehr jedoch auf die Lindenallee und deren Anbindung an den Grünhufer Bogen:

Variante A Der Grünhofer Bogen wird in direkter Linienführung nach Süden weitergeführt und in Höhe Gärtnerei an die B 105 angebunden. Die relevanten Verkehrsströme nehmen diese Führung in hohem Maße an. Der Grünhofer Bogen erhält die Belastung einer gut ausgelasteten 4-spurigen Verkehrsstraße in Höhe von ca. 33 000 Kfz/24 h (DTV). Dem Eingriff in das Wohnumfeld und in die Grünbereiche entlang der Trasse stehen als Vorteile gegenüber, daß stadtgebietsbezogen die gewünschte Verlagerung des Verkehrs auf den "äußeren Ring" eintreten wird und daß die Wohngebiete beidseits dieses Ringes - insbesondere das Wohngebiet Grünhufe/Viermorgen - nur vom Eigenverkehr belastet werden. Die Lindenallee erhält keine grundsätzliche Änderung in der Bedeutung und Belastung.

Variante B Diese Variante greift grundsätzlich die Trasse und die damit verbundene Ringwirkung der Variante A auf, teilt jedoch die Verkehrsführung in Höhe der Lindenallee auf. Das Planziel der Variante war, von diesem Kreuzungspunkt in Richtung B 105 den Verkehr auf 2 zweispurigen Trassen zu führen:

- Trasse wie bei Variante A (Ringwirkung)
- Führung über die vorhandene Lindenallee und Verlängerung dieser Sammelstraße zur B 105 und Anbindung über eine höhengleiche Kreuzung in Höhe Gewerbegebiet Langendorf/Grünhufe.

Die Verkehrswirkung zeigt jedoch, daß - bedingt durch die Verkehrswirkung der Ortsumgehung - die Verkehrsströme diese Aufteilung nicht akzeptieren und sich auf die Trasse des Ringes konzentrieren. Die Variante würde die gleiche Ausbauqualität für die "Ringstrasse" erfordern und die gleichen Umweltauswirkungen bewirken.

Variante C Bei dieser Variante wurde auf die Weiterführung der Trasse im Sinne der Variante A verzichtet und stattdessen die Trasse der Lindenallee als Hauptverkehrsstraße aufgewertet. Die Verknüpfung mit der B 105 bzw. B 105 n wurde im Bereich Gewerbegebiet Langendorf/Grünhufe durch 2 eigenständige Trassen gewählt, wobei die Trassenführung für die Nordvariante der geplanten B 96 n/2. Rügenanbindung berücksichtigt werden mußte. Eine zur Lindenallee alternative Trasse ergibt sich aus der Siedlungs- und Landschaftsstruktur im Bereich Viermorgen/Grünhufe nicht. Die Verkehrswirkung dieser Variante ist aus 4 Gründen unbefriedigend:

- die Ringwirkung wird im Vergleich zu A und B nur unzureichend erzielt,
- es entstehen für den Kfz-Verkehr längere Fahrwege und hierdurch höhere Umweltbelastungen,

- im Zuge der Lindenallee wird eine nicht vertretbare Zerschneidungswirkung und Umweltbelastung bewirkt, die den gesamten Stadtteil umfaßt,
- die Verkehrsführung überlagert sich mit den Planungen zur überregionalen Verkehrsführung bezüglich B 96 n und Ortsumgehung.

Die im Zuge der Lindenallee zu erwartende Verkehrsbelastung würde ca. 21 000 Kfz/24 h (DTV) betragen.

Aus der Abwägung der Wirkungen im Sinne der Verkehrsführung und der Raumwiderstände ergibt sich Variante A auch bezüglich des Plangebietes Nr. 27 als eindeutige Vorzugsvariante, da bei dieser Verkehrsführung

- bezüglich des Grünhofer Bogens zwar die gleichen Wirkungen wie bei den anderen Varianten entstehen, jedoch
- bezüglich der Lindenallee keine nachteiligen Wirkungen zu verzeichnen sind.

6.2. Dimensionierung der Verkehrsflächen

6.2.1. Straßennetz

Die genannte Prognosebelastung für die Weiterführung des Grünhofer Bogens erfordert im Planbereich die Anlage einer 4-spurigen und anbaufreien Verkehrsstraße. Analog zu den schon ausgebauten Abschnitten setzt sich der vorgeschlagene Regelquerschnitt aus 2 Fahrbahnen, Mittelstreifen und begleitenden Fuß-/Radwegen zusammen. Die genaue Bemaßung geht aus den Darstellungen in der Planzeichnung hervor. Ohne die zusätzlichen Flächen für Lärmschutzanlagen ergibt sich eine Regelbruttobreite von ca. 28 m für die Trasse des Grünhofer Bogens. Die Lage der Trasse bleibt in der vorgegebenen Achse. Die Verkehrsfläche für die Lindenallee in dem erfaßten Teilbereich ergibt sich aus den Erfordernissen der Kreuzungsgestaltung, der Sicherstellung der Leistungsfähigkeit und der Berücksichtigung der ÖPNV-Belange.

Die dargestellten Verkehrsflächen der Anliegerstraßen An der Stadtkoppel und Kranichgrund ergeben sich aus der Erfassung des Bestandes und beinhalten keine Änderung.

6.2.2. Fuß- und Radwege

Neben den Fuß- und Radwegen in den oben genannten Verkehrsflächen ist ein Wegesystem in der öffentlichen Grünanlage gestalterisch einzuordnen.

6.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Weiterführung des Grünhofer Bogens bis zur B 105 soll auch dazu genutzt werden, neue Busverbindungen im westlichen Stadtbereich einzurichten. Bisher verkehren Buslinien über die Lindenallee und den vorhandenen Abschnitt des Grünhofer Bogens. Der Haltestelle "Grünhufe" in der Lindenallee kommt in Zukunft eine erhöhte Funktion über die Verknüpfung der vorhandenen und neuen Busverbindungen zu. Im Kreuzungsbereich Grünhofer Bogen/Lindenallee sollen daher verkehrsgerechte Haltestellen angeordnet werden. Die dargestellten Verkehrsflächen lassen diese Anordnung zu.

6.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene und geplante Bebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die an der Westseite des Plangebietes bestehenden 6-geschossigen Wohngebäude in der Lindenallee, Kranichgrund und An der Stadtkoppel sind aus Gründen der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in den Geltungsbereich einbezogen worden.

In diesem Fall werden weder die Baugrenzen noch das Maß der baulichen Nutzung geregelt, sondern nur die Nutzung an sich und die damit vorhandenen Lärmschutzregelungen, wie es bei einem einfachen Bebauungsplan möglich und ausreichend ist. Das Maß der Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Für die Neubebauung im südlichen Teil des Plangebietes ist eine 2-geschossige geschlossene Bebauung festgesetzt, womit eine Begrenzung der Baumasse sowie ein Höhenbezug zum vorhandenen Einkaufszentrum ermöglicht wird.

6.4. Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Anlage und Gestaltung der Grünanlage Vogelsang ist neben dem Ausbau des Grünhofer Bogens ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der mit dem 4-spurigen Straßenausbau sowie der geplanten Bebauung an der Lindenallee stattfindende Eingriff in Natur und Landschaft ist mit den Grünmaßnahmen auszugleichen. Der notwendige Ausgleich, bedingt durch die Flächenverluste und die Beeinträchtigung der Biotope wird durch eine qualitative Aufwertung der verbleibenden Flächen gewährleistet.

Mit den Festsetzungen (Teil B, Punkt 1 und 2) des Bebauungsplanes werden die nicht vermeidbaren Eingriffe minimiert, notwendige Ausgleichsmaßnahmen gesichert und eine größtmögliche Landschafts- und Stadtverträglichkeit erreicht.

Der Grünordnungsplan bewertet den Eingriff und kommt durch die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zu dem Ergebnis, daß der Eingriff im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann. Insbesondere wird auf die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsverursachern verwiesen.

Mit folgenden Maßnahmen ist eine Grünordnung sowie der Ausgleich erreicht:

Öffentliche Grünanlage - geschütztes Biotop

Für diesen schutzbedürftigen Teil der Grünanlage sind besondere Maßnahmen für den Ausgleich erforderlich. Dazu zählen:

- Verlegen der südlichen Wasserfläche in westliche Richtung, da sie durch den Ausbau des Grünhofer Bogens berührt wird
- Aufschütten des Aushubs als Wälle westlich und südlich der Wasserfläche
- Anlage von dichten Abpflanzungen, um somit eine Nutzungstrennung zwischen der öffentlich zugänglichen Grünfläche und der unzugänglichen Biotopfläche zu erreichen.

Nach der Durchführung der genannten Maßnahmen ist die Fläche einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Öffentliche Grünanlage - Zweckbestimmung Parkanlage

Neben der geschützten Biotopfläche ist die verbleibende öffentliche Grünanlage als Landschaftspark anzulegen. Entlang der Straße "An der Stadtkoppel" dient eine Baumreihe der optischen Abgrenzung zur Wohnbebauung. Die an der Nordostecke des Plangebietes befindliche Grünanlage geht in die angrenzende Gartensparte über, in der die vorhandenen Stellplatzflächen integriert sind und somit Bestandsschutz haben.

Öffentliche Grünanlage - Zweckbestimmung Spielplatz

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes erfolgt die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes. Durch seine Lage wird ein notwendiger Abstand zum geschützten Biotop eingehalten und eine gute Erreichbarkeit aus der angrenzenden Wohnbebauung ermöglicht. Mit dem Einsatz von natürlichen Gestaltungselementen, wie z. B. Erdhügel und Findlinge, ist ein gleitender Übergang in den angrenzenden Park gegeben.

Straßenbegleitgrün

Das straßenbegleitende Grün und die Grünflächen innerhalb der Verkehrsfläche (Mittelstreifen) sind ebenfalls Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme.

Durch den Mittelstreifen erfolgt eine Gliederung der beiden Fahrtrichtungen.

Der Randstreifen erhält aus gestalterischer und ökologischer Bedeutung eine Baum- und Strauchpflanzung.

. Lärmschutzwand

Mit der Begrünung der Lärmschutzwände, in Holzkonstruktion vorgesehen, kann eine bessere optische Eingliederung in die angrenzende öffentliche Grünanlage erfolgen. Ein Pflanzgebot wird dafür nicht ausgesprochen.

6.5. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist versorgungstechnisch voll erschlossen (Wasser, Abwasser), Gas, Elt-Versorgung, Telekom, Wärmeversorgung, Müllentsorgung, Straßenbeleuchtung). Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind, soweit von den Versorgungsunternehmen benannt, in die Planzeichnung übernommen worden.

Die Straßenentwässerung wird über Straßeneinläufe abgeleitet und über eine Regenwassersammelleitung an den vorhandenen Regenwassersammler des Versorgungsunternehmens REWA Stralsund angeschlossen. Der Anschlußwert wird mit $Q = 45 \text{ l/s}$ angegeben. Die Anschlußgenehmigung der REWA zur direkten Einleitung in das Kanalnetz und der Übergabe-Übernahmepunkt ist vereinbart.

Für die Baufläche, Verdichtung an der Julius-Leber-Straße ist der Leitungsbestand der Träger öffentlicher Belange als Anschlußmöglichkeit vorhanden.

6.6. Immissions- und Umweltschutzmaßnahmen

Die Beurteilung der verkehrslärmbezogenen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung sowie die Kleingartenanlage erfolgte durch eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage der prognostizierten Verkehrsentwicklung für das Jahr 2010.

Mit den im Anschluß erläuterten Schallschutzmaßnahmen werden die Grenzwerte der 16. BImSchV (16. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung) eingehalten.

Für das Gebiet westlich des Grünhofer Bogens treffen die Immissionsgrenzwerte 59 dB (A) tagsüber bzw. 49 dB (A) nachts zu. Zum Schutz der Kleingartenanlage wurde ausschließlich die Einhaltung des Taggrenzwertes von 59 dB (A) herangezogen, da bei bestimmungsgemäßer Nutzung ein besonderer Schutz der Nachtruhe analog zu Wohngebieten nicht begründbar ist.

In einer vorausgegangenen schalltechnischen Untersuchung zeigte sich, daß die Anordnung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen auf der westlichen Fahrbahnseite ohne Einsatz von passiven Lärmschutzmaßnahmen zu großen Wandhöhen führt, welche aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertreten sind.

Zur Erreichung einer Höhenminderung der hoch absorbierenden Lärmschutzwände wurde zusätzlich passiver Lärmschutz in die Untersuchung aufgenommen. Sie zeigt, daß eine städtebauverträgliche Schallschutzlösung durch aktiven Lärmschutz (Teil B, Festsetzung Pkt. 3.1) in Form von Schallschutzwänden und passivem Schallschutz (Teil B, Festsetzung Pkt. 3.2) mittels Schallschutzfenstern möglich ist. Die Schallschutzwände werden im unmittelbaren Fahrbahnbereich erstellt. Ihre Wandhöhen betragen 2,0 bis 3,0 m innerhalb des Plangebietes (Teil A, Planzeichnung Pkt. 8).

Die mit Lärmschutzfenstern auszustattenden Gebäude sind:

- . An der Stadtkoppel 16, 18, 20, 26, 28, 30, Kranichgrund 2 und Lindenallee 2 (jeweils Ostfassade 2. - 6. Etage)
- . Lindenallee 2 bis 18 gerade (jeweils Südfassade 1. - 6. Etage)

Da die Lindenallee als Schallquelle mit in die Berechnung einging, konnten Aussagen zur Südfassade ermittelt werden.

Im Bereich Lindenallee wurde auf die Verwendung von Lärmschutzwänden wegen dort erforderlicher Wandhöhen von mehr als 6 Metern verzichtet. Ohne vorgelagerte Lärmschutzwand ist eine Ausstattung des Erdgeschosses (1. Etage) mit Schallschutzfenstern erforderlich. Gleiches trifft auch für eine zukünftige Bebauung des ausgewiesenen WA-Gebietes an der Lindenallee zu. Bei einer möglichen zweigeschossigen Bebauung sind in beiden Geschossen (Nord- und Ostfassade) Lärmschutzfenster erforderlich.

Weiterhin ist zu beachten, daß Schlafräume zur Gewährleistung einer ungestörten Nachtruhe bei Vorhandensein der sehr dichtschießenden Schallschutzfenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen versehen werden müssen, da die in gewöhnlichen Wohnräumen praktizierte Stoßlüftung in Schlafräumen nicht zumutbar ist.

Für den Zwischenausbau ohne Anschluß an die B 105 erfolgte eine Betrachtung der Schallimmissionssituation. Für diese Ausbaustufe sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da es zu keiner Überschreitung der einzuhaltenen Immissionsgrenzwerte kommt.

6.7. Sonstige Festsetzungen

Für den unterirdischen Leitungsbestand (Wasser und Telekom) im Bereich der ausgewiesenen Baufläche an der Lindenallee sind zur Sicherung der Rechte der Träger öffentlicher Belange, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Flurstück 135/4 befand sich im Privatbesitz und wurde zur Realisierung des vierspurigen Ausbaus sowie der Ausgleichsmaßnahmen von der Stadt käuflich erworben. Für die Flurstücke 116, 136, 137 ist die Zuordnung durch die Hansestadt Stralsund beantragt.

8. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Weiterführung des Grünhofer Bogens und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Schallschutzmaßnahmen (aktiv und passiv) und der Grünanlage Vogelsang trägt die Hansestadt Stralsund.

Die Finanzierung erfolgt mit Hilfe von GVFG-Landesmitteln (Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz).

Grobkostenschätzung

1. Grunderwerb	275.000,00 DM
2. Planungsleistungen (einschl. Bauleitung, Projektsteuerung, Vermessung, Baugrund, Gutachten, Erstabsteckung)	235.000,00 DM
3. Straßenbauleistungen (einschl. Straßenentwässerung, Geh- und Radwege, Baufreimachung, Bestandsmessung nach Stadtkarte), Lichtsignalanlage (LSA), Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün (Bestandteil der Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen)	2.557.000,00 DM
4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (ohne Straßenbegleitgrün, ohne Pflegekosten)	381.000,00 DM
5. Schallschutzmaßnahmen aktiver Schallschutz	849.000,00 DM
passiver Schallschutz	136.000,00 DM
6. Leitplanken	62.000,00 DM
7. Schlußvermessung, Kataster	25.000,00 DM

9. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß	23.09.1993
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden zum Bebauungsplanentwurf	07.09.1995
Beratung der Vorlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluß in der Bürgerschaft	28.09.1995
Planungsanzeige an die höhere Planungsbehörde	18.10.1995
Bürgeranhörung	07.11.1995
Öffentliche Auslegung des Entwurfes	03.11 -04.12.1995

10. Maßnahmen der Planrealisierung

weiterer Verfahrensablauf:

Beratung der Vorlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluß in der Bürgerschaft	Dezember 1996
Beantragung der Genehmigung des Bebauungsplanes bei der höheren Genehmigungsbehörde	I. Quartal 1997

Auf Antrag zur Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB für die Weiterführung des Grünhofer Bogens, 3. und 4. Bauabschnitt bzw. Bebauungspläne Nr. 27 und Nr. 14 a erfolgte im Juni 1995 die Zustimmung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 125 Abs. 2 BauGB. Der Baubeginn für den Straßenbau des 3. und 4. Bauabschnitts erfolgte im Juli 1995. Voraussichtlicher Bauabschluß ist der Oktober 1996.

Anlagen:

Grünordnungsplan
(einschl. Text, 2 Bestandspläne, Analyse- und Konfliktkarte, Festsetzungen- und Maßnahmenkarte, Gestaltungsplan)

Stralsund, im Oktober 1996

[Handwritten signature]
Z i l l i c h
Leiter der Abteilung
Stadtplanung

30.1.97

[Handwritten signature]
L a s t o v k a
Oberbürgermeister

