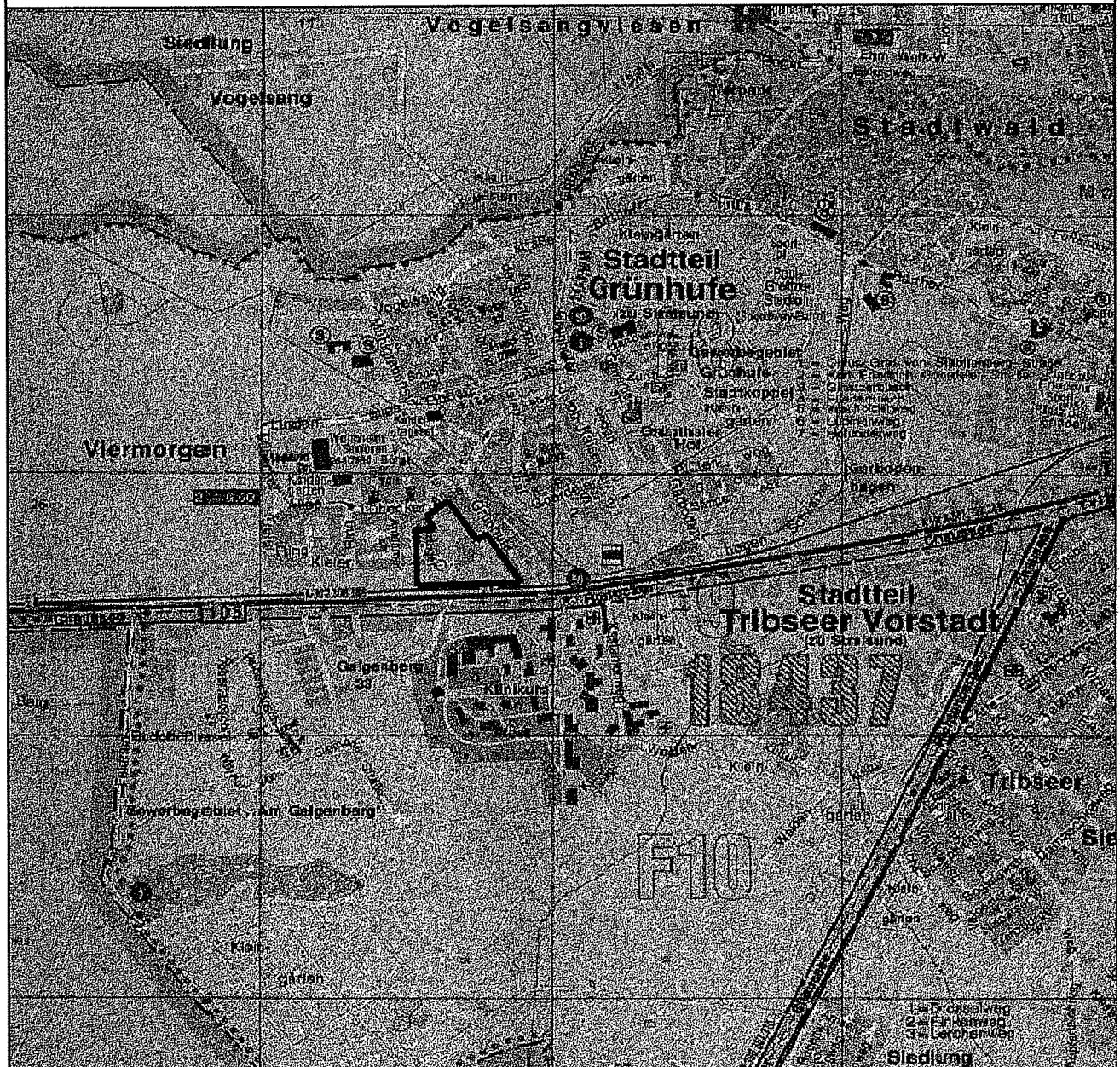


HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER BAUAMT

ABTEILUNG PLANUNG U. DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:10000



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

WOHNGEBIET IM STADTGEBIET GRÜNHUFE WESTLICH DER
DORFSTRASSE

Stand 12.02.02

BEGRÜNDUNG**Inhaltsverzeichnis**

Seite		
1.	Anlass und Ziel der Planung	2
2.	Lage des Plangebietes	3
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	3
4.	Planungsinhalt	4
4.1	Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
4.2	Erschließung	7
4.2.1	Verkehrerschließung	7
4.2.2	Ver- und Entsorgung	8
4.2.2.1	Bestehende Leitungen	8
4.2.2.2	Wasserversorgung	8
4.2.2.3	Löschwasserversorgung	8
4.2.2.4	Entwässerungsanlagen	8
4.2.3	Straßen- und Wegebeleuchtung	9
4.2.4	Elektro-, Gas- und Telekomversorgung	9
4.2.5	Abfall- und Wertstoffentsorgung	9
4.3	Soziale Infrastruktur, Freiraumversorgung	9
4.4	Grün- und Ausgleichsmaßnahmen	10
4.5	Immissions- und Umweltschutz	11
4.5.1	Lärmimmissionen	11
4.5.2	Altlastenverdachtsflächen	13
4.6	Hinweise	13
4.7	Städtebauliche Vergleichswerte	14
5.	Maßnahmen zur Planrealisierung	14
6.	Kosten und Finanzierung	14
7.	Verfahrensablauf	15
8.	Rechtsgrundlagen	16

Anlagen: Lärmgutachten und Grünordnungsplan

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Hansestadt Stralsund hat oberzentrale Funktionen für die Region Vorpommern zu erfüllen, deshalb besteht für sie in der Realisierung bzw. der Bereitstellung von Wohnstandorten, insbesondere für den Eigenheimbau, eine wichtige Aufgabe. Bei der andauernden Abwanderung von Einwohnern u.a. ins Umland ist die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen innerhalb der Stadtgrenzen sinnvoll und richtig.

Im Rahmen eines zur Optimierung von geeigneten Wohnstandorten innerhalb des gesamten Stadtgebietes durchgeführten Wettbewerbes wurde Grünhufe als Vorzugsstandort für die Wohnfunktion herausgearbeitet. In den 80er-Jahren entstanden die beiden Wohngebiete Vogelsang und Grünthal.

Die Stadt verfügt nur über eine sehr begrenzte Anzahl an zusätzlichen Flächen zur Baulandausweisung. Deshalb kann trotz der störenden Auswirkungen der Emissionen von Bahn und Straße auf die Fläche des Bebauungsplans Nr. 36 nicht verzichtet werden.

Das Gelände westlich der Dorfstraße Grünhufe mit den Flächen der ehemaligen Schweinemastanlage und der Investruine der Geothermischen Heizzentrale ist seit ca. 10 Jahren ungenutzt. Ziel der Planung ist es, die Fläche als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Das Gebiet ist so zu ordnen, dass es sich in die Umgebung sowie das städtebauliche Gesamtkonzept für den Stadtteil Grünthal-Viermorgen einfügt.

Mehrere Projektentwickler hatten nach 1990 vergeblich versucht das Gelände zu erschließen und hier Geschossbauten zu errichten. Keiner war bereit und in der Lage das Vorhaben zu realisieren. Das formelle Bebauungsplanverfahren ist am 05.05.94 eingeleitet worden, der erste Entwurf hat im Frühjahr 1996 öffentlich ausgelegen, der Satzungsbeschluss wurde im Herbst 1996 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 36 wurde noch nicht rechtsverbindlich. Das Verfahren wurde 2000 erneut aufgenommen. Der 2. Entwurf zum Bebauungsplan lag im Juni 2001 öffentlich aus.

Mit der Landesgrunderwerb Mecklenburg- Vorpommern GmbH (LGE) ist im Jahre 2000 ein neuer Erschließungsträger gefunden worden. Die LGE als 100 prozentiges Tochterunternehmen des Landes M- V entwickelt Wohnstandorte vorrangig in den Entwicklungsschwerpunkten des Landes, um der Stadtflucht entgegenzuwirken. Ziel der LGE ist es, Familien mit mittleren und kleineren Einkommen zu Wohneigentum zu verhelfen. Mit einem Grundstückspreis von ca. 130,- bis 150,- DM/qm soll preisdämpfend auf den Grundstücksmarkt eingewirkt werden.

Das Baukonzept wurde grundlegend überarbeitet. Das neue städtebauliche Konzept sieht überwiegend Einzelhäuser für den Einfamilienhausbau vor, aber auch einige Doppel- und Reihenhäuser. Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung berührt. Deshalb wurde der 2. Entwurf zum Bebauungsplan erstellt.

Nun liegt der Bebauungsplan in der Satzungsfassung vor. Nachfolgend wird der Inhalt der Planung erläutert, insbesondere werden die Festsetzungen begründet.

2 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Hansestadt Stralsund im Stadtgebiet Grünhufe, Stadtteil Grünthal-Viermorgen, westlich der vorhandenen Bebauung an der Dorfstraße Grünhufe. Es wird im Norden durch die Lübecker Allee, im Osten durch die Gartengrundstücke Grünhufe/Dorf, im Süden durch das Bahngelände (Linie Rostock-Stralsund) und im Westen durch das Baugelände der HPEG (VE-Plan Nr. 5) begrenzt. Das Plangebiet ist ca. 4,9 ha groß und umfasst die Flurstücke 244/1, 244/2, 248/2 und teilweise das Flurstück 248/127 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe, die sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund befinden.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

Derzeitige Nutzung und Zustand

Das Plangebiet wurde bis etwa 1986 intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich befand sich eine Schweinemastanlage, im Norden stand die Investruine der geothermischen Heizzentrale. Nach Abrissarbeiten und wieder eingestellten Erschließungsarbeiten (ca. 1995 bis 97) liegt das Gelände brach. Von der Lübecker Allee bis an die Bahnlinie führt eine mit Asphalt überzogene Baustraße, die im Norden auf dem Gelände des VE-Planes Nr.5 und dann im Plangebiet verläuft. Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 5 m ab. Unter der geringmächtigen Mutterbodenschicht und den Aufschüttungen steht der Geschiebemergel der Grundmoräne oberflächlich an. Niederschlagswasser fließt oberhalb des Mergels entsprechend der Morphologie ab. Zahlreiche Aufschüttungen unterschiedlicher Zusammensetzung prägen das Gebiet.

Die ehemalige Stallanlage ist aufgrund der Nutzung als Altlastenverdachtsfläche bewertet worden. Nach den Erstuntersuchungen von 1995 sind keine gesundheitsgefährdenden Verunreinigungen zu erwarten, wenn der Bereich fachgerecht beräumt wird.

Auf dem Gelände hat sich überwiegend eine ruderale Staudenflur angesiedelt. Im östlichen Randbereich zu den Gärten, südlich der ehemaligen Stallanlagen befindet sich eine Gehölzgruppe (Weiden u. Holunder). In der Mitte des Plangebietes liegt ein Ackersoll, welches z.T. mit Weidengebüsch umsäumt ist. Unmittelbar südlich angrenzend an das Soll befindet sich eine neue wassergefüllte Senke, die aufgrund der o.g. Erschließungsarbeiten entstanden ist. In der wassergefüllten Senke wächst Rohrkolbenröhricht. Das Soll und die Senke sind naturschutzrechtlich geschützt und zu erhalten.

Soziale Infrastruktur und Freiflächenversorgung

Im Stadtteil Grünthal-Viermorgen befindet sich eine Hauptschule (Schill-Schule) mit Grundschulteil, eine Realschule (Scheele-Schule) und eine Gesamtschule (IGS Grünthal). Zwei Sporthallen stehen zur Verfügung. Die städtischen Gymnasien (Hansa- und Goethe-Gymnasium) sind außerhalb des Stadtteils. Diese gute schulische Versorgung wird trotz allgemein sinkender Schülerzahlen für Grünthal-Viermorgen grundsätzlich bestehen bleiben.

Im Stadtteil befindet sich eine Kindereinrichtung (Montessori Kinderhaus). Weitere Kindertagesstätten, überwiegend in freier Trägerschaft, sind im Gesamtstadtgebiet vorhanden.

Stadtteilbezogene Freiflächen entstehen im Wohngebietspark Grünhufe, der westlich des Mühlgrabens, nördlich und südlich der Lindenallee liegt. Die Realisierung erfolgt über mehrere Jahre und in einzelnen Abschnitten. Im nördlichen Bereich sind bereits Sport- und Spielfelder, Wegebau und Gehölzpflanzungen als geförderte Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen realisiert worden. Der südliche Teil, der den Geltungsbereich des Bauungsplan Nr. 28 „Wohnpark Grünhufe“ umfasst, für den 1994 das Verfahren eingeleitet wurde, ist noch in der Bearbeitung. Dieser Teil soll überwiegend der wohngebietsnahen Erholung dienen. Die vorhandenen Gräben und Feuchtbereiche sollen erhalten, neue Gehölzgruppen, Wiesenflächen und Wege müssen angelegt werden. Durch Grünmaßnahmen im Wohngebietspark kann der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bauungsplan Nr.36 entsteht, ausgeglichen werden.

Raumordnungsprogramm

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 des Ordnungsraumes gelegen, der die Kernstadt und das Umland mit räumlichen Verdichtungstendenzen erfasst. Als Kernstadt sollte Stralsund den Bedarf an Wohnbauflächen, der insbesondere im Einfamilienhausbau besteht, möglichst innerhalb des eigenen Stadtgebietes bereitstellen.

Flächennutzungsplan

Der genehmigte und seit 12.08.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt die betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dar. Somit ist der Bauungsplan Nr. 36 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Planungsinhalt

4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Charakter des Gebietes wird durch das Wohnen geprägt. Die weiteren allgemein zulässigen Nutzungen sind der Wohnnutzung zugeordnet (siehe Teil B, Pkt. 1.1).

Mit der Änderung des Konzeptes in eine Einfamilienhaussiedlung und der sich dadurch reduzierenden Wohnungs- und Einwohnerzahl ist die Einordnung von gewerbliche Nutzungen, die nur der Versorgung des Gebietes dienen, begrenzt. Die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen mit einem größeren Einzugsgebiet ist unzulässig. Angesichts des bereits von der Rostocker Chaussee bzw. Lübecker Allee und der Bahn ausgehenden Verkehrslärmes ist es geboten, weitere Störquellen innerhalb des Gebietes zu vermeiden.

Der Standort soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Aber eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung ist anzustreben. Ausnahmen entsprechend § 4 Abs.3 BauNVO sind unzulässig. Deshalb unterliegen gewerbliche und andere Nutzungen folgenden Einschränkungen:

- Zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Verkaufskiosk, Imbissstube, Konditorei, Bäcker u. Friseur).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig, aber sie dürfen in Größe und Lage die angrenzende Wohnnutzung nicht beeinträchtigen (d.h. alle größeren Anlagen mit PKW-bezogenem Publikumsverkehr sind unzulässig).
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Gartenbaubetriebe sind eine flächenextensive, wertvolles Bauland beanspruchende Nutzung, so dass sie ebenfalls auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.
- Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung werden nicht zugelassen, da durch sie aufgrund ihrer Zweckbestimmung und der zu erwartenden Dichte der Bebauung unzumutbare Störungen hervorgerufen werden können. (siehe Teil B, Pkt. 1.2)

In den Wohngebäuden sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, gemäß § 13 BauGB zulässig.

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und Warenautomaten sind entsprechend § 53 L BauO M- V nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe und Vollgeschossigkeit der Gebäude werden nach der Eigenart der benachbarten Gebiete bemessen. Entlang der östlich gelegenen Dorfstraße Grünhufe überwiegt die eingeschossige Bebauung, meist Doppelhäuser. Im Westen grenzt die Fläche des VE-Planes Nr. 5 an, wo eine Steigerung der Geschossigkeit von zwei im Süden bis zu vier Vollgeschossen im Norden festgesetzt ist.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 wird - ausgehend von o. g. nachbarschaftlichen Gegebenheiten - eine Staffelung der zulässigen Geschossanzahl von einem Vollgeschoss im Süden und zwei Vollgeschossen im Norden festgesetzt.

Höhenstaffelungen zwischen Gebäuden um ein Vollgeschoss sind hier städtebaulich erwünscht. Die Abstandflächen entsprechend der Landesbauordnung zwischen den Gebäuden sind einzuhalten. Damit ist die Belichtung und Besonnung der umliegenden Gebäude gewährleistet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in der Regel 0,4, diese Obergrenze ist entsprechend § 17 BauNVO in Wohngebieten einzuhalten. Die zulässige Grundfläche darf jedoch durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht überschritten werden, um dem Anspruch auf geringstmögliche Versiegelung zu entsprechen. (siehe Teil B, Pkt. 3.1)

Die Höhe des Firstes ist entsprechend der Geschossigkeit und Lage auf maximal 12 m, 9,5 m und 8,5 m begrenzt, um den Bau von unmaßstäblich hohen Gebäuden zu vermeiden. Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist jeweils der in der Planzeichnung eingemessene Punkt im Straßenniveau der anliegenden Straße. Bei ansteigenden bzw. abfallenden Gelände ist die Bezugspunkthöhe um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront zu vergrößern bzw. zu verringern.

Die Traufhöhe ist mit maximal 6,5 m und 4,5 m vorgesehen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut.

Dachformen und Farbe sind nicht vorgegeben. Das heißt, es sind unterschiedliche Dächer (Pult-, Sattel-, Walmdach usw.) möglich, wenn die maximale Firsthöhe und maximale Geschossigkeit eingehalten wird. Die Abstandflächen nach § 6 L Bau O M- V sind einzuhalten.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise ergibt sich aus der Zielstellung der städtebaulichen Planung. Für das gesamte Plangebiet wurde die offene Bauweise vorgesehen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der genannten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Durch diese Festsetzung bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Besonnung) gewahrt. Im Bebauungsplan sind keine speziellen Flächen ausgewiesen, auf denen nur eine der o. g. Hausformen zulässig ist. Um den einzelnen Bauherren einen möglichst großen Spielraum zu Gestaltung seines Hauses zu geben, wird auf Festsetzungen zur Fassadenfarbe verzichtet.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze ist in der Regel ein Abstand von 3 m einzuhalten. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich, da im Gegenteil keine strengen Baufluchten erwünscht sind, sondern eher eine lockere, dörflich geprägte Baustruktur angestrebt wird. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet den für die Ausformung der Bebauung erforderlichen Spielraum. Unabhängig davon sind die Abstandflächenregelungen gemäß § 6 LBauO M-V einzuhalten.

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, aber auch zwischen der vorderen straßenseitigen Baugrenze und der Straßengrenzungslinie. (siehe Teil B, Pkt. 4.1) Der hintere Grundstücksteil soll nicht für Pkw- Stellplätze genutzt werden, um im Nachbarschaftsinteresse, ruhige Gartenräume zu schaffen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (siehe § 8 LBauO M-V).

Die Stellplätze für den eigenen Bedarf nach § 48 LBauO M-V sind auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Mindestens ein Stellplatz je Wohnung bzw. ggf. die notwendige Anzahl Kundenstellplätze sind abzusichern. Die o.g. maximale Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) ist einzuhalten.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet wird straßenseitig über die Lübecker Allee an die Lindenallee als Hauptsammelstraße angeschlossen. Bis zur Lübecker Allee fährt auch der Stadtbus (ÖPNV). Die Entfernung zu den vorhandenen Haltestellen beträgt 500 m bis 800 m. Das Liniennetz soll jedoch erweitert werden, sodass die Entfernungen zukünftig wesentlich kürzer werden. Zugleich wird das Gebiet durch den Bahnhof Grünhufe direkt erschlossen.

Die Lage des Solls war für das städtebauliche Konzept und damit auch für die Erschließung ausschlaggebend. Das Gebiet soll verkehrsberuhigt erschlossen werden. Die Planstraße A bindet an die Lübecker Allee (Tempo 30 Zone) an und erschließt das Gebiet durch einen Ring, der sich um den Sollbereich schließt. Auf diese Weise werden die Bauflächen rationell erschlossen.

Die Planstraße A wird durch die Straßenbegrenzungslinie auf eine Breite von 9 m festgesetzt. Hierdurch ist es möglich, fließenden Verkehr, öffentliche Parkplätze, Verkehrsgrün und Flächen für Fußgänger und Radfahrer im Mischprinzip zu planen.

Der innere Straßenring (Planstraße B) wird als Mischverkehrsfläche entlang der Baulandflächen ausgebildet. Von der Planstraße B gehen mehrere Stichstraßen (Planstraße D 1, D 2, D 3, D 4, D 5) ab, um alle Baulandflächen zu erschließen. Aus dem gleichen Grund teilt die Planstraße C das Innere des Straßenringes.

Längs des Lärmschutzwalles verläuft ein Rad-/Gehweg, der an die Planstraßen D 3 und D 4 angebunden ist. Die Planstraße D 5 wurde als Verbindung zur Dorfstraße Grünhufe konzipiert, um in Notfällen, bei denen möglicherweise die Lübecker Allee gesperrt ist, eine zweite Anbindung zu gewährleisten. Alle Grundstücke werden über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Die Breiten der Straßen und Wege:

(Regelquerschnitte ohne Normcharakter)

Planstraße A	Gesamtbreite	9,00 m,	Fahrbahn	4,75 m
Planstraße B, C	Gesamtbreite	5,75 m,	Fahrbahn	4,75 m
Planstraße D1 - D5	Gesamtbreite	4,00 m,	Fahrbahn	3,50 m
Rad/Gehweg	Gesamtbreite	3,00 m		

Die Planstraßen haben nachfolgende Namen erhalten:

„Malmöer Ring“ Planstraße A, B, D1- D5

„Svendborger Straße“ Planstraße C

Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes soll durch unterschiedliche Belagmaterialien und Farben, Fahrgasseneinengungen und die Grüngestaltung den vielfältigen Nutzungsanforderungen der verschiedenen Verkehrsteilnehmer gerecht werden.

Bei der Planung der öffentlichen Parkflächen (Besucherstellplätze) soll das Verhältnis 1 Stellplatz auf 3 WE angestrebt werden. Für die geplante Wohnungszahl von 65 bis 75 wären 22 bis 25 Stellplätze einzuordnen. Diese Anzahl kann nicht erbracht werden. Die Parkplätze sind innerhalb der Mischverkehrsfläche festgesetzt. Es werden ca. 19 Plätze untergebracht.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

4.2.2.1 Bestehende Leitungen

Die vorhandene Hauptwasserleitung DN 550 sowie die dazugehörige vorhandene PVC-Leitung DN 200 und die Entleerungsleitung zum Soll werden künftig nicht mehr genutzt. Die stillgelegten Leitungen sollen ausgebaut und entsorgt werden. Die außer Betrieb gehende Rohrleitung DN 200 stellt die zweite Trinkwassereinspeisung für das Wohngebiet Viermorgen dar und muß zur weiteren stabilen Versorgung der Einwohner dieses Stadtteiles ersetzt werden. Hierfür wird in die Lübecker Allee eine Leitung DN 200 verlegt und an die Haupttransportleitung DN 550 in der Dorfstraße wieder angeschlossen. Des weiteren wurde 1996 auf der Grundlage der damaligen Planung mit der Verlegung von Wasserleitungen begonnen. Diese Leitungen und Armaturen sind gleichfalls auszubauen und zu entsorgen.

4.2.2.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes soll über zwei Einspeisungen in das geplante System erfolgen. Entsprechend der Erschließungsplanung liegt der 1. Anbindepunkt in der Lübecker Allee und die 2. Anbindung in der Danziger Straße. Die Leitung zwischen diesen Punkten ergibt die Hauptversorgungsleitung. Eine weitere Leitung sorgt für eine zusätzliche Ringverbindung. Die Trinkwasserleitungen werden grundsätzlich in der Gehweg- bzw. Fahrbahnzone der neuen Planstraßen angeordnet.

Für die 2. Anbindung in die Danziger Straße wird in Verlängerung der Planstraße D2 im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zu Gunsten der REWA festgesetzt. Es umfasst die Befugnis die unterirdische Leitung zu verlegen und zu unterhalten. (siehe Teil B, Pkt. 5) Die Leitung über die privaten Liegenschaften ist durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern. Da ggf. Schädigungen der Leitung durch Wurzeln auftreten können, sollen Bäume oder Großsträucher nicht auf der mit Leitungsrecht festgesetzten Fläche gepflanzt werden.

4.2.2.3 Löschwasserversorgung

Entsprechend der Erschließungsplanung soll die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz erfolgen. Der Bedarf ist für ein Wohngebiet ausgelegt und beträgt lt. DVGW Arbeitsblatt W 405 48 m³/h. Die Hydranten werden etwa alle 100 m angeordnet, wie es für Wohngebiete empfohlen wird.

4.2.2.4 Entwässerungsanlagen

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Die Satzung über die Abwasserbeseitigung der Hansestadt Stralsund besagt nach § 3, dass ein Anschlusszwang an die öffentliche Abwasseranlage besteht. Entsprechend der Erschließungsplanung ist folgendes vorgesehen:

- Regenwasserableitung

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in den vorhandenen Schacht in der Lübecker Allee, der über eine Leitung DN 500 an den Graben 3/1/1 angeschlossen wird.

Im Planungsbereich wird die Regenwasserableitung in der Fahrbahnzone der Planstraßen angeordnet. Entwässert werden die Gebäudedachflächen, Straßen und Wege. Die einzelnen Grundstücke erhalten jeweils einen Anschluß und werden bis auf 1 m auf das Grundstück geführt.

- Schmutzwasserableitung

Als Anschlußpunkt für die Schmutzwasserleitung kann der öffentliche Abwasserkanal in der Lübecker Allee genutzt werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über eine Sammelleitung DN 200 im geplanten Straßenbereich.

4.2.3 Straßen- und Wegebeleuchtung

Die Beleuchtung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Entsprechend dem Planungsstand der Erschließung kann aber schon nachfolgendes benannt werden:

Die Planstraßen erhalten einseitig aufgestellte Leuchten. Der Weg am Lärmschutzwall wird nicht beleuchtet.

4.2.4 Elektro-, Gas- und Telekomversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die SEV gewährleistet.

Für das Plangebiet wurde bereits im Rahmen der Gesamterschließung Grünhufe-Viermorgen die gasteknische Erschließung vorgesehen. Der Anschluß ist von der Lübecker Allee möglich.

An der fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Telekom interessiert.

4.2.5 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Abfallbehälter sind grundsätzlich auf den Grundstücken unterzubringen. Für die Grundstücke an den Planstraßen ohne Wendemöglichkeit (D 1 – 5) sind Gemeinschaftsstellplätze für private Müllbehälter (Aufstellmöglichkeit am Abholtag) im jeweiligen Einmündungsbereich an der Planstraße B vorgesehen. Die Entsorgung von Hausmüll und ähnlichen Abfällen ist dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen. Dabei sind die Forderungen des Abfallgesetzes und der Verpackungsordnung zu berücksichtigen. Der Standplatz für den Wertstoffsammelbehälter befindet sich im öffentlichen Straßenraum (Planstr. B) am Beginn des Ringes und ist so zentral gelegen.

4.3 Soziale Infrastruktur, Freiraumversorgung

Ein Ausbau der sozialen Infrastruktur ist nicht erforderlich. Schulen und Kindereinrichtungen sind in ausreichendem Umfang im Stadtgebiet oder in der Gesamtstadt vorhanden. (siehe Pkt. 3)

Eine wohnungsnahe Grünfläche für die kurzzeitige Erholung wird in der Mitte des Plangebietes entstehen. Auf dieser Fläche am Soll ist ein 400 qm großer Spielplatz für die Altersklasse 6 bis 12 Jahre vorgesehen. (siehe Teil B, Pkt. 6.2.1) Weitere wohngebietsnahe Grünflächen sind vorhanden (VE- Plan Nr. 5, nördlicher Teil des Wohngebietsparkes) bzw. geplant (B- Plan Nr. 28, Wohngebietspark).

4.4 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Parallel zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der die Natur und Landschaft im Bestand sowie die zu erwartenden Eingriffe untersucht und bewertet. Daraus abgeleitet werden Vorschläge zur Eingriffsminimierung und zu den Kompensationsmaßnahmen. Der Grünordnungsplan einschließlich des Textteiles ist Bestandteil der Begründung. Er ist auf Grund der Forderungen des Baugesetzbuches (insbesondere § 1a BauGB) in Verbindung mit dem Naturschutzrecht notwendig. (siehe Anlage)

Das Plangebiet liegt inmitten bereits vorhandener oder geplanter Wohnbebauung. Unter diesem Aspekt ist eine Vermeidung des Eingriffs, der durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vorbereitet wird, nicht möglich. Ausgehend von der Bestandsaufnahme und der Bewertung ist der auf Grund der Planung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt worden. Die zu erwartenden Eingriffe sind jedoch durch Maßnahmen der Konfliktminderung sowie durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Im wesentlichen besteht der Eingriff in der Beseitigung der Vegetation und Versiegelung bisher offener Bodenflächen und die daraus resultierende Verschlechterung der Versickerung.

Durch Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 ohne Überschreitung wird eine Minderung des Eingriffs angestrebt. Die Festsetzung von am Bestand orientierter Firsthöhen vermindert den Eingriff in das Landschaftsbild.

Als weitere Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs werden vorgesehen:

- Erhalt der gesetzlich geschützten Biotope (Soll u. Rohrkolbenröhricht)
- Erhalt bestehender Bäume bzw. Gehölze am Soll
- Das Soll wird mit einer Grünfläche umgeben, die möglichst groß bemessen wurde, um den Wasserhaushalt des Solls so wenig wie möglich zu gefährden (siehe Teil B, Pkt.6.2.2).
- Die Lärmschutzanlage wird durch Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen landschaftsverträglich gestaltet (siehe Teil B, Pkt. 6.2.3).
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach flächensparenden Kriterien

Im Geltungsbereich sind nachfolgende Maßnahmen geplant, um die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen auszugleichen:

Die Erschließungsstraße von der Lübecker Allee bis zur Einmündung in die innere Erschließungsstraße soll einseitig von Straßenbäumen gesäumt werden (siehe Teil B, Pkt. 6.1.1). Der übrige Straßenraum wurde sehr knapp bemessen. Um dennoch eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes mit Bäumen zu erreichen, wird die Anpflanzung eines Laubbaumes je Grundstück festgesetzt (siehe Teil B, Pkt. 6.3.2).

Die Abgrenzung der Grundstücke des Plangebietes zum vorhandenen Parkplatz an der Danziger Straße soll mit einem Pflanzgebot für mittelhohe Laubhecken gesichert werden (siehe Teil B, Pkt. 6.3.1).

Die Fläche um das Soll wird als naturnahe Grünfläche mit Gehölzpflanzungen gestaltet. Der in diese Fläche nordwestlich des Solls zu integrierende Spielplatz wird durch dreireihige Hecken zum Soll und zur Wohnbebauung abgegrenzt (siehe Teil B, Pkt. 6.2.1).

Die öffentliche Grünfläche am Südrand des Plangebietes, die die Lärmschutzanlage aufnehmen soll, wird vollflächig mit Sträuchern bepflanzt. Die Lärmschutzwand wird durch Kletterpflanzen begrünt (siehe Teil B, Pkt. 6.2.3).

Außerhalb des Plangebietes ist, weil die Flächen im Gebiet für eine vollständige Kompensation nicht ausreichen, nachfolgende Maßnahme erforderlich:

Es sollen Flächen im benachbarten Bebauungsplan Nr. 28, Wohngebietspark Grünhufe, in Anspruch genommen werden. Im Park ist eine Fläche von mindestens 1,3 ha parkartig zu gestalten. Mit diesen Maßnahmen im Plangebiet und im Park kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

Der Ausgleich für die Versiegelung durch die öffentliche Erschließung wird innerhalb der Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche Ö 1 des Plangebietes zu 43 % realisiert. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 57 % wird durch die Anlage von 1.949 m² parkartiger Grünflächen auf der Sammelausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 ausgeglichen.

Der Ausgleich für die Versiegelung durch die Wohnbebauung wird innerhalb der Wohnbaufläche des B-Plangebietes zu 8 % realisiert. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 92 % wird durch die Anlage von 11.044 m² parkartiger Grünflächen auf der Sammelausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 ausgeglichen. Verteilungsmaßstab für die Kompensationsmaßnahmen auf den Sammelausgleichsflächen ist die überbaubare Grundstücksfläche (siehe Teil B, Pkt. 6.4).

4.5 Immissions- und Umweltschutz

4.5.1 Lärmimmissionen

Trotz der lärmexponierten Lage, will die Stadt diese Wohnbaufläche entwickeln, weil sie nur begrenzte Zuwachsflächen für den Eigenheimneubau hat.

Die Hauptlärmquellen für das Plangebiet sind der Bahnverkehr auf der Strecke Rostock-Stralsund, der Straßenverkehr auf der Rostocker Chaussee (B105) und der Lübecker Allee. Die durchschnittliche Verkehrsbelastung auf der B 105 beträgt z.Z. ca. 25.000 Kfz/Tag. Entsprechend

der Prognose für 2010 wird eine Verkehrsbelastung von 26.500 Kfz/Tag auf der B 105 und 4.500 Kfz/Tag auf der Lübecker Allee erwartet. Für die Belegung der B 105 wurde die maximale Belastung (als negativste Möglichkeit), d.h. ohne vollständigen Ausbau der Ortsumgehung in ihrem westlichen Teil, berücksichtigt. Die Hansestadt Stralsund geht jedoch grundsätzlich davon aus, dass die B 105 n/ Ortsumgehung bis 2005 realisiert wird.

Entsprechend den Angaben der Bahn treten Emissionspegel von 57,5 dB(A) tagsüber und 58,9 dB(A) nachts auf. Die Prognosewerte sind Bemessungsgrundlage der Lärmberechnung. (siehe Anlage)

Schädliche Umwelteinwirkungen auf das Wohngebiet und damit Belastungen für die Bevölkerung sind soweit wie möglich zu minimieren. Die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden geprüft und bewertet.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms werden im Bebauungsplan die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) herangezogen. Die geplante Wohnbebauung rückt an die vorhandenen Verkehrsstrassen heran. Deshalb sind Maßnahmen und Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan zu treffen. Dem Verkehrslärm sind aktive Schutzmaßnahmen entgegen zu setzen. D.h. die vorhandene Lärmschutzanlage parallel zur Bahn muss mit einer 4 m hohe Anlage (Kombination von einem Wall mit Wand) in östlicher Richtung verlängert werden (siehe Teil B, Pkt.7.5). Trotz dieser aktiven Maßnahme werden die anzustrebenden Orientierungswerte nicht erreicht. Nur durch eine Kombination von aktiven und passiven Schutzmaßnahmen sind im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen.

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung und der daraus ermittelten Lärmpegelbereiche ist durch passive Maßnahmen an den Gebäuden sicherzustellen, dass zumutbare Innenschallpegel erreicht werden. Der südliche und nördliche Teil der geplanten Bebauung liegen im Lärmpegelbereich IV. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen müssen ein erforderliches resultierendes Schalldämm- Maß von mindestens 40 dB aufweisen (siehe Teil B, Pkt. 7.2).

Der mittlere Bereich ist als Lärmpegelbereich III ausgewiesen. O.g. Bauteile müssen ein Schalldämm- Maß von mindestens 35 dB haben (siehe Teil B, Pkt. 7.1). Es sind besondere Vorkehrungen für Schlaf- und Ruheräume erforderlich, damit ein ungestörter Schlaf sichergestellt werden kann. Die genannten Räume sollen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Im Lärmpegelbereich III müssen nur die nach Süden orientierten Ruheräume schallgedämmte Einrichtungen oder Elemente haben (siehe Teil B, Pkt. 7.3 u. 7.4).

Im Sinne von Thesen werden folgende Feststellungen aus dem Lärmgutachten übernommen:

- Die Hauptlärmquellen bestehen im Straßen- und Schienenverkehr südlich und im Straßenverkehr der Lübecker Allee nördlich des Geltungsbereiches.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten die Lärmpegelbereiche III bis V auf. Es wird empfohlen, lediglich die Lärmpegelbereiche III und IV auszuweisen, da der Lärmpegelbereich V keine Baufenster und somit keine geplante Bebauung erfasst.

- Die Schalldämmmaße der Fenster sind entsprechend ihrer Flächenanteile an der Wandgesamtlfläche nach Tabelle 10 DIN 4109 zu bemessen.
- Ein Anspruch auf Einhaltung festgesetzter Innenschallpegel bei geöffnetem Fenster besteht nicht.
- Wegen der hohen nächtlichen Beurteilungspegel müssen Ruheräume als zusätzliche passive Schallschutzmaßnahme mit schalldämmenden Lüftungselementen versehen werden.
- Die Lärmschutzwand der aus einer Wall-Wand-Kombination bestehenden Lärmschutzanlage an der Südseite muß keine besonderen Anforderungen an das Absorptionsvermögen aufweisen. Sie kann somit reflektierend ausgeführt werden.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Immissionssituation im Maße der Realisierung des Vorhabens durch die bebauungsbedingte Behinderung der Schallausbreitung partiell verbessert.

Nach der Fertigstellung der Ortsumgehung einschließlich des westlichen Abschnittes wird sich der Verkehr auf der B 105 auf ca. 13.300 Kfz/ Tag reduzieren. Das Wohngebiet soll aber in den nächsten 2 bis 3 Jahren bebaut werden. Deshalb muss die ö.g. hohe Belastung von 26.500 Kfz/Tag für die Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Nach 2005 ist durch die Halbierung der Verkehrsmenge eine spürbare Lärmentlastung zu erwarten.

4.5.2 Altlastenverdachtsflächen

Der Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage ist als Altlastverdachtsfläche registriert. Die Flächen, auf denen ein Verdacht auf Kontaminationen besteht, wurden untersucht und bewertet (Erstbewertung der Altlastverdachtsflächen vom 07.08.95; Baugrund Stralsund). Aufgrund der Erstbewertung ist keine Gefahr für die menschliche Gesundheit und für die Umwelt zu befürchten. Der Boden zeigte keine relevante Schadstoffkonzentration. Die bei den Wasseranalysen festgestellten Gehalte sind tolerierbar, so dass der Bereich der Schweinemastanlage ohne diesbezügliche Nutzungseinschränkungen beplant werden kann. Schädliche Stoffe in gesundheitsgefährdenden Konzentrationen sind nicht zu erwarten. Der Rückbau der Gebäude und die Beräumung des Standortes ist zwischenzeitlich erfolgt. Sollte bei Erdarbeiten aufgrund der jahrelangen landwirtschaftlichen Nutzung auf organoleptisch Auffälligkeiten getroffen werden, sind die örtlichen Überwachungsbehörden zu informieren und ist g.g.f. eine erneute fachtechnische Begutachtung und Bewertung erforderlich.

4.6 Hinweise

- **Bodendenkmalschutz**
§ 11 DSCHG M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern.

Verantwortlich hierfür sind der Finder und der Leiter der Arbeiten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

- Oberböden und Torfböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB). Verfestigte Bodenbereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu lockern.

4.7 Städtebauliche Vergleichswerte

- Flächen

Größe des Plangebietes ca. 4,85 ha
davon

- Allgemeines Wohngebiet (Wohnbauflächen) ca. 3,52 ha

- öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,69 ha

- öffentliche Grünflächen ca. 0,64 ha

- Anzahl der Wohnungen, Einwohner, Stellplätze

- Anzahl der Wohnungen 65 bis 75

- Anzahl der Einwohner bei einem Berechnungssatz von 2,1 Einwohner pro Wohnung 136 bis 158

- Anzahl der privaten Stellplätze 65 bis 150

- Anzahl der öffentlichen Stellplätze ca. 19

5 Maßnahmen zur Planrealisierung

Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 24.05.2000 sind die Baulandflächen an die Landesgrunderwerb M- V GmbH (LGE) verkauft worden. Die LGE hat mit der Stadt am 08.08.2000 einen städtebaulichen Grundlagenvertrag abgeschlossen. Sie übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten. Die Hansestadt Stralsund beauftragt die Landesgrunderwerb M-V GmbH (LGE) als Erschließungsträger mit der Entwicklung des Wohngebietes. Die LGE veräußert die erschlossenen Grundstücke. Die Hansestadt Stralsund hat mit der LGE einen Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB abgeschlossen, in welchem Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen konkret festgelegt sind.

Alle für das Vorhaben notwendigen Erschließungsanlagen einschließlich der grünordnerischen Maßnahmen sowie die erstmalige Ausstattung des Kinderspielplatzes realisiert die LGE.

6 Kosten und Finanzierung

Auf der Grundlage des o.g. Vertrages hat die LGE die Kosten zur Änderung des Bebauungsplanes übernommen und wird vorallem die Erschließungskosten tragen. Die Sicherstellung der Erschließung wird durch einen Erschließungsvertrag zwischen der HST und der LGE geregelt.

Kostenschätzung für Erschließung und Grün	Netto
- Abbruchmaßnahmen	192 TDM
- Haupttrinkwasserlgt. (Leistung REWA)	10 TDM
- Regenwasserkanalisation	265 TDM
- Schmutzwasserkanalisation	258 TDM
- Wasserversorgung	164 TDM
- Straßen- und Wegebau	565 TDM
- Straßenbeleuchtung	87 TDM
- Straßenbegleitgrün	5 TDM
- Grünflächen einschl. Spielplatz	97 TDM
- Grünausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	154 TDM
- Lärmschutzanlage	195 TDM
- Ausführungsplanung für die Grünausgleichsmaßn. außerh.	28 TDM
- Baunebenkosten	<u>158 TDM</u>
Nettosumme:	2.178 TDM ca. 2.5 Mio DM (Brutto)

Die Unterhaltung der öffentlichen Straßen einschließlich Beleuchtung im Bebauungsplangebiet wird aus heutiger Sicht pro Jahr ca. 9.200,- EURO (18.000,- DM) kosten und für die Unterhaltung der Grün- und Ausgleichsflächen sind ca. 12.270,- EURO (24.000,- DM) nötig.

7 Verfahrensablauf

Angestrebt ist eine rasche Realisierung der Bebauung. Mit der Erschließung bereits im Herbst 2001 begonnen worden. Folgende Termin wurden erreicht bzw werden angestrebt:

2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Bürgerschaft:	10.05. 2001
Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der TöB	05.06 bis 06.07.01
Satzungsbeschluss und Veröffentlichung:	1.Halbjahr 2002

8 Rechtsgrundlagen

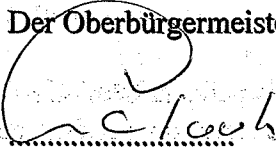
Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage folgender Verordnungen und Gesetze als Satzung aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.01
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 06.05.1998
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22.04.1993
- Landesnaturschutzgesetz (L Nat G M-V)
- Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1999
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Wassergesetz des Landes M-V (LWAG)

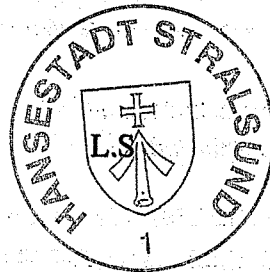
09. Juli 2002

Stralsund, den

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister



Lastovka



Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH Stralsund

Grünordnungsplan, Ingenieurbüro Glasow u. Partner GbR