

# HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER Bauamt Abt. Planung und Denkmalpflege

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 “Carl-Heydemann-Ring/Ecke Barther Straße”

### BEGRÜNDUNG



Stand: März 2010

---

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2	Standort und räumliche Abgrenzung.....	3
3	Planungsgrundsätze .....	4
4	Planungsvorgaben.....	5
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung .....	5
5.1	Vorhandene Bebauung und Nutzung .....	5
5.2	Erschließung.....	6
5.3	Immissionssituation .....	6
5.4	Altlasten.....	6
6	Planungsinhalte .....	7
6.1	Präambel .....	7
6.2	Städtebauliche Vergleichswerte.....	7
6.3	Art der baulichen Nutzung .....	7
6.4	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen .....	8
6.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
6.6	Verkehrerschließung.....	10
6.7	Ver- und Entsorgung.....	11
6.7.1	Bestehende Leitungen.....	11
6.7.2	Wasserversorgung.....	11
6.7.3	Löschwasserversorgung .....	11
6.7.4	Entwässerungsanlagen .....	12
6.7.5	Elektro- und Gasversorgung, Telekom und Kabelfernsehen .....	12
6.7.6	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	12
6.8	Grünordnungsplanung .....	13
6.9	Immissionsschutz .....	14
6.10	Altlastenverdacht .....	15
6.11	Örtliche Bauvorschriften .....	15
7	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	16
8	Maßnahmen zur Bodenordnung .....	17
9	Maßnahmen zur Planrealisierung .....	17
10	Kosten .....	17
11	Verfahrensablauf .....	17
12	Rechtsgrundlagen.....	18

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Carl-Heydemann-Ring/ Ecke Barther Straße“ der Hansestadt Stralsund wurde mit Ablauf des 13.04.2006 rechtsverbindlich. Entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes ist ein innerstädtisches Wohngebiet zu entwickelt, das sich in die Umgebung sowie in das städtebauliche Gesamtkonzept der Tribseer Vorstadt einfügt.

Der Planbereich ist inzwischen beräumt, neu erschlossen und bereits mit einigen Einfamilienhäusern bebaut.

Nach dem rechtswirksamen Plan waren in dem Bereich südlich der Straße „Am Moorteich“ alternative Wohnformen in bis zu 3-geschossigen Gebäuden vorgesehen. Da sich die Vermarktung der Bauflächen für den geplanten Geschosswohnungsbau als schwierig darstellte, sollten durch die Änderung die Grundstücke im südlichen Bereich für den Bau von Eigenheimen vorbereitet werden. Die ursprünglichen Festsetzungen zur Bauweise, Gebäudehöhe, Gestaltung und vor allem die Bauräume waren für eine Einzelhausbebauung nicht geeignet und sollten deshalb verändert werden. Außerdem war auch die direkt an die Barther Straße angrenzende Mischgebietsfläche anders abzugrenzen und in Art und Maß der Nutzung neu zu definieren.

Durch das Änderungsverfahren für den benannten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 sollte neues Planungsrecht geschaffen werden. Die wesentlichen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Planes sollten in dem geänderten Bereich ihre Gültigkeit behalten. Durch die Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deshalb war das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB anwendbar.

Um das Änderungsverfahren einzuleiten, wurde am 08.10.2009 der Einleitbeschluss durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gefasst.

In der Planzeichnung zur 1. Änderung sind der Änderungsbereich und das diesen unmittelbar umgebende Areal des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.55 dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes enthält die Festsetzungen für den Änderungsbereich. Für alle übrigen Bereiche gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan.

## **2 Standort und räumliche Abgrenzung**

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtgebiet Tribseer Vorstadt südlich des Moorteiches. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von 0,81 ha, wird im Norden begrenzt durch die Wendeanlage der Straße „Am Moorteich“ sowie das Grundstück Am Moorteich 20 und das Flurstück 58/20 der Flur 15, im Osten durch den Einkaufsmarkt Carl-

Heydemann-Ring 61, im Süden durch die Barther Straße und im Westen durch die Grundstücke Barther Straße 30, Am Rostocker Werk 1a, 1, 3 und 5.

Folgende Flurstücke befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung: Gemarkung Stralsund, Flur 15 - Flurstück 40/26 sowie teilweise die Flurstücke 40/14, 68, 58/1 und 58/20.

### **3 Planungsgrundsätze**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine grundsätzlichen Veränderungen der städtebaulichen Konzeption, der Festsetzungen und Erschließung des Plangebietes zur Folge.

Auch die Gesamtfläche des ursprünglichen Gebietes verändert sich nicht.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies wird im Folgenden begründet:

- Südlich der Straße „Am Moorteich“ sind anstelle einer mehrgeschossigen Wohnbebauung jetzt eingeschossige Einzelhäuser geplant. Außerdem wird der Bauraum der Mischgebietsfläche an der Barther Straße verändert. Das Konzept der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bleibt aber unangetastet. Damit werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Trotz der Planänderung verbleibt das Allgemeine Wohngebiet als überwiegender Anteil. Das Wohnen ist die allgemein zulässige Hauptnutzung, die den Gebietscharakter entsprechend bestimmt. Das heißt, alle anderen Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht stören. Die Mischgebietsfläche vergrößert sich zwar von 3000 m<sup>2</sup> auf 4900 m<sup>2</sup>, jedoch der Bauraum bzw. die überbaubare Fläche nur von 1800 m<sup>2</sup> auf 2100 m<sup>2</sup>. Das bedeutet eine Erhöhung der überbaubaren Fläche um 300 m<sup>2</sup>.

Die Möglichkeit bzw. Zulässigkeit der Unterbringung von Gewerbebetrieben verändert sich durch die geringe Vergrößerung der überbaubaren Fläche (300 m<sup>2</sup>) nur unwesentlich. Durch den Abstand des Baufeldes im Mischgebiet zum Wohnen von 11 m zur Grundstücksgrenze sowie die Einordnung der Stellplätze wird die Verträglichkeit hergestellt. Zusätzlich dient eine 2 m breite Hecke zur Abschirmung an der Grenze.

- Es sollen keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden, in dem die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt wurden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt vorbereitet. Entsprechend entsteht auch keine weitere Ausgleichspflicht.

Eine Umweltprüfung ist gemäß § 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nicht anzufertigen.

#### **4 Planungsvorgaben**

Der seit dem 12.08.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet anteilig als gemischte Baufläche und anteilig als Gemeinbedarfsfläche für eine schulische Einrichtung dar. Damit zielte er auf die Bestandssicherung des bestehenden Berufsschulstandortes innerhalb der umliegenden Bauflächen.

Mit der geplanten Konzentration der Berufsschulstandorte im Stadtgebiet Grünhufe und weil auch kein Bedarf an einer anderweitigen schulischen Nutzung besteht, ist die Sicherung dieser Fläche für schulische Einrichtungen nicht mehr langfristiges Planungsziel.

Das Plangebiet gliedert sich in ein straßenbegleitendes Mischgebiet (ca. 0,49 ha) und ein dahinter liegendes Wohngebiet (ca. 0,32 ha). Mit der Festsetzung der Baugebiete weicht der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Diese Abweichung berührt jedoch nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, da der Bebauungsplan die angrenzenden Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in das Plangebiet hinein führt und so arrondiert. Daraus ergeben sich keine größeren Beeinträchtigungen der umliegenden Gebiete als sie beim Fortbestand bzw. Entwicklung des Schulstandorts zu erwarten wären.

Deshalb sind die Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vertretbar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 folgt dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht beabsichtigt.

Belange des Landes sind, wie im Schreiben vom 27.10.09 des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ausgeführt, durch die Änderung nicht berührt.

#### **5 Bestand und gegenwärtige Nutzung**

##### **5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung**

Der Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55 ist inzwischen neu erschlossen und bereits mit einigen Wohnhäusern bebaut.

Der Änderungsbereich ist bis auf einige Einzelbäume, die nicht zum weiteren Erhalt vorgesehen sind, beräumt und übergangsweise als Wiesenfläche angelegt.

Die festgesetzte Baumreihe (Eichen) entlang der Barther Straße ist bereits gepflanzt.

## **5.2 Erschließung**

### Straßenverkehr

Das Änderungsgebiet liegt im nordwestlichen Kreuzungsbereich der Barther Straße und des Carl-Heydemann-Rings und grenzt direkt an die „Barther Straße“ und an die neu errichtete Straße „Am Moorteich“.

Über die straßenbegleitenden Rad- und Fußwege an der „Barther Straße“ und am „Carl-Heydemann-Ring“ ist das Gebiet an das städtische Rad- und Fußwegenetz angeschlossen. Auf der „Barther Straße“ fährt der Stadtbus (ÖPNV). Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Südgrenze außerhalb des Plangebietes.

Der Hauptbahnhof liegt in einer Entfernung von ca. 800m.

### Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Gebietes ist gesichert. Alle für die Ver- und Entsorgung notwendigen Anlagen sind im Umfeld vorhanden. Die innere Erschließung im Änderungsgebiet (Hausanschlüsse u. a.) erfolgte durch den Erschließungsträger bzw. durch die Versorgungsträger.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Ver- und Entsorgungsleitungen. Neben einer Trinkwasser- und einer Abwasserleitung befinden sich hier noch Anschlussleitungen zu den nicht mehr vorhandenen Gebäuden. Einige Leitungen, z.B. der Heizkanal, wurden bereits zurückgebaut. Die nicht mehr benötigten Leitungen wurden stillgelegt.

## **5.3 Immissionssituation**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 wurden die einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmquellen modelliert und die im Bereich des Bebauungsplanes auftretenden Beurteilungspegel bewertet.

An der östlichen Grenze des Änderungsgebietes wurde eine Lärmschutzwand zum Schutz vor dem vorhandenen Verbrauchermarkt errichtet.

## **5.4 Altlasten**

Altlasten sind im Altlastenkataster der Hansestadt nicht verzeichnet. Da sich im Änderungsplangebiet jedoch ein Heizhaus befand, sind bei Erdarbeiten punktuell Belastungen mit Schadstoffen nicht auszuschließen.

## **6 Planungsinhalte**

### **6.1 Präambel**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine grundsätzlichen Veränderungen des städtebaulichen Entwurfes zur Folge. Südlich der Straße „Am Moorteich“ werden anstelle einer mehrgeschossigen Bebauung nun eingeschossige Häuser geplant. Außerdem wird der Bau- raum der Mischgebietsfläche an der „Barther Straße“ verändert. Die wesentlichen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55 behalten auch in den ge- änderten Teilbereichen ihre Gültigkeit.

### **6.2 Städtebauliche Vergleichswerte**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 ergibt sich keine Änderung der Ge- samtgröße des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches.

Gesamtgröße des Änderungsgebietes ca. 0,81 ha

davon

Allgemeines Wohngebiet ca. 0,32 ha ca. 5 Eigenheimgrundstücke

Mischgebiet ca. 0,49 ha

### **6.3 Art der baulichen Nutzung**

Die Teilflächen im Änderungsbereich sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 und als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Bezüglich der Art der Nutzung sind keine Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Plan vorgesehen.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, wobei aber auch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche und anderen Nutzungen zulassen werden können.

Im allgemeinen Wohngebiet sind **zugelassen**:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Ausnahmsweise** können zugelassen werden:

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, wenn sie in Größe und Lage die angrenzende Wohnnutzung nicht unzumutbar beeinträchtigen.

**Nicht zulässig** sind:

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht stö- rende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Diese Nutzungen sind ausgeschlossen, da von ihnen unzumutbare Störungen für das Wohnen insbesondere durch den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr ausgehen könnten und weil das Gebiet vorrangig für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen ist. Gartenbaubetriebe sind auf Grund ihrer flächenextensiven, wertvolles Bauland beanspruchende Ausdehnung mit der geplanten Wohngebietsentwicklung nicht vereinbar.

Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung werden ebenfalls nicht zugelassen, um Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden.

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

Das Mischgebiet umfasst einen ca. 50 m breiten Bereich an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches, direkt an der Barther Straße gelegen.

Hier wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Service, Handel, nicht störendem Gewerbe u. ä. angestrebt.

**Zulässig** sind deshalb:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um Beeinträchtigungen des Wohnens im Plangebiet und in der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Tankstellen und Vergnügungsstätten **nicht zugelassen**. Tankstellen lassen sich zudem nicht in die geplante mehrgeschossige Baustruktur integrieren. Gartenbaubetriebe sind auf Grund ihres Flächenbedarfs ebenfalls nicht zulässig.

Großflächige Werbetafeln können sich nicht in das angestrebte Siedlungsbild integrieren und sind von daher ausgeschlossen.

Trotz der vorgenannten Einschränkung ist gesichert, dass sich die angestrebte Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzungen, welche ein Angebot an wohnungsnahen Arbeitsstätten schafft, ausprägen kann. Damit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt.

#### **6.4 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 55 über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet bleibt die GRZ von 0,4 durch die Änderung unberührt, die Zahl der Vollgeschosse wird von max. III auf I-Geschoss verringert und dadurch gleichfalls die maximal zulässige Traufhöhe auf 4,5 m und die Firsthöhe auf 8,0 m.

Das Mischgebiet entlang der Barther Straße ist um ca. 20 m verbreitert worden, eine mindestens 2- bis maximal 3-geschossige Bebauung ist geplant, welche den Straßenraum begrenzen soll. Im mittleren Teil des Baufeldes können maximal IV-geschossige Gebäude/Bauteile angeordnet werden.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, bei ansteigendem oder abfallendem Gelände vergrößert oder verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront.

Es gelten als

- Traufhöhe: der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut
- Firsthöhe: der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel und
- Gebäudehöhe: der äußere Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und dem äußeren Punkt des Daches.

In Abhängigkeit von der Geschossigkeit sind folgende maximale Höhen festgesetzt:

- 1-geschossig: Traufe	4,5 m	First	8,0 m
- 3-geschossig: Traufe	10 m	Gebäudehöhe	17,0 m
- 4-geschossig: Traufe	13 m	Gebäudehöhe	20,0 m

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an den durchschnittlichen Haustypen und sind sinnvoll, um voluminöse und unproportionierte Baukörper zu vermeiden.

## **6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzte Bauweise ergibt sich aus der Zielstellung der städtebaulichen Planung. In dem für den individuellen Wohnungsbau vorgesehenen Teil des Änderungsgebietes wird nun die offene Bauweise festgesetzt. Hier sollen locker zueinander stehende Einzelhäuser errichtet werden. Die eingeschossige Wohnbebauung ist in einem Abstand von mindestens 6 m von der Grundstücksgrenze der vorhandenen Nachbarn vorgesehen. Unabhängig davon sind die Abstandsflächen gemäß § 6 Landesbauordnung M-V einzuhalten. Durch die festgesetzten Baugrenzen und die gemäß LBauO auf dem eigenen Grundstück nachzuweisenden Abstandsflächen wird, eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen und damit gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

Im Mischgebiet ist weiterhin die abweichende Bauweise festgelegt. Diese meint hier eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, wobei die Gebäudelängen größer als 50 m

sein dürfen. Dadurch soll an der Barther Straße eine möglichst lange, den Straßenlärm wirksam abschirmende Bauzeile entstehen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, welche die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschreiten dürfen.

Auf den für Einfamilienhäuser vorgesehenen Flächen sind einzelne Bauräume mit einer Breite von 11 m bis 15 m und einer durchschnittlichen Tiefe von 22 m ausgewiesen. Diese Abgrenzung der überbaubaren Flächen sichert den Bauherren einen angemessenen Spielraum für die an ihren Bedürfnissen ausgerichtete Gebäudeanordnung auf den Grundstücken. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 3 bis 5 m, damit die Bebauung zu Gunsten einer grünen Vorgartenzone nicht zu dicht an die Planstraße heranrückt.

Im verbreiterten Mischgebiet ist ein großflächiges Baufeld festgesetzt. Die Baugrenze an der Barther Straße orientiert sich an der bestehenden Bauflucht, die auch vom nachbarlich errichteten Verbrauchermarkt aufgenommen wurde. Die Großflächigkeit des Bauraumes gestattet eine möglichst variable Gebäudeanordnung.

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, nicht jedoch zwischen der Barther Straße und der straßenseitige Baugrenze. Hier soll eine grüne Vorgartenfläche entstehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Carports und Garagen im Abstand von mind. 3 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

## **6.6 Verkehrserschließung**

Die neu gebaute Straße „Am Moorteich“ erschließt das geplante Wohngebiet im Änderungsbereich vom Carl-Heydemann-Ring aus. Die Straße ist als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut. Die Straßeneinmündung liegt zwischen dem Grundstück Carl-Heydemann-Ring 59 (Wohnhaus) und 61 (Verbrauchermarkt) im Bereich der früheren Zufahrt zum Gelände. Um eine verkehrsberuhigte Erschließung zu erreichen, ist sie eine Stichstraße mit Wendeanlage und wird in einem verschwenkten Straßenverlauf geführt. Für jedes Grundstück ist eine maximal 3,0 m breite Zufahrt zulässig. Die Beschränkung der Anzahl und der Zufahrtsbreite ist sinnvoll, um eine übermäßige Versiegelung auf den Grundstücken zu vermeiden.

Zur Erschließung der Grundstücke in zweiter Baureihe ist ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Auf den damit belasteten Flächen sollen maximal 3,0 m breite Grundstückszufahrten angelegt werden, die ein bis zwei Grundstücke erschließen.

Das verbreiterte Mischgebiet, das direkt an die „Barther Straße“ grenzt, wird weiterhin auch von der „Barther Straße“ erschlossen. Zur Erschließung wurde ein 6,50 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Herstellung der Erschließung (Privatwege, Hausanschlüsse) einschließlich der Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgte durch die Liegenschaftsgesellschaft der Hansestadt Stralsund (LEG) bzw. die Versorgungsträger. Damit ist auch für das Änderungsgebiet die Erschließung gesichert.

## **6.7 Ver- und Entsorgung**

### **6.7.1 Bestehende Leitungen**

Die vorhandenen Wasserversorgungs-, Schmutzwasser- bzw. Regenwasserleitungen, die die anliegenden Gebäude der Straße „Rostocker Werk“ und „Am Stadtwald“ ver- bzw. entsorgen, wurden in die Straße „Am Moorteich“ umverlegt und dann in einer Leitungstrasse bis an die Geltungsbereichsgrenze und weiter bis zu den Übergabepunkten geführt.

Die Hausanschlussleitungen bzw. Kabel zu den abgerissenen Gebäuden werden nicht mehr genutzt bzw. sind stillgelegt. In Vorbereitung auf die jeweiligen Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob diese Anlagen zur Baufeldfreimachung zurückgebaut werden müssen.

Analog ist mit den vorhandenen Telekom- und Breitbandkommunikationskabeln zu den abgerissenen Gebäuden zu verfahren.

Während der Erschließungs- und Bauphase muss der Betrieb aller sich in Nutzung befindlichen Rohrleitungen aufrechterhalten werden.

### **6.7.2 Wasserversorgung**

Die vorhandene Trinkwasserversorgung DN 100, die in Richtung Straße „Rostocker Werk“ führte, wurde in die Straße „Am Moorteich“ umverlegt. Die Trinkwasserleitungen DN 100 sind in der Fahrbahnzone der Straße angeordnet.

Die Versorgung der Mischgebietsfläche mit Trinkwasser kann von der Barther Straße aus erfolgen.

### **6.7.3 Löschwasserversorgung**

Der Grundschutz der Löschwasserbereitstellung (Löschzeit 2 Stunden) kann aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Der Bedarf für ein Wohngebiet beträgt lt. DVGW Arbeitsblatt W 405, Abschnitt 4.4 und 4.5 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h). Die Hydranten werden etwa alle 100 m angeordnet, wie es für geschlossene Wohngebiete empfohlen wird.

Lt. Feuerwehr und Rettungsamt der Hansestadt Stralsund sind den Anforderungen entsprechend Zu- und Durchfahrten zu gewähren.

Bei Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anlei-

tern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, müssen diese Stellen für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. Diese Fläche muss einen Abstand von mindestens 3 m und höchstens 9 m von der Außenwand haben.

LBauO § 5 (5), VVLBauO § 5 Ziff. 5.210 – 5.214.

#### **6.7.4 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.

##### **Regenwasserableitung**

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über den Regenwasserkanal DN 1200 im Carl-Heydemann-Ring. Die Regenwasserleitung ist in der Fahrbahnzone der Straße „Am Moorteich“ angeordnet.

Für die Regenwasserableitung der Mischgebietsfläche ist es notwendig, an den Regenwasserkanal in der Straße „Am Moorteich“ über das allgemeine Wohngebiet mit den entsprechenden erforderlichen Leitungsrechten anzuschließen.

Entwässert werden die Gebäudedachflächen, Straßen und Wege. Die einzelnen Grundstücke erhalten jeweils einen Anschluss.

##### **Schmutzwasserableitung**

Die Schmutzwasserableitung der Mischgebietsfläche kann in Richtung Barther Straße erfolgen, wenn es die Höhenlage zulässt.

Weiterhin kann die Entwässerung des Plangebietes auch über die Sammelleitung der Straße „Am Moorteich“ in den öffentlichen Abwasserkanal des Carl-Heydemann-Ringes erfolgen, die im freien Gefälle verlegt worden ist. Dazu sind dann ebenfalls Anschlüsse aus der Mischgebietsfläche über das allgemeine Wohngebiet mit entsprechenden Leitungsrechten erforderlich.

#### **6.7.5 Elektro- und Gasversorgung, Telekom und Kabelfernsehen**

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch die SWS gewährleistet. An der fernmelde-technischen Versorgung des Planbereiches ist die Telekom interessiert und für das Kabelfernsehen Kabel Deutschland.

Die Leitungen liegen ebenfalls in der Straße „Am Moorteich“.

### **6.7.6 Abfall- und Wertstoffentsorgung**

Die Abfallbehälter für den Hausmüll sind grundsätzlich auf den Grundstücken unter zu bringen und nur am Abholtag am Straßenrand der öffentlichen Verkehrsfläche bereit zu stellen. Die Hausmüllentsorgung und die Entsorgung ähnlicher Abfälle ist dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen.

### **6.8 Grünordnungsplanung**

Für den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55 wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt und darin die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen im Änderungsbereich bleiben unverändert bestehen. Durch die Reduzierung der Bauräume sind keine negativen Veränderungen der Ausgleichsbilanz zu verzeichnen.

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine neuen Eingriffe entstehen und als Abstandsgrün noch eine zusätzliche Hecke festgesetzt wird, besteht keine Notwendigkeit den Grünordnungsplan zu ändern.

Eine Umweltprüfung ist gemäß § 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nicht anzufertigen.

Nachfolgend sind die wesentlichen Aussagen aus der Satzungsfassung der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen, da sie weiterhin zutreffend sind:

Da sich der Gehölzbestand in die geplante Baustruktur und Freiflächennutzung nicht integrieren lässt und eine wirtschaftlich vertretbare Grundstücksausnutzung nicht zulassen würde, wurden der Altbaumbestand und Sträucher nicht zum Erhalt festgesetzt.

Der Verlust der heute durch die Baumschutzsatzung geschützten Gehölze wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Es war das Planungsziel, diesen Eingriff zu minimieren und für die nicht vermeidbaren Eingriffe geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Der als Anlage zur Begründung dem B- Plan Nr. 55 beigefügte Grünordnungsplan (GOP) ermittelte und bewertete den Zustand von Natur und Landschaft im Bestand sowie die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz u. Geologie, 1999 Heft 3) vorgenommen. Sie wurde im Textteil zum GOP ausführlich dargestellt.

Da das Plangebiet vollständig von Bebauung umschlossen wird, kommt es durch das Vorhaben zu keinen Eingriffen in qualifizierte landschaftliche Freiräume.

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind die Beschränkung der zulässigen

Überbauung (GRZ), die Begrenzung der Gebäudehöhen, eine sparsam bemessene Erschließung sowie die Einordnung von Grün-/Pflanzflächen.

Die festgesetzten grüngestalterischen bzw. grünordnerischen Maßnahmen zielen darauf, die in der Umgebung anzutreffende prägende Grüngestaltung aufzunehmen und weiterzuführen, um das harmonische Einfügen des Plangebietes in die gewachsene Umgebung zu erreichen. Gleichzeitig sollen sie zur Ausprägung eines eigenständigen Gebietscharakters beitragen und einen spürbaren Grünanteil im Gebiet sichern. Dabei sind die grüngestalterischen Maßnahmen gleichzeitig auch Kompensationsmaßnahmen für die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft. Es wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anlegen einer Baumreihe entlang der Barther Straße zur Weiterführung der Allee (bereits realisiert)
- Anordnung von straßenbegleitenden Grünflächen, die zur Aufwertung des Straßenraumes und zur Ausprägung einer „inneren Achse“ beitragen (bereits realisiert)
- entlang der Straße „Am Moorteich“ straßenbegleitende und Hecken-Einfriedungen zu an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken
- Baumpflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (pro angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum).

Da mit den o. g. Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erreicht werden kann, waren auch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes im Ökokonto Devin vorgesehen.

Der Ausgleich für den durch das Baugebiet zu erwartenden Eingriff erfolgt durch das Anpflanzen einer dreireihigen Hecke (anteilig Maßnahme II/ D-2), durch das Anpflanzen einer fünfreihigen Hecke (Teil der Maßnahme II/ C-1) und durch das Anlegen einer Baumreihe aus 7 Bäumen (Maßnahme II/ A-11.1). Diese Pflanzungen erfolgen in einen Umfang von insgesamt 2.348,22 Kompensationsflächenäquivalenten.

Die dargestellten Maßnahmen werden anteilig für den Änderungsbereich durchgeführt.

Mit den innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Kompensationsmaßnahmen kann der vollständige Ausgleich für den Gehölzverlust und die Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

Zusätzlich wird als Abschirmung an der Grenze zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet eine ca. 88 m lange einreihige freiwachsende Heckenpflanzung festgesetzt (Teil B, Punkt 8.1.1, Pfg 8).

---

## **6.9 Immissionsschutz**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Zugrunde gelegt wird, dass die im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55 ermittelte Lärmbelastung und die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche weiterhin gelten.

Die Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden (siehe Planzeichnung und textl. Festsetzungen). An der Barther Straße ist der lauteste Bereich (Lärmpegelbereich V), dies stuft sich nach Norden ab auf LPB IV und LPB III. Das heißt, in allen Bereichen sind an die Außenbauteile erhöhte Anforderungen zu stellen (siehe textl. Festsetzungen im Teil B, Punkt 10.1 bis 3).

Auf dem nordöstlichen Grundstück des allgemeinen Wohngebietes, welches an das Grundstück des Verbrauchermarktes (Carl-Heydemann-Ring 61) grenzt, sind bis zur Bebauung des südlich angrenzenden Mischgebietes die dargestellten Lärmpegelbereiche III und IV zu beachten. Nach Bebauung des Mischgebietes reduzieren sich auf Grund der weitgehenden Abschirmung des Verkehrslärms der Barther Straße die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im gesamten allgemeinen Wohngebiet im Bereich der 1. Änderung auf den Lärmpegelbereich III (siehe Teil B, Punkt 10.4).

Da im allgemeinen Wohngebiet der 1. Änderung ein Baufeld bis auf 6 m an die Lärmschutzwand bzw. an die Grenze des Verbrauchermarktgrundstückes herangerückt ist, wird in diesem Bereich eine Eingeschossigkeit festgelegt, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Es sind in diesem Bereich nur Walmdächer und flachgeneigte Pult-/Flachdächer zugelassen.

Im Lärmpegelbereich V, dies betrifft die Straßenseite des Mischgebietes, sind in Schlaf- und Ruheräumen schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

## **6.10 Altlastenverdacht**

Die nicht auszuschließenden punktuellen Belastungen des Bodens im Bereich des ehemaligen Heizhauses sind primär ein abfallrechtliches Problem. Sie stehen der Entwicklung der 1. Änderung nicht entgegen.

Die Entsorgung belasteter Böden verursacht höhere Aufwendungen.

## **6.11 Örtliche Bauvorschriften**

Um einen eigenständigen Gebietscharakter auszuprägen, regeln die örtlichen Bauvorschriften die Gestaltung der wesentlichen, das Siedlungsbild bestimmenden Merkmale. Gleichzeitig belassen sie den Bauherren in dem vorgegebenen Rahmen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für individuelle Ansprüche.

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben aufgrund der Planung der 1. Änderung größtenteils unverändert.

Abhängig vom Standort sind die Dächer als Walm-, Pult- und Flachdächer auszubilden. An der Barther Straße sind nur Pult- und Flachdächer, an der Straße „Am Moorteich“ Walm-, Pult- und Flachdächer und im nordöstlichen Grundstück Walm-, Pult und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung variiert zwischen 15° bis 35°.

Für die von 25 – 35° geneigten Dächer sind die traditionellen Farben rot bis rotbraun festgesetzt. Für die nicht mit Dachsteinen eingedeckten Pult- und Flachdächer im Wohngebiet werden Gründächer empfohlen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) entsprechend § 53 LBauO M-V nur an der Stätte der Leistung zulässig. Um die Verhältnismäßigkeit zur kleinteiligen Bebauung zu wahren, dürfen Werbeanlagen im Wohngebiet nicht größer als 0,5 m<sup>2</sup> sein. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind auch im Mischgebiet nicht zulässig.

Warenautomaten könnten sich nicht in das angestrebte Siedlungsbild integrieren und sind deshalb im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Die Grundstücke an der Straße „Am Moorteich“ sind straßenbegleitend mit maximal 1,5 m hohen Hecken oder Maschendrahtzäunen mit Hecken davor einzufrieden. Diese Einfriedung soll den Straßenraum als grüne Kante begrenzen.

Zum Sichtschutz sind die Standorte für Müllbehälter auf den Grundstücken höhengleich einzufrieden. Die Einfriedungen sollten begrünt werden.

## **7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Die die Planung der 1. Änderung betreffenden Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wurden überwiegend aus dem Bebauungsplan Nr. 55 übernommen.

Dies betrifft die Aussagen zum Baumschutz, Neupflanzungen, Grünordnungsplan, Bodendenkmalschutz, Bodenschutz und zur Zeichengrundlage. Ausdrücklich benannt sei nachfolgend:

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

Es sind bisher im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle zu sichern.

## **8 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Eigentümer der Flurstücke ist die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG). Sie führt die Bodenordnung im Gebiet durch.

Die LEG parzelliert das Wohn- bzw. Mischgebiet und veräußert die Baugrundstücke an Bauinteressenten.

Die Ausgleichsmaßnahmen, die auf den Flächen des Ökokontos Devin durchgeführt wurden, befinden sich in städtischem Eigentum.

## **9 Maßnahmen zur Planrealisierung**

Die Kosten für die Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.55 werden gemäß städtebaulichem Vertrag zur Finanzierung der Planungsleistungen vom 18.05.09 von der LEG übernommen.

Die Stadt beauftragte die LEG als Erschließungsträger mit der Entwicklung des Wohn- und Mischgebietes. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Hausanschlussleitungen, Privatwege) werden von der LEG in Auftrag gegeben.

## **10 Kosten**

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die LEG. Durch die 1. Änderung bleiben die öffentlichen Straßen unverändert. Somit entstehen der Stadt keine zusätzlichen laufenden Kosten für die Unterhaltung.

## **11 Verfahrensablauf**

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Einleitbeschluss  | 08.10.2009 |
| 2. Beteiligung der berührten Behörden<br>und der sonstigen Träger öffentlicher Belange | 19.10.2009 |
| 3. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit,   | 18.01.2010 |

der berührten Behörden und der sonstigen  
Träger öffentlicher Belange

4. Satzungsbeschluss und Rechtskraft II Quartal 2010

## 12 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 731)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes u. der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- Gesetz zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 (GS M-V Gl. S. 66)

22. Juni 2010

Stralsund, den  
HANSESTADT STRALSUND  
Der Oberbürgermeister

