



Hansestadt Stralsund

Der Oberbürgermeister

Bauamt

Abteilung Planung und Denkmalpflege



copyright: Falk-Verlag Ostfildern, www.falk.de

Begründung

BEBAUUNGSPLAN Nr.55

Carl-Heydemann-Ring / Ecke Barther Straße

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	03
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum	03
3. Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben, planungsrechtliche Ausgangssituation	04
4. Städtebauliche Ausgangssituation	05
4.1 Bestand und Nutzung in der Umgebung des Plangebietes	05
4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	05
4.3 Nahversorgung und soziale Infrastruktur	06
4.4 Erschließung	07
4.5 Baugrund und Altlasten	07
5. Planungsinhalt	08
5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept	08
5.2 Städtebauliche Vergleichswerte	09
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	09
5.3.1 Art der baulichen Nutzung	09
5.3.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4 Verkehrserschließung	13
5.5 Ver- und Entsorgung	13
5.5.1 Bestehende Leitungen	13
5.5.2 Wasserversorgung	14
5.5.3 Löschwasserbereitstellung	15
5.5.4 Entwässerungsanlagen	15
5.5.5 Straßenbeleuchtung	15
5.5.6 Elektro- und Gasversorgung, Telekom und Kabelfernsehen	15
5.5.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung	16
5.6 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen	16
5.7 Umweltverträglichkeit, Immissions- und Umweltschutz	18
5.7.1 Umweltverträglichkeit	18
5.7.2 Lärmimmissionen	18
5.7.3 Altlastenverdacht	20
6. Örtliche Bauvorschriften	20
7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	21
8. Maßnahmen der Bodenordnung	22
9. Maßnahmen zur Planrealisierung	22
10. Kosten und Finanzierung	22

		Seite
11.	Verfahrensablauf	23
12.	Rechtsgrundlagen	23

Anlagen: Grünordnungsplan vom November 2005
Schalltechnische Untersuchung vom Januar 2005, aktualisiert Oktober 2005

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Plangebiet befand sich ursprünglich ein Berufsschulkomplex mit Internat, Versorgungstrakt, Heizhaus und Schulgebäude. Die in den 90er Jahren im ehemaligen Versorgungstrakt angesiedelte Einzelhandelseinrichtung wurde aufgegeben. Mit Ausnahme der Berufsschule standen die anderen Gebäude seit Jahren leer. Sie wurden abgerissen und das Gelände eingeebnet.

Nur das Berufsschulgebäude mit dem dazugehörigen Hofgelände wird weiterhin genutzt. Da der Schulentwicklungsplan der Stadt die Konzentration der Berufsschulen an einem anderen Standort vorsieht, soll diese Schulnutzung jedoch mittelfristig verlagert werden.

Das weitgehend von baulichen Anlagen beräumte Plangebiet soll städtebaulich neu geordnet und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zu den von der Hansestadt Stralsund zu erfüllenden oberzentralen Funktionen für die Region Vorpommern gehört auch die Bereitstellung und die Realisierung von an den Bedarf angepassten Wohnstandorten. Dabei genießt die Entwicklung auf innerstädtische Flächen Vorrang vor der Siedlungsausdehnung in den Außenbereich.

Nach wie vor besteht eine große Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in unterschiedlichen, vorrangig in innerstädtischen Lagen.

Deshalb ist es das Planungsziel, das verkehrsgünstig und relativ zentral gelegene Gebiet am Carl-Heydemann-Ring/ Ecke Barther Straße zu einem innerstädtischem Wohnstandort zu entwickeln, der sich in die Umgebung sowie in das städtebauliche Gesamtkonzept für den Stadtteil Tribseer Vorstadt einfügt.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtgebiet Tribseer, in der Tribseer Vorstadt südlich des Moorteiches. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha, welche im Norden durch das Gelände der Firma Baugrund, im Westen durch die Eigenheimgrundstücke Am Rostocker Werk, im Süden durch die Barther Straße und im Osten durch den Carl-Heydemann-Ring und das Gelände eines geplanten SB-Marktes begrenzt wird.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 40/17, 48/1, 49/1, 49/2, 51 – 55, 58/5, 58/8 sowie anteilig über die Flurstücke 40/14 und 58/1 der Flur 15, Gemarkung Stralsund.

Diese befinden sich in Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG).

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss vom 13.03.2004 reduziert. Die ursprünglich einbezogenen Flurstücke 49/4 und die ca. 5.598 m² große Teilfläche aus den Flurstücken 56, 57, 58/6 und 58/7 wurden ausgegliedert, da hier wegen der zwischenzeitlich am 03.11.04 erteilten Baugenehmigung für einen SB-Markt und wegen des nunmehr geplanten Erhalts einer privaten Garage kein Planungserfordernis mehr besteht.

3 Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben, planungsrechtliche Ausgangssituation

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 Hansestadt Stralsund wird als innerhalb ihres Ordnungsraumes gelegene Kernstadt gezeigt, welche über intensive Verflechtungsbeziehungen zu ihrem Umfeld verfügt. Als Kernstadt soll Stralsund den Bedarf an Wohnbauflächen möglichst innerhalb seines Stadtgebietes bereitstellen.

Der seit dem 12.08.1999 rechtsverbindliche 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 und ein dahinter liegendes allgemeines Wohngebiet. 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 im Plangebiet weiter führt. Daraus ergeben sich keine größeren Beeinträchtigungen der umliegenden Gebiete als sie bei der Entwicklung eines Schulstandorts zu erwarten wären. Deshalb sind die Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans vertretbar. Der Bebauungsplan Nr. 55 folgt dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Auf den straßenbegleitenden Grundstücken an der Barther Straße besteht bereits Baurecht gem. § 34 BauGB. Auf den zurück liegenden unbebauten, dem Außenbereich zuzuordnen-

den Flächen besteht kein Baurecht für die angestrebte Wohngebietsentwicklung. Darüber hinaus ist die Erschließung dieser Flächen derzeit nicht gesichert.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Gebietes zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan Nr. 55 aufgestellt.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Bestand und Nutzung in der Umgebung des Plangebietes

In der Umgebung des Plangebietes dominiert die Wohnnutzung.

Die Gebäude stammen überwiegend aus den 1930-er bis 1980-er Jahren.

Im Norden befindet sich das Gebäude der Firma Baugrund und die Gebäude der Architekten- und Ingenieurunion Stralsund GmbH. Im Westen reichen die in den 80er Jahren erbauten freistehenden Einfamilienhäuser des kleinen Wohngebietes Am Rostocker Werk bis an den Stadtwald bzw. an den Moorteich heran.

Nordöstlich grenzt die Kleingartenanlage „Am Moorteich“ an das Grundstück der Firma Baugrund.

Östlich des Plangebietes zwischen dem Carl-Heydemann-Ring und der Rudolf-Breitscheid-Straße stehen Reihenhäuser aus den 50er Jahren und eine genossenschaftliche Wohnsiedlung. Sie wird durch eine offene zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt.

Im Süden außerhalb des Plangebietes befindet sich am Platz des Friedens der dreigeschossige Komplex der ehemaligen Prinz-Moritz-Kaserne, welche nach dem 2. Weltkrieg zu Wohnzwecken umgenutzt wurde. Nach 1990 hatten hier außerdem verschiedene Behörden ihren Sitz. An der Barther Straße befinden sich ein Bildungszentrum und nahe der Kreuzung zum Carl-Heydemann-Ring das Gebäude des Sportbundes und der DLRG.

Insgesamt weist das Umfeld des Plangebietes eine heterogene Bebauung auf, in die sich die geplante Baustruktur gut integrieren lässt.

4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Im Plangebiet befindet sich gegenwärtig nur noch das zweigeschossige, in den 1960-er Jahren errichtete Gebäude der Berufsschule Technik und Handwerk, das bis zur Verlagerung der Einrichtung an den neuen Standort weiter genutzt wird. Zu dem Gebäude gehört ein eingezäunter Pausenhof. Die Berufsschule ist von der Barther Straße aus durch eine ca. 3 m breite Betonstraße erschlossen. An der Giebelseite des Gebäudes zur Barther Straße befindet sich ein kleiner, teilweise befestigter Parkplatz für die Berufsschüler.

Die seit Jahren leer stehenden Gebäude des Internates, des Versorgungstraktes und des Heizhauses wurden Ende 2003 abgerissen, das Gelände eingeebnet und mit einer Mutterbodenschicht abgedeckt.

An der Nordwestgrenze ragt eine Gartenlaube der Kleingartenanlage „Am Moorteich“ in den Geltungsbereich. Diese wird zu Gunsten der Wohngebietsentwicklung aufgegeben. Die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH wird den Laubenbesitzer entschädigen, den Abriss und die Entsorgung des Gebäudes übernehmen und durch Umverlegung der Leitungen auch weiterhin die Versorgung der Kleingartenanlage mit Wasser und Energie sichern.

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich keine nach § 20 LNatG M-V gesetzlich geschützte Biotope und Geotope sowie keine geschützten Alleen oder Baumreihen nach § 27 LNatG M-V.

Auf den Freiflächen haben sich vor allem entlang der Nordgrenze überwiegend ruderale Staudenflur mit relativ großen Baumgruppen und verschiedene Einzelbäume angesiedelt. Die ca. 20 m hohe, dichte Pappelreihe vor dem Berufsschulgebäude ist markant und ortsbildprägend.

Insgesamt weist das Gebiet jedoch keine wertvolle oder bedeutsame Vegetation auf.

Das Gelände ist relativ eben (Geländehöhen von + 4,3 bis + 5,3 m HN). Die mittlere Geländehöhe beträgt rund 4,55 m HN.

4.3 Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Auf dem Eckgrundstück Carl-Heydemann-Ring/Barther Straße direkt neben dem Wohn- und Mischgebiet soll als Einrichtung der Nahversorgung ein SB-Markt errichtet werden. Weitere Nahversorgungseinrichtungen befinden sich im Carl-Heydemann-Ring, in der Rudolf-Breitscheid-Straße und am Tribseer Damm. Diese sind vom Plangebiet aus zum Teil fußläufig bzw. verkehrsgünstig zu erreichen.

Apotheken und Arztpraxen sind u.a. an der Friedrich-Engels-Straße, im Jungfernstieg und um den Hauptbahnhof ansässig.

Im Jungfernstieg befindet sich das Alten- und Pflegeheim „St. Josef“.

Im Stadtgebiet Tribseer befindet sich die Regionalschule „Hermann Burmeister“ mit Grundschule. Die städtischen Gymnasien (Herder-, Hansa- und Goethe-Gymnasium) liegen außerhalb des Stadtteiles in der Altstadt bzw. am Altstadtrand.

Im näheren Umfeld sind Kindertagesstätten am Tribseer Damm, im Philipp-Julius-Weg und im Heuweg vorhanden.

Der ganz in der Nähe nördlich des Plangebietes gelegene Stadtwald am Moorteich ist ein attraktiver wohngebietsnaher Erholungs- und Grünraum, der auch älteren Kindern Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten bietet.

4.4 Erschließung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Kreuzungsbereich der Barther Straße und des Carl-Heydemann-Rings. Beide Straßen sind Hauptverkehrsstraßen und zeichneten sich bis in die jüngste Vergangenheit hinein durch eine hohe Verkehrsbedeutung mit einem entsprechend hohen Verkehrsaufkommen von 14.000 bis 18.000 KFZ pro Tag aus. Durch die teilweise Verlagerung der Hauptverkehrsströme nach Inbetriebnahme der Ortsumgehung reduzierte sich die Verkehrsbelegung auf beiden Straßen. Aktuelle Verkehrszählungen vom 28.4.2005 ermittelten ein Verkehrsaufkommen von 10.000 bis 13.000 KFZ pro Tag und belegen damit den spürbaren Entlastungseffekt.

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. 800 m.

Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Gebietes ist gesichert. Alle für die Ver- und Entsorgung notwendigen stadtechnischen Anlagen sind im Umfeld vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Versorgungsleitungen. Neben einer Trinkwasser- und einer Abwasserleitung befinden sich hier die Hausanschlussleitungen der Berufsschule sowie teilweise noch Anschlussleitungen zu den nicht mehr vorhandenen Gebäuden. Einige Leitungen, z.B. große Teile des Heizkanals, wurden bereits zurückgebaut. Die nicht mehr benötigten Leitungen wurden stillgelegt.

4.5 Baugrund und Altlasten

Im März 2004 wurde von IBM Geotechnik ein Geotechnischer Bericht zur Einschätzung der allgemeinen Bebaubarkeit des Plangebietes erarbeitet, der folgende inhaltliche Aussagen trifft:

Der Standort befindet sich im Bereich der Grundmoräne der Velgaster Staffel des Pommer-schen Stadiums der Weichselvereisung. Er ist durch eine sehr tiefe Geländelage zwischen den Gewässern Moorteich und Knieper-/Frankenteich gekennzeichnet. Diese Situation hatte in der Vergangenheit eine Vernässung des gesamten Geländes zur Folge. Um das Gelände nutzen zu können, wurde es durch Drainagegräben mit Anschluss an den Moorteich trocken-gelegt. Durch weitere anthropogene Veränderungen sind Aufschüttungsmassen auf das Ge-lände gelangt. Der Untergrund wird jedoch generell vom Geschiebemergel der Grundmoräne aufgebaut, der hier Schichtstärken von 20 ... 30 m erreichen kann.

Auf dem gesamten untersuchten Gelände wurde ein relativ hoher Stau- und Schichtenwas-serstand von -2,3 bis -0,8 m unter Oberkante Gelände angetroffen.

Im gesamten Bereich sind Flachgründungen der geplanten Bebauungen möglich.

Große, nicht tragfähige Aufschüttungsmächtigkeiten von im Mittel 1,3 m (0,7 m bis 3 m) und partiell aufgeweichte bindige Bereiche des Baugrundes bedingen allerdings erhöhte Aufwen-dungen. In den Bereichen von geplanten Hochbauten sind die Aufschüttungen durch Grün-dungspolster zu ersetzen.

Unterkellerungen bedingen Druckwasser haltende Dichtungen zur Trockenhaltung der Keller. Durch die nicht eindeutige Baugrundsituation wäre es ratsam, für jedes zu planende Bau-werk eine spezielle Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

Weiterhin äußerte der Gutachter die Vermutung, dass eine frühere Vorflut im Gebiet offen-sichtlich nicht mehr existieren würde und rät deshalb, zu einem möglichst frühen Zeitpunkt Flächendrängen zur Verbesserung der Baugrundsituation anzulegen.

Die Vermutung, es könnte von außerhalb Regenwasser in das Plangebiet abgeführt werden, konnte bisher jedoch nicht bestätigt werden.

Altlasten sind im Altlastenkataster der Hansestadt nicht verzeichnet. Da sich im Plangebiet jedoch ein Heizhaus befand, sind bei Erdarbeiten an diesem Standort punktuell Belastungen mit Schadstoffen (PAK, Mineralölkohlenwasserstoffe) nicht auszuschließen. Diese stellen jedoch primär ein abfallrechtliches Problem dar und sind mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar.

5 Planungsinhalt

5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept

Es soll ein Wohnstandort mit einer zweckmäßigen verkehrsberuhigten Erschließung entstehen.

Entlang der Barther Straße soll eine straßenbegleitende, sich in die Tiefe erstreckende Bebauung eine lärmabschirmende Wirkung zur Barther Straße erzielen und die Möglichkeit zur Integration des künftig nicht mehr als Berufsschule genutzten Gebäudes bieten.

Benachbart zu den Einfamilienhäusern Am Rostocker Werk ist im nördlichen Bereich eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und einer Stadtvilla vorgesehen, die sich an der größten Nachfragegruppe nach Einzelhäusern orientiert.

Private Grünflächen mit Hecken und Baumpflanzungen sowie Pflanzungen auf den Grundstücken schaffen eine spürbare Durchgrünung des geplanten Wohngebietes.

5.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenwerte

Größe des Plangebietes, davon	ca. 1,7 ha
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,2 ha
- Mischgebiet	ca. 0,3 ha
- öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,13 ha
- private Grünflächen	ca. 0,05 ha

Anzahl der Wohnungen, Einwohner

- Anzahl der Wohnungen	ca. 30 - 40
- Anzahl der Einwohner bei 2,1 Einwohnern pro Wohnung	ca. 63 - 84

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

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 störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Diese Nutzungen sind ausgeschlossen, weil das Gebiet vorrangig für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen ist und von ihnen unzumutbare Störungen für das Wohnen insbesondere durch den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr ausgehen könnten. Gartenbaubetriebe sind auf Grund ihrer flächenextensiven, wertvolles Bauland beanspruchenden 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 allgemein zulässig.

Das Mischgebiet umfasst einen ca. 30 m tiefen Bereich an der südlich gelegenen Barther Straße. 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.

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

Großflächige Werbetafeln könnten sich nicht in das angestrebte Siedlungsbild entlang der Barther Straße integrieren und sind von daher ausgeschlossen.

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

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl, welche angibt, wie viele m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, ist im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 und im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, nicht überschritten werden. Dadurch soll die Versiegelung im Gebiet auf ein der Nutzung angepasstes, aber vertretbares Maß begrenzt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der benachbarten Bebauung. Da sich die geplanten Gebäude harmonisch in die gewachsene Umgebung einfügen sollen, staffelt sie sich von Nord nach Süd von einem bis zu drei Vollgeschossen. Im Mischgebiet entlang der Barther Straße ist eine straßenbegleitende mindestens 2- bis maximal 3-geschossige Bebauung geplant. Auf maximal 2/3 der Gebäudelänge können maximal 5 m tiefe eingeschossige Vorbauten angeordnet werden, welche insbesondere die Ansiedlung gewerblicher Einrichtungen, wie z.B. einer Ladenzone, begünstigen. Das nördlich anschließende große Baufeld bietet sich bevorzugt für besondere Wohnformen an. Deshalb sind hier ebenfalls maximal 3 Vollgeschosse möglich. Entlang der Planstraße A dürfen die geplanten freistehenden Wohnhäuser maximal 2 Vollgeschosse aufweisen. In der dahinter liegenden zweiten Baureihe sollen nur eingeschossige Wohnhäuser, z.B. im Bungalowstil, errichtet werden.

Um voluminöse und unproportionierte Baukörper zu vermeiden, wurden die zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen begrenzt, wobei sich die Höhenfestsetzungen an durchschnittlichen Haustypen orientieren. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, bei ansteigendem oder abfallendem Gelände vergrößert oder verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind im Plan eingetragen. Es gelten als

- Traufhöhe: Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut
- Firsthöhe: äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel und

- Gebäudehöhe: äußerer Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerem Punkt des Daches.

In Abhängigkeit von der Geschossigkeit gelten folgende Festsetzungen:

- 1-geschossig:	Traufe	max. 4,5 m	First	max. 8,5 m
- 2-geschossig:	Traufe	max. 6,5 m	First	max. 10,5 m
			Gebäude	max. 12,0 m
- 3-geschossig:	Traufe	max. 11 m	Gebäude	max. 17,0 m

5.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise leitet sich aus der Zielstellung der städtebaulichen Planung ab.

In dem für den individuellen Wohnungsbau vorgesehenen Teil des Plangebietes ist die offene Bauweise festgesetzt. Hier sollen locker zueinander stehende Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die Einhaltung der Abstandflächen gemäß § 6 Landesbauordnung M-V gewährleistet eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen und sichert so gesunde Wohnverhältnisse.

Im Mischgebiet und den angrenzenden Teilen des allgemeinen Wohngebietes ist die abweichende Bauweise festgelegt. Diese meint hier eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, wobei die Gebäudelängen jedoch größer als 50 m sein dürfen. Dadurch soll an der Barther Straße eine möglichst geschlossene, den Straßenlärm wirksam abschirmende Bauzeile entstehen und die Integration des mehr als 60 m langen Berufschulgebäudes in die Neubebauung ermöglicht werden.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) erfolgt durch Baugrenzen, die von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen.

Auf den für die Einfamilienhäuser vorgesehenen Flächen sind einzelne Bauräume mit einer Breite von 15 m bis 25 m und einer durchschnittlichen Tiefe von 17 m ausgewiesen. Diese Dimensionierung sichert den Bauherren einen angemessenen Spielraum für eine auf ihre Bedürfnisse ausgerichtete Gebäudeanordnung auf den Grundstücken. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt in der Regel 5 m, berücksichtigt damit die Belange des Lärmschutzes und gewährleistet, dass die Bebauung zu Gunsten einer grünen Vorgartenzone nicht zu dicht an die Planstraße heranrückt.

Im Mischgebiet und in den angrenzenden Teilen des allgemeinen Wohngebietes ist ein großflächiges Baufeld festgesetzt, welches auch das bestehende Berufschulgebäude aufnimmt. Hier sollen bevorzugt besondere Wohnformen angesiedelt werden. Die Baugrenze an der

Barther Straße orientiert sich an der bestehenden Bauflucht, die vom geplanten SB-Markt weiter geführt werden soll. Vorrangig aus Lärmschutzgründen dürfen die neuen Wohngebäude nicht dichter als 15 m an das Grundstück des geplanten SB-Marktes heranrücken. Die Großflächigkeit des Bauraumes gestattet eine möglichst variable Gebäudeanordnung.

Stellplätze, Carports und Garagen sind in beiden Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, nicht jedoch zwischen der Planstraße A bzw. der Barther Straße und den straßenseitigen Baugrenzen. Hier soll eine attraktive Vorgartenzone entstehen.

5.4 Verkehrserschließung

Die Planstraße A erschließt das geplante Wohngebiet vom Carl-Heydemann-Ring aus. Die Straßeneinmündung liegt zwischen dem Wohngrundstück Carl-Heydemann-Ring 59 und dem Grundstück des geplanten SB-Marktes 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. Mit einem Wendekreis von 19 m x 21 m ist die Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert. Die Planstraße erschließt das Gebiet zirka mittig. Dadurch ergeben sich sinnvolle Grundstückstiefen. Sie ist als 6,50 m breiter verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Die Fahrbahn soll in 5,50 m Breite mit beidseitig je 0,5 m Bankett ausgebaut werden.

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 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Auf den damit belasteten Flächen sollen 3,0 m breite private Zufahrten angelegt werden, die jeweils zwei Grundstücke erschließen.

Innerhalb der Planstraße sind im Zufahrtsbereich und am Wendekreis 13 öffentliche Besucherparkplätze angeordnet. Die privaten Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken bereit zu stellen.

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Bestehende Leitungen

Die vorhandenen Wasserversorgungs-, Schmutzwasser- bzw. Regenwasserleitungen, die die Häuser an der Straße „Am Rostocker Werk“ und „Am Stadtwald“ ver- bzw. entsorgen, werden zur Baufeldfreimachung im Plangebiet in die Planstraße A umverlegt und dann in einer Leitungstrasse bis an die Geltungsbereichsgrenze und weiter bis zu den Übergabepunkten am Nordwestrand des Plangebietes geführt. Der B-Plan sichert für die Leitungsverlegung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Gleiches gilt auch für die Wasserversorgung des Kleingartenvereins „Am Moorteich“ und die Elektroversorgung. Diese wird ebenfalls durch Leitungsumverlegung in den mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Korridor gesichert, da die jetzige Elektroleitung quer über das Plangebiet verläuft.

Die nicht mehr genutzten bzw. stillgelegten Hausanschlussleitungen und Kabel zu den abgerissenen Gebäuden des Berufsschulinternats und des zugehörigen Heizhauses werden zur Baufeldfreimachung vom Erschließungsträger zurückgebaut. Ebenso zeichnet er für den Rückbau der vorhandenen Telekom- und Breitbandkommunikationskabel zu den abgerissenen Gebäuden verantwortlich.

Der vorhandene Schmutzwasseranschluss der noch in Betrieb befindlichen Berufsschule muss im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umverlegt und an die neue Leitung in der Planstraße A angeschlossen werden, da der vorhandene Anschluss mit der neuen Bebauung des ehemaligen Berufsschulkomplexes außer Betrieb geht.

Auch die vorhandene Regenwasserleitung wird in die Planstraße A verlegt, da sie die Bebaubarkeit der Grundstücke beeinträchtigen würde.

Der Erschließungsträger hat dafür Sorge zu tragen, dass während der Erschließungs- und Bauphase der Betrieb aller sich in Nutzung befindlichen Rohrleitungen aufrechterhalten bleibt.

Beim Anlegen der Alleebaumreihe entlang der Barther Straße sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, damit die benachbarten Leitungen nicht durch die Baumwurzeln beeinträchtigt werden.

5.5.2 Wasserversorgung

Die vorhandene Trinkwasserversorgung DN 100, die in Richtung Straße „Am Rostocker Werk“ führt, wird in die Planstraße A umverlegt.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes soll über zwei Anbindepunkte vom Carl-Heydemann-Ring und von der vorhandenen Leitungstrasse Richtung Straße „Am Rostocker Werk“ erfolgen. Die Trinkwasserleitungen DN 100 werden in der Fahrbahnzone der neuen Planstraße angeordnet. Für die Anbindung Richtung Rostocker Werk ist im Bebauungsplan im Wohngebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der REWA mbH festgesetzt. Es umfasst die Befugnis, unterirdisch Leitung zu verlegen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern. Die Leitung auf den Privatgrundstücken ist durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Bäume oder Großsträucher dürfen nicht auf der mit Leitungsrecht festgesetzten Fläche gepflanzt werden, da sie die Leitungen beschädigen und die Unterhaltung erschweren würden.

5.5.3 Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschatz (Löschzeit 2 Stunden) soll aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen. Der Bedarf für ein Wohngebiet beträgt lt. DVGW Arbeitsblatt W 405, Abschnitt 4.4 und 4.5 800 l/min (48 m³/h). Diese Menge kann aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Hydranten werden, wie für geschlossene Wohngebiete empfohlen, im Straßenraum im Abstand von ca. 100 m angeordnet.

Die Anforderungen zum Brandschutz gemäß Landesbauordnung M-V (z.B. § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) gelten unabhängig vom Bebauungsplan.

5.5.4 Entwässerungsanlagen

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Gemäß § 3 Satzung über die Abwasserbeseitigung der Hansestadt Stralsund besteht für die Grundstücke ein Anschlusszwang an die öffentlichen Abwasseranlagen.

Regenwasserableitung

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet soll über die neue Regenwasserleitung unter der Fahrbahn der Planstraße A in den Regenwasserkanal DN 1200 im Carl-Heydemann-Ring erfolgen. Entwässert werden die Gebäudedachflächen, Straßen und Wege. Die einzelnen Grundstücke erhalten jeweils einen Anschluss.

Auch der angrenzend geplante SB-Markt sollte nach Möglichkeit an die neue Regenwasserleitung innerhalb des Plangebietes angeschlossen werden.

Schmutzwasserableitung

Als Anschlusspunkt für die Schmutzwasserleitung soll der öffentliche Abwasserkanal im Carl-Heydemann-Rings genutzt werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über eine Sammelleitung im geplanten Straßenbereich, die im freien Gefälle verlegt werden soll.

5.5.5 Straßenbeleuchtung

Die Planstraße A erhält einseitig aufgestellte Leuchten.

5.5.6 Elektro- und Gasversorgung, Telekom und Kabelfernsehen

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch die Stadtwerke Stralsund (SWS) gewährleistet. Die Sicherung der fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches wird die Deutsche Telekom AG und die Bereitstellung von Anschlussmöglichkeiten für Kabelfernsehen die Kabel Deutschland GmbH übernehmen. Die Leitungen dafür sind ebenfalls in der Planstraße A zu verlegen.

5.5.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Abfallbehälter für den Hausmüll sind grundsätzlich auf den Grundstücken unter zu bringen. Die Hausmüllentsorgung und die Entsorgung ähnlicher Abfälle erfolgt durch die Stralsunder Entsorgungs GmbH.

Die Erfassung der an das Duale System Deutschland angeschlossenen Wertstoffe ist über die im Umfeld vorhandenen Standorte für DSD-Behälter gesichert.

5.6 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Auf den bereits heute gemäß § 34 BauGB bebaubaren Grundstücken bereitet der B-Plan keinen über das bereits zulässige Maß hinausgehenden Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Der Gehölzbestand im Plangebiet lässt sich nicht in die geplante Baustruktur und Freiflächennutzung integrieren. In einigen Bereichen würde er eine wirtschaftlich vertretbare Grundstücksausnutzung nicht zulassen. Deshalb sind keine Bäume und Sträucher zum Erhalt festgesetzt. Die geplante Neubebauung führt zum Verlust dieser zum großen Teil gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund geschützten Gehölze.

Auch die prägende Pappelreihe zwischen dem Berufsschulgebäude und der privaten Straße kann trotz der derzeitigen guten Vitalität und Lebenserwartung nicht erhalten werden. Die zu erwartenden Baumaßnahmen (Gebäudesanierung oder Gebäudeabriss, Straßenbau) würden zu Schädigungen vorrangig im Wurzelbereich führen, ihre Unterhaltung wäre insbesondere für private Eigentümer problematisch, die Höhe (20 m) und dichte Anordnung der Bäume würden zu Besonnungsproblemen und ihr Wurzelbereich zu Beeinträchtigungen der Freiflächennutzung auf den Wohngrundstücken führen. Deshalb ist der Erhalt der Pappelreihe nicht sinnvoll.

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

Die Planung des Baugebietes auf den dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnenden Flächen einschließlich der neuen Erschließungsstraße stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es ist das Planungsziel, diesen Eingriff zu minimieren und für die nicht vermeidbaren Eingriffe geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Der als Anlage zur Begründung beigefügte Grünordnungsplan (GOP) ermittelt und bewertet 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 wird im Textteil zum GOP ausführlich dargestellt.

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind die Beschränkung der zulässigen Überbauung (GRZ), die Begrenzung der Gebäudehöhen, eine sparsam bemessene Erschließung sowie die Einordnung von Grünflächen.

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 sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anlegen einer Baumreihe entlang der Barther Straße zur Weiterführung der Allee
- Anordnung von straßenbegleitenden Grünflächen, die zur Aufwertung des Straßenraumes und zur Ausprägung einer „grünen Achse“ beitragen
- entlang der Planstraße A straßenbegleitende und Hecken-Einfriedungen zu den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken
- Baumpflanzungen auf den Grundstücken (pro angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein Baum).

Da mit den genannten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erreicht werden kann, sind darüber hinaus folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes im Ökokonto Devlin vorgesehen:

Der Ausgleich für den Eingriff durch die öffentliche Erschließung erfolgt als Teil der Maßnahme II/ D-2 und beinhaltet das Anpflanzen einer dreireihigen Hecke im Umfang von 485,28 Kompensationsflächenäquivalenten.

Der Ausgleich für den durch das Baugebiet zu erwartenden Eingriff erfolgt durch das Anpflanzen einer dreireihigen Hecke (Teil der Maßnahme II/ D-2), durch das Anpflanzen einer fünfzeiligen 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 einem Umfang von insgesamt 2.468,47 Kompensationsflächenäquivalenten.

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.

5.7 Umweltverträglichkeit, Immissions- und Umweltschutz

5.7.1 Umweltverträglichkeit

Bisher bestand für den Bebauungsplan Nr. 55 die Pflicht zur Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG und UVPG M-V nicht, da dieses *Städtebauprojekt* den dafür maßgeblichen Schwellenwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² mit nur zulässigen 6.600 m² wesentlich unterschreitet.

Da das Bebauungsplanverfahren bereits vor dem Inkrafttreten des § 2a BauGB am 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Abs. 1 i.V.m. § 244 Abs. 2

BauGB nach der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung des BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung, zu Ende geführt. Die Darlegung der Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

5.7.2 Lärmimmissionen

In den schalltechnischen Untersuchungen vom Januar 2005 und Oktober 2005 wurden die einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmquellen modelliert und die im Bereich des Bebauungsplanes auftretenden Beurteilungspegel bewertet.

Die die Schallimmissionssituation prägende Lärmquelle ist der Straßenverkehrslärm der Barther Straße und des Carl-Heydemann-Ringes. Das führt dazu, dass die Orientierungswerte für Wohn- bzw. Mischgebiete in der Nachbarschaft der genannten Straßen um bis zu 9 dB(A) (Maximum: Einwirkungsbereich Barther Straße) überschritten werden. Im Innern des Gebietes gehen die Überschreitungen auf 1 bis 3 dB(A) zurück. Auch unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage und der dadurch oft schwer erfüllbaren Anforderungen, die aus den relativ niedrigen hier heranzuziehenden Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 resultieren, ist die Lärmimmission im Geltungsbereich nicht unerheblich.

Hauptverursacher sind die relativ großen Querschnittsbelegungen auf den beiden Straßen. Einer Anmerkung im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 zufolge ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Dieser Orientierungswert kann nur partiell eingehalten werden.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in Ermangelung verbindlicher Gebäudestandorte freie Schallausbreitung anzunehmen war. Das heißt, gefüllte Baufelder und möglicherweise eine Riegelbebauung entlang der Barther Straße können für die rückwärtige Bebauung ganz erhebliche Immissionsabsenkungen bewirken.

Die Abstände zu dem südlich benachbarten künftigen Einkaufsmarkt sichert, dass die gesondert zu betrachtenden Richtwerte der TA Lärm für gewerbliche Schallquellen im Wesentlichen eingehalten werden.

Die Lärmimmissionssituation erfordert die Kennzeichnung der großflächig auftretenden Lärmpegelbereiche LPB III, IV und V, in denen die nachfolgend benannten Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Ein kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebietes ordnet sich dem LPB II zu. Hier sind keine besonderen Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen. Zum Schutz vor Schallimmissionen enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

„Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude sind entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche festzulegen. Die resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß der Raumart aus Tabelle 8, DIN 4109 auszuführen. Auszugsweise seien hier genannt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderl. result. Schalldämmmaß für Wohnnutz. / f. Büroräume o.ä.	
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Fenster sind entsprechend Tabelle 10, DIN 4109 zu bemessen. Ein Anspruch auf Einhaltung festgesetzter Innenschallpegel bei geöffnetem Fenster besteht nicht.“

Im Lärmpegelbereich V sind in dem zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente anzuordnen, da ein gesunder Nachtschlaf bei geöffnetem Fenster nicht möglich wäre. Diese Festsetzung betrifft ausschließlich die der Barther Straße zugewandte Gebäudeseite im Mischgebiet und ist erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. Die ausführliche Darstellung der Untersuchungsergebnisse einschließlich Ergebnisdiskussion sind den schalltechnischen Untersuchungen zu entnehmen.

5.7.3 Altlastenverdacht

Die nicht auszuschließenden punktuellen Belastungen des Bodens im Bereich des ehemaligen Heizhauses sind primär ein abfallrechtliches Problem. Die Entsorgung belasteter Böden verursacht höhere Aufwendungen. Sie stehen der geplanten Wohngebietsentwicklung jedoch nicht entgegen.

Das Plangebiet ist **nicht als kampfmittelbelasteter Bereich** bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

6 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.

Abhängig vom Standort sind die Dächer als Walm-, Sattel-, Pult- und Flachdächer auszubilden. An der Barther Straße sind nur Pult- und Flachdächer, an der Planstraße A Sattel-, Pult und begrünte Flachdächer und in der zweiten, nicht Straßenbild prägenden Baureihe Walm-, Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Die Dachneigung variiert zwischen 35° bis 47° entlang der Planstraße und 25° bis 35° in der zweiten Baureihe.

Für die Dacheindeckung/Dachsteine sind die traditionellen Farben rot bis rotbraun vorgeschrieben. Flachdächer sind im Wohngebiet als grüne Dächer auszubilden.

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 m² 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 zugelassen.

Die privaten Grünflächen sollen als offene, den Straßenraum erweiternde Flächen wirken. Deshalb dürfen sie nicht eingefriedet werden.

Die Grundstücke an der Planstraße sind straßenbegleitend mit maximal 1,5 m hohen Hecken oder Maschendrahtzäunen mit Hecken 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

Bodendenkmalschutz

Es sind bisher im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt.

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

Abstandflächen

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind die Abstandflächen gemäß § 6 Landesbauordnung M-V einzuhalten. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine abweichenden Regelungen.

Schutz des Gehölzbestandes

Bezüglich des Schutzes des Gehölzbestandes (Bäume, Sträucher, Klettergehölze) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004. Diese Satzung bestimmt u.a. die Art der geschützten Gehölze, die verbotenen Handlungen, die Ausnahmen und Befreiungen sowie die Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen.

8 Maßnahmen der Bodenordnung

Die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) ist Eigentümerin aller Flächen im Plangebiet. Sie führt die Bodenordnung durch, parzelliert das Wohngebiet und veräußert die Baugrundstücke sowie die privaten Grünflächen an Bauinteressenten. Nach Durchführung der Erschließung wird die Stadt die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) in ihr Eigentum, ihre Baulast und damit in ihre Verkehrssicherungspflicht übernehmen.

Die Flächen des Ökokontos Devin befinden sich in städtischem Eigentum und stehen damit für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

9 Maßnahmen der Planrealisierung

Die Stadt beauftragt die LEG als Erschließungsträger mit der Entwicklung des Wohngebietes. Dazu wird sie mit der LEG einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abschließen, in welchem Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen geregelt sind.

Alle innerhalb des Wohngebietes gelegenen öffentlichen Erschließungsanlagen realisiert die LEG in Zusammenarbeit mit den zuständigen Versorgungsunternehmen. Sie zeichnet ebenfalls für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebietes verantwortlich.

Nach dem derzeitigen Stand möchte die LEG im 1. Halbjahr 2006 mit der Erschließung des Wohngebietes beginnen.

10 Kosten und Finanzierung

Gemäß Kostenberechnung vom 05.09.2005 beträgt der Erschließungsaufwand

1. Gesamtkosten	ca. 437.976 € brutto
2. Bauleistungen	ca. 382.040 € brutto
davon	
- Erschließung	293.486 € netto
- Wege privat	14.420 € netto
- Grünflächen innerhalb des B-Plangebietes	9.330 € netto
- Grünflächen im Bereich des Ökokontos Devin	12.109 € netto
3. Planungskosten	55.936 € brutto

11 Verfahrensablauf

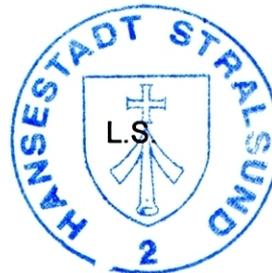
1. Aufstellungsbeschluss	04.03.2004
2. frühzeitige Bürgerbeteiligung (Aushang)	24.01.- 25.02.2005
3. Frühzeitige TÖB- und Behördenbeteiligung	Februar- März 2005
4. Auslegungsbeschluss	23.06.2005
5. öffentliche Auslegung	25.07.- 30.08.2005
6. TÖB- und Behördenbeteiligung	Juli- August 2005
7. Satzungsbeschluss und Rechtskraft	frühestens I. Quartal 2006

12 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan 55 sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V Seiten 468, 612), geändert durch das Gesetz vom 16. September 2003 (GVOBl. M-V S. 690), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S.58) sowie das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1).

Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau förmlich eingeleitet wurde, finden für dieses Planverfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 244 Abs. 2 BauGB noch die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung (BauGB 1998 vom 27. August 1997 – BauROG) Anwendung.

Stralsund, den 12.04.2006
HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER



[Handwritten Signature]
Lastovka

12.04.06