

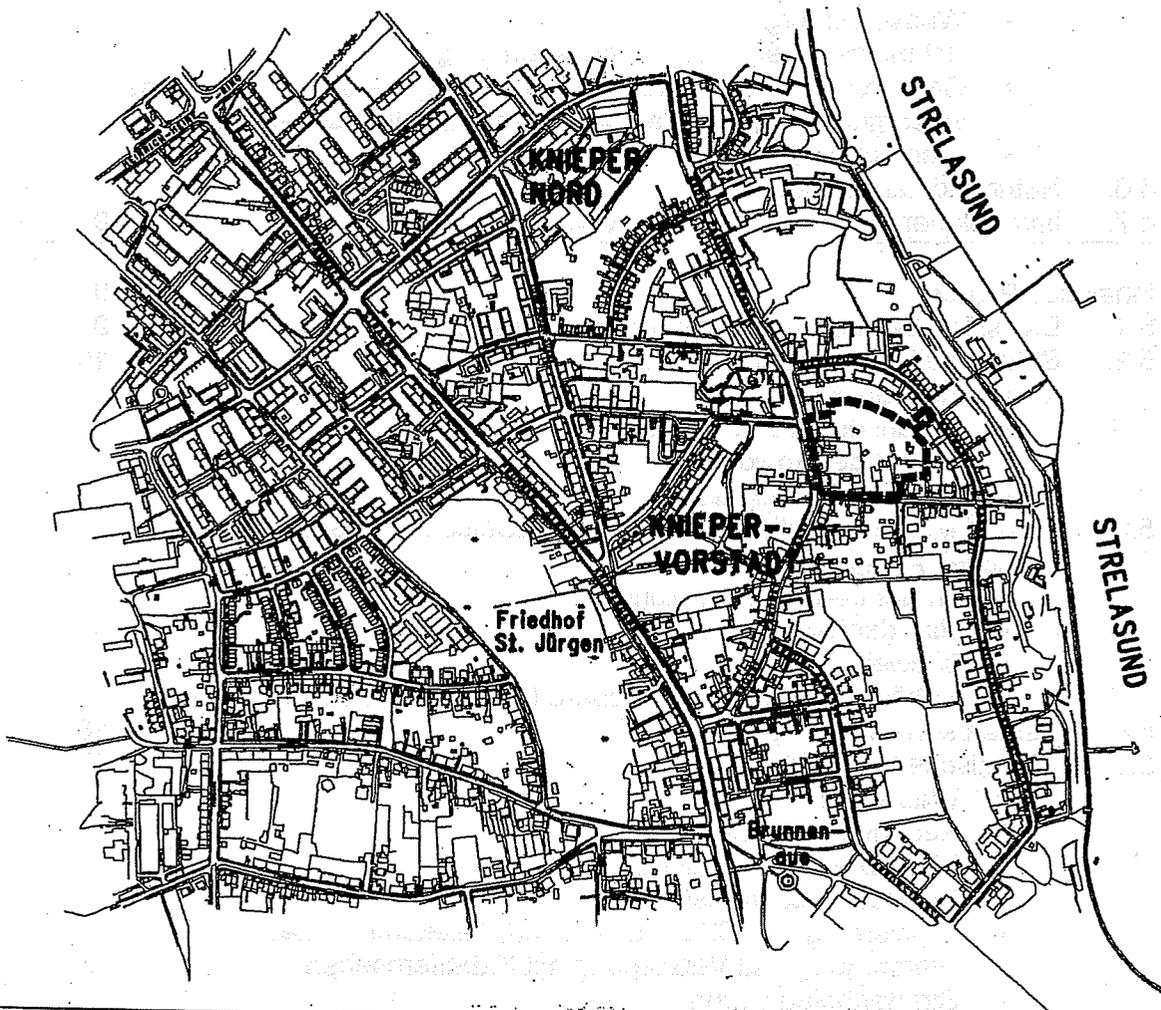
# HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER

## B A U A M T

Abt. Planung und Denkmalpflege

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:10 000



## BEBAUUNGSPLAN NR. 45

„WOHNGEBIET NÖRDLICH DER RUNGESTRASSE“

BEGRÜNDUNG

STAND: MAI 2001

<b>Inhaltsübersicht</b>		<b>Seite</b>
1.	Anlass und Ziel der Planung	4
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum	4
3.	Übergeordnete und sonstige Planungsvorhaben, planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.	Städtebauliche Ausgangssituation	5
4.1.	Die Umgebung des Plangebietes	5
4.2.	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	6
4.3.	Verkehrerschließung	6
4.4.	Nahversorgung und soziale Infrastruktur	7
4.5.	Technische Infrastruktur	8
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wasserversorgung</li> <li>▪ Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung</li> <li>▪ Gasversorgung (G), Stromversorgung (S), Telekommunikationsversorgung (TK) und Versorgung mit Kabelfernsehen (KF)</li> <li>▪ Wertstoffentsorgung</li> </ul>	
4.6.	Natur und Landschaft	8
4.7.	Immissionen, Altlasten und Baugrund	9
5.	Inhalt des Planes	9
5.1.	Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept	9
5.2.	Städtebauliche Vergleichswerte	10
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenwerte</li> <li>▪ Anzahl der Wohnungen</li> <li>▪ Anzahl der Anwohner</li> <li>▪ Anzahl der Stellplätze</li> </ul>	
5.3.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	11
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art der baulichen Nutzung</li> <li>▪ Maß der baulichen Nutzung</li> <li>▪ Bauweise</li> <li>▪ Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen</li> </ul>	
5.4.	Verkehrerschließung	16
5.5.	Technische Infrastruktur	17
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wasserversorgung</li> <li>▪ Regenwasserableitung</li> <li>▪ Löschwasserversorgung</li> <li>▪ Schmutzwasserentsorgung</li> <li>▪ Gasversorgung, Stromversorgung, Telekommunikationsversorgung und Versorgung mit Kabelfernsehen</li> <li>▪ Straßenbeleuchtung</li> <li>▪ Abfall- und Wertstoffentsorgung</li> </ul>	
5.6.	Natur und Landschaft, Grünplanung, Freiraumversorgung	19
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingriff / Ausgleich</li> <li>▪ Grünplanung, Freiraumversorgung</li> </ul>	
5.7.	Immissionsschutz	20
6.	Örtliche Bauvorschriften	22
7.	Maßnahmen der Bodenordnung	23

8.	Maßnahmen zur Planrealisierung	23
9.	Kosten und Finanzierung	24
10.	Bisheriger Verfahrensablauf	24
11.	Rechtsgrundlagen	25

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Beplanung des Gebietes ist der weiterhin existierende Bedarf an Wohnbauland für den Einfamilienhausbau in der Hansestadt Stralsund. Das Plangebiet liegt in einer attraktiven Wohnlage in der Nähe des Strelasundes. Die Nähe zur historischen Innenstadt und zu bedeutsamen Institutionen, die fußläufig erreichbar sind, bevorzugen das Gebiet.

Die SARA Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH tritt als Investor auf und möchte im Bereich des Bebauungsplanes Einfamilienhausbau realisieren. Diese Planvorstellung knüpft an eine bereits seit 1930 bestehende historische Planung an, die eine Vision einer Wohnbebauung entlang der ansatzweise begonnenen Rungestraße, von der Großen Parower Straße beginnend, die Ernst-Moritz-Arndt-Straße querend, und in der Sarnowstraße endend, vorsah.

Das Planziel besteht darin, das als allgemeines Wohngebiet festzusetzende Gebiet städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Entlang der Großen Parower Straße und der Ernst-Moritz-Arndt-Straße ist ein Bauraum für eine straßenbegleitende Bebauung vorzusehen. Die bisher gärtnerisch genutzten Flächen sind als Einfamilienhaus-Siedlung zu entwickeln, welche sich gut in die bebaute Umgebung einfügt. Ihre Verkehrserschließung soll über die Ernst-Moritz-Arndt-Straße und die nördliche Verlängerung der Rungestraße erfolgen. Auf Grund der langjährigen Gartennutzung kommen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Bedeutung zu.

## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum

Plangebiet ist das im Stadtteil Kniepervorstadt gelegene Gebiet der ehemaligen „Schütt'schen Gärten“ zwischen der Großen Parower Straße und der Friedrich-Naumann-Straße einschließlich angrenzender Grundstücke an der Großen Parower und der Ernst-Moritz-Arndt-Straße.

Es umfasst mit einer Größe von ca. 1,66 ha die Flurstücke 69, 70/1, 70/2, 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 79/7, 79/8, 79/9, 79/10, 79/11, 80/1, 80/2, 80/3, 81, 82, 83/2, 83/4, 83/5, 83/6, 84, 85, 86 und 87 der Flur 5, Gemarkung Stralsund.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die Friedrich-Naumann-Straße, die Grundstücke Friedrich-Naumann-Straße 52, 54, 56, 58 und 60 (Flurstücke 72 - 76) sowie das Grundstück Große Parower Straße 35 (Flurstück 78),
- im Osten durch das Grundstück Friedrich-Naumann-Straße 50 (Flurstück 71) sowie Ernst-Moritz-Arndt-Straße 8 und 12 (Flurstücke 68 und 66),
- im Süden durch die Ernst-Moritz-Arndt-Straße sowie die hier anliegenden Grundstücke Nr. 8 und 10 (Flurstücke 68 und 67) und
- im Westen durch die Große Parower Straße.

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet sind folgendermaßen geregelt: Die Flurstücke 69, 81, 82, 83/2, 83/4, 83/5, 83/6, 84, 85 und 87 sind Eigentum von Privatpersonen. Eigentümer der Flurstücke 70/1, 70/2, 79/1 bis 79/10, 80/2 und 80/3 ist die SARA Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH. Die Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft (SWG) ist Eigentümer der Flurstücke 80/1 und 86. Eigentümer des Flurstücks 79/11 ist die Hansestadt Stralsund.

### 3. Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben; planungsrechtliche Ausgangssituation

Das erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern zeigt die Hansestadt Stralsund als innerhalb ihres Ordnungsraumes gelegene Kernstadt, welche über intensive Verflechtungsbeziehungen zum Umland verfügt. Sie ist zusammen mit der Hansestadt Greifswald als zweipoliges Oberzentrum ausgewiesen. Dabei wird von einer Teilung der Funktionen ausgegangen.

Die Hansestadt ist ein Siedlungsschwerpunkt.

Der im Juni 1997 festgesetzte Flächennutzungsplan (Beschl.-Nr. 97-II-05-1150) stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar.

Westlich schließt sich der seit 20.06.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10.1. „Wohngebiet Große Parower Straße / Tessinstraße“ an, getrennt durch die Große Parower Straße. Er sieht 2 - 3-geschossigen Wohnungsbau in seinem Geltungsbereich vor. Die Realisierung des Inhaltes der Planung ist bereits weit fortgeschritten.

Die planungsrechtliche Ausgangssituation stellt sich so dar, dass für den Teil des Plangebietes entlang der Großen Parower Straße und entlang der Ernst-Moritz-Armdt-Straße Baurecht nach § 34 BauGB vorliegt, für den inneren Bereich des Plangebiets (ehemaliges Gartenland) ist dies nicht der Fall.

Die Realisierung des geplanten Einfamilienhausbaus wird durch die Schaffung von Baurecht über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Für die Teile des Bebauungsplanes, für die derzeit Baurecht nach § 34 BauGB vorliegt, wird die städtebauliche Ordnung vorgegeben.

### 4. Städtebauliche Ausgangssituation

#### 4.1. Die Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in einem Wohngebiet mit hohem Anteil von ehemaligem (z.B. innerer Planbereich) und noch vorhandenem Gartenland.

Der Norden des Gebietes ist geprägt durch das anschließende Gelände des Krankenhauses am Sund, weiterführend durch Wohnbebauung und das weitläufige Areal des Berufsförderwerkes und der Fachhochschule.

Im Wohngebiet Knieper Vorstadt, insbesondere im Süden des Plangebietes gelegen, ist vorwiegend historische Einzel- und Doppelhausbebauung in sehr guter Wohnlage vorhanden.

Die Große Parower Straße vereint unterschiedlichste Architekturen. Hier variiert die Geschossigkeit der Gebäude zwischen 1- bis 4-geschossig, wobei jedoch die meisten Gebäude 2- bis 3-geschossig errichtet wurden.

Westlich gelegen ist der Bebauungsplan Nr. 10.1. „Wohngebiet Große Parower Straße / Tessinstraße“ mit 2 - 3-geschossigen Wohnungsbau.

Im Osten findet die 2-geschossige Wohnbebauung in der Friedrich-Naumann-Straße ihre Fortsetzung. Diese Bebauung grenzt an die Sundpromenade und die Seebadeanstalt. Mit der Sundpromenade, die als Gartendenkmal eingestuft ist, zählt sie als Erholungsbereich zu

den beliebtesten Spazierwegen der Stralsunder. Die fußläufige Verbindung aus dem Plangebiet mündet auf direktem Wege am Eingang der Seebadeanstalt.

Neben der Wohnnutzung sind im Umfeld des Plangebietes einige wenige gewerbliche Einrichtungen und freie Berufe vorhanden.

So sind in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße u.a. ein Tierarzt und ein Planungsbüro ansässig, in der Friedrich-Naumann-Straße ein Heilpraktiker und eine Firma für Parkettservice. Von der Friedrich-Naumann-Straße ist außerdem die gastronomische Einrichtung „Strandschachtel“ schnell zu erreichen.

Der Hauptteil der gewerblichen Nutzungen hat jedoch seinen Sitz in der Großen Parower Straße. Dort sind u.a. eine Bauklempnerei, Bäcker, ein Bistro, ein Bestattungsunternehmen, ein Blumenladen, ein Textil-Service, ein Kosmetikgeschäft und kleinere Baugeschäfte angesiedelt.

#### **4.2. Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes**

Der innere Bereich des Plangebietes, umgeben von straßenbegleitender Bebauung, wurde über Jahre durch Einzelgärten bewirtschaftet. Diese gärtnerische Nutzung wurde 1999 beendet, um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können.

Umgeben ist der innere Bereich durch Wohnbebauung in typischer vorstädtischer Prägung, die an allen angrenzenden Straßen straßennah errichtet wurde.

Entlang der Ernst-Moritz-Arndt-Straße sind es vor allem 1- bis 2-geschossige, einzelstehende Einfamilienhäuser, die den Charakter dieses Straßenzuges mit ihren gepflegten Anlagen prägen. Im nördlichen Bereich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße, innerhalb des Plangebietes, ist die Siedlungsstruktur durch Baulücken gestört.

Die Bebauung entlang der Friedrich-Naumann-Straße entstand in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts und wurde recht einheitlich als Mehrfamilienhausbebauung 2- bis 3-geschossig angelegt. Auch durch die üppig angelegte und mittlerweile hochgewachsene Straßenbegrünung entstand hier ein Straßenzug, der eine sehr gute Wohnlage darstellt.

Im Bereich der Angrenzung an den Planbereich ist die Bebauung an der östlichen Großen Parower Straße heterogen 1 - 2-geschossig vorwiegend in offener Bauweise geprägt.

#### **4.3. Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Planbereiches an die Innenstadt / Altstadt erfolgt über die Große Parower Straße und weiter über den Knieperdamm.

An das nördliche Stadtgebiet und das Umland wird der Planbereich über die Große Parower Straße, weiter über den Heinrich-Heine-Ring und die Prohner Straße angebunden.

An das südliche Stadtgebiet und das entsprechende Umland erfolgt die Verkehrsanbindung über den Knieperdamm oder über die Friedrich-Engels-Straße.

Die Anbindung an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen wird über den Heinrich-Heine-Ring zur Prohnerstraße und weiter den Grünhofer Bogen oder über den Knieperdamm, weiter Friedrich-Engels-Straße und Carl-Heydemann-Ring realisiert.

Das Plangebiet wird über die Große Parower Straße und die Ernst-Moritz-Arndt-Straße erschlossen.

Die Große Parower Straße ist als Betonstraße abschnittsweise in unbefriedigendem Zustand. Beidseitig befindet sich ein Instandsetzungsbedürftiger Fußgängerweg.

Der Straßenzustand der Ernst-Moritz-Arndt-Straße ist ähnlich wie der der Großen Parower Straße. Als Anliegerstraße ist auch sie als schmale Betonstraße mit einseitigem unbefestigten Bankett ausgebaut. Es ist ein einseitiger Fußweg vorhanden.

Die Friedrich-Naumann-Straße ist in Natursteinpflaster befestigt mit beidseitigen Fußwegen und einem Radweg.

Das öffentliche Parken ist in der Friedrich-Naumann-Straße zum einen entlang der Straße längs im Fahrbahnbereich und zum anderen auf dem in der Verlängerung des Rad- und Fußweges aus dem Plangebiet in Richtung Strelasund befindlichen Parkplatz möglich. Auf diesem befinden sich ca. 30 - 35 Stellplätze.

In der Ernst-Moritz-Arndt-Straße bringen die Anlieger ihre Pkw auf den Privatgrundstücken unter. Gäste parken längs unmittelbar neben der Fahrbahn auf dem unbefestigten Bankettstreifen an der nördlichen Straßenseite.

Die Große Parower Straße bietet im Bereich der Angrenzung an den Planbereich keine öffentlichen Parkplätze. Die Bewohner und Gäste sowie Kunden der Gewerbetreibenden nutzen die privat eingerichteten Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken.

Durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird der Planbereich über die Große Parower Straße erschlossen. Hier befinden sich, unmittelbar an den Planbereich angrenzend, beidseitig der Fahrbahn je 1 Haltestelle für die Buslinien 1 und 4 (Name der Haltestelle: Ernst-Moritz-Arndt-Straße).

Linie 1: Parow / Fachhochschule - Ernst-Moritz-Arndt-Straße - Hauptbahnhof - Ernst-Moritz-Arndt-Straße - Fachhochschule / Parow

Linie 4: Viermorgen / Knieper West (Ernst-Moritz-Arndt-Straße) - Lüssower Berg / Groß Lüdershagen / Neu Lüdershagen / Betriebshof

#### 4.4. Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Die nächstliegenden Einrichtungen zur Deckung der Versorgung der Bevölkerung des Planbereiches mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich in der Kleinen Parower Straße (2 Supermärkte), im Knieperdamm (1 Supermarkt) und in der Großen Parower Straße (Bäcker, Blumenladen, Kosmetik, Frisör).

Die Betreuung von Hortkindern, Kindergarten- und Kinderkrippenkindern ist in der Einrichtung „Klabautermann“ in der Rudolf-Virchow-Straße möglich. Eine weitere Betreuungsmöglichkeit bietet die Einrichtung „Biene Maja“ im Caspar-David-Friedrich-Weg.

Die Beschulung von schulpflichtigen Kindern kann in der Adolf-Diesterweg-Schule (Realschule), in der Juri-Gagarin-Schule (Grundschule) oder der Grundschule „Am Sund“ (Montessori), deren Sanierung vorbereitet wird, erfolgen.

An den Planbereich schließt sich unmittelbar nördlich der Friedrich-Naumann-Straße in der Großen Parower Straße das Krankenhaus „Am Sund“ mit Dialysezentrum an. Weitere medizinische Versorgung incl. Apothekenbedarf kann über das „Ärztehaus Schwedenschanze“ in Anspruch genommen werden.

Das Schwesternheimathaus (Evangelische Frauenhilfe), das sich unmittelbar in der Nachbarschaft in der Großen Parower Straße befindet, bietet u.a. Altenbetreuung.

#### **4.5. Technische Infrastruktur**

Die äußere Erschließung des Gebietes ist mit Ausnahme der Regenentwässerung gesichert; alle für die Ver- und Entsorgung notwendigen erschließungsrelevanten Anlagen sind im Umfeld vorhanden und haben freie Anschlusskapazitäten.

##### **Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird durch einen vorhandenen Leitungsbestand mit folgenden Dimensionierungen erschlossen: in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße eine Leitung DN 100, in der Großen Parower Straße eine Leitung DN 150 und in der Friedrich-Naumann-Straße eine Leitung DN 250.

##### **Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung**

Schmutz- und Regenwasserleitungen befinden sich als Mischwasserkanäle in den angrenzenden Straßen mit folgenden Dimensionierungen: Ernst-Moritz-Arndt-Straße: DN 300; Große Parower Straße: DN 450 und Friedrich-Naumann-Straße: DN 450. Desweiteren befindet sich ein Regenwassersammler an der Sundpromenade im Bereich des Krankenhauses. Eine Regenwassereinleitung in das vorhandene Mischwasserkanalsystem der Ernst-Moritz-Arndt-Str., der Gr.-Parower-Str. und der Friedrich-Naumann-Str. ist nicht mehr zulässig.

##### **Gasversorgung (G), Stromversorgung (S), Telekommunikationsversorgung (TK) und Versorgung mit Kabelfernsehen (KF)**

Die das Gebiet einschließenden Straßen (Ernst-Moritz-Arndt, Große Parower und Friedrich-Naumann) sind durch die Medien der Versorgungsträger Telekom / Plückhahn (TK, KF), Stralsunder Energieversorgung (S) und StrelaGas (G) voll erschlossen.

##### **Wertstoffentsorgung**

Der Standplatz für die Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße.

#### **4.6 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt inmitten einer vorhandenen lockeren Wohnbebauung. Die durch den Bebauungsplan überplanten Freiflächen im Inneren des Wohnviertels waren bis Ende 1999 zur gärtnerischen Nutzung verpachtet. Sie bilden ein Mosaik verschieden gestalteter und genutzter Gärten. Diese Flächen sind durch die ständige Nutzung und durch die Nähe der Wohnbebauung in ihrem ökologischen Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt.

In den Bereichen, die sich der vorhandenen Bebauung der Großen Parower Straße und der Ernst-Moritz-Arndt-Straße in Richtung innerer Planbereich anschließen, prägen alte Obstgehölze, einige hoch gewachsenen Nadelbäume und vor allem mehrere stattliche Nussbäume

das Bild des Plangebietes. Ein markanter Nussbaum mit ausladender Krone steht zwischen den Häusern Nr. 33 und 35 an der Großen Parower Straße.

#### **4.7. Immissionen, Altlasten und Baugrund**

Die Ernst-Moritz-Arndt-Straße ist eine Anliegerstraße und stellt durch ihr sehr geringes Verkehrsaufkommen keine beachtenswerte Lärmquelle dar.

Die nördlich und westlich den Planbereich begrenzende Friedrich-Naumann-Straße weist ebenfalls kein maßgebliches Verkehrsaufkommen auf und stellt somit ebenfalls keine beachtenswerte Lärmquelle dar.

Einzig zu beachtende Lärmquelle ist die Große Parower Straße. Sie ist eine Sammelstraße mit einem relativ starken Verkehrsaufkommen.

Der Schallimmissionsplan der Hansestadt Stralsund vom 14.03.1997 (zu Grunde gelegt sind Analysewerte aus 1995) enthält eine Grobausage zur Verkehrslärmbelastung. Ausgehend von den Daten: 5.000 Kfz/24 Stunden, 8 % Lkw-Anteil, 50 km/h Fahrgeschwindigkeit und Straßenbelag Beton wurde ein Beurteilungspegel von tags 62 dB(A) und nachts 55 dB(A) im Abstand von 25 m zur Straßenachse und bei freier Schallausbreitung ermittelt. Das bedeutet, das Gebiet ist lärmvorbelastet.

Diese Aussage gilt auch für 2000/ 2001 nahezu unverändert.

Bedingt durch den städtebaulichen Fakt, dass der Planbereich von Wohngebieten umgeben ist, sind keine beachtenswerten Schallimmissionen durch gewerblichen Lärm vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld sind bisher keine Bodenverunreinigungen durch Altlasten oder Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung bekannt.

Die Baugrunderkundung (IB M Geotechnik, Dipl.-Ing. Wolfgang Mamat, März 2000) durch vier Rammkernsondierungen mit einer Tiefe von 5,0 m ergab eine generelle Schichtenfolge von Mutterboden bzw. Aufschüttung - schluffige Sande - Geschiebelehm - Geschiebemergel. Die nichttragfähigen Deckschichten sind 0,6 bis 1,3 m dick. Ein relativ hoher Stau- und Schichtenwasserstand, der in Extremsituationen bis zu 0,5 bis 0,7 m unter Geländeoberkante ansteigen kann, wurde festgestellt.

In Bereichen mit schluffigen Sanden und sehr weichem Geschiebelehm im Untergrund wird für die Hochbauten eine elastisch gebettete Bodenplatte empfohlen.

Bei Schachtarbeiten für Rohrleitungsgräben ist mit Verbau und Wasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen.

Aufgrund des hohen Stauwasserspiegels und der undurchlässigen Lehm- und Mergelschichten ist eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich.

### **5. Inhalt des Planes**

#### **5.1. Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept**

Auf bisherigem Gartenland, in nördlicher Verlängerung der jetzigen Rungestraße, soll eine neue Einfamilienhaussiedlung für Einzel- und Doppelhäuser entstehen, welche sich durch eine zweckmäßige, sparsame Erschließung kennzeichnet. Eine lockere Bebauung, angeordnet entlang einer Erschließungsstraße, trägt den besonderen Standortbedingungen in einem sehr guten Wohnumfeld Rechnung.

Die neue Wohnbebauung fügt sich hinsichtlich dem Nutzungsmaß und der Bauweise in den städtebaulichen und gestalterischen Charakter des Bereiches zwischen der Friedrich-Naumann-Straße, der Ernst-Moritz-Arndt-Straße und der Großen Parower Straße als ein innenliegender Bereich der umgebenden Bebauung ein.

Durch den Bebauungsplan wird ebenfalls die städtebauliche Ordnung von Teilbereichen der nördlichen Ernst-Moritz-Arndt-Straße und von Teilbereichen der östlichen Großen Parower Straße vorgegeben.

Der städtebauliche Charakter beider Straßen soll entsprechend des Bestandes erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Das heißt, in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße zielt das Konzept auf eine straßennahe Einfamilienhausbebauung in der vorhandenen Bauflucht ab, in der Großen Parower Straße soll hingegen der Vorstadtcharakter durch straßenbegleitende Bebauung von 2- bis 3-geschossigen Gebäuden bewahrt werden.

## 5.2. Städtebauliche Vergleichswerte

### Flächenwerte:

<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>ca. 1,66 ha</b> 16.633 m <sup>2</sup>
davon:	
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>14.566 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (brutto)</b>	<b>1.751 m<sup>2</sup></b>
- Verkehrsberuhigte Bereiche (Planstraße)	1.533 m <sup>2</sup>
- Rad- und Fußwege innerhalb des Wohngebietes	218 m <sup>2</sup>
<b>öffentliche Grünflächen-Planung</b>	<b>316 m<sup>2</sup></b>

### Anzahl der Wohnungen: 36 - 43

Bei der Neubebauung mit Einzel- (und evtl. einzelnen) Doppelhäusern werden im Regelfall 1-2 Wohnungen (WE) pro Wohngebäude errichtet. Der ermittelten Anzahl liegen folgende Rechenansätze zu Grunde:

A) Im Inneren des Planbereiches entstehen auf 12 Grundstücken je ein Wohngebäude mit 1,2 WE. Somit ergibt sich eine Wohnungsanzahl von 12 - 14.

B) An der Ernst-Moritz-Arndt-Straße entstehen auf 4 Grundstücken je ein Wohngebäude mit 1,2 WE. Somit ergibt sich eine Wohnungsanzahl von 4 - 5.

C) An der Großen Parower Straße entstehen ca. 20 - 24 Wohnungen. Diese Anzahl ergibt sich Bestandsuntersuchungen und vorliegenden Planungen.

### Anzahl der Einwohner: 83 - 99

Der durchschnittliche Belegungsgrad von Wohnungen in der Hansestadt Stralsund beträgt gegenwärtig 2,1 Einwohner (EW) pro WE. Demographischen Analysen folgend, wird sich dieser Wert bis zum Jahre 2010 auf 1,9 EW pro WE ändern. Da sich in Einfamilienhausgebieten erfahrungsgemäß ein höherer Anteil von Familien mit Kindern ansiedelt, wird für die Berechnungen von einem derzeitigen Wert von 2,3 EW pro WE auszugehen sein.

A) Im Inneren des Planbereiches wird eine Einwohnerzahl von 28 - 32 erreicht.

B) Im Planbereich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße ist eine Einwohnerzahl von 9 - 12 zu erwarten.

C) Im Bereich der Großen Parower Straße ergibt sich eine Einwohnerzahl von 46 - 55.

## Anzahl der Stellplätze

### Erforderliche Stellplätze

Gemäß Landesbauordnung M-V sind die für den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr erforderlichen Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken bereitzustellen. In der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauverordnung M-V werden 1- 2 Stellplätze pro WE als Richtzahlen benannt, die als Anhalt dienen, um die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall erforderliche Anzahl der herzustellenden Stellplätze oder Garagen zu bestimmen.

### Öffentliche Parkplätze

Als Richtwert in Einfamilienhaussiedlungen gilt: pro 4 WE ist je 1 Parkplatz für Besucher erforderlich.

A) Für den inneren Bereich ist der gewählte Ansatz gerechtfertigt, ruft doch das entstehende Wohngebiet keinen höheren Bedarf an öffentlichen Stellplätzen hervor. Außerdem soll der Verkehr aus dem Umfeld nicht durch die Bereitstellung von Überkapazitäten in das ruhige Wohngebiet hineingezogen werden. Es ergibt sich rechnerisch ein öffentlicher Stellplatzbedarf von 3 - 4 Parkplätzen. Diese werden entlang der Erschließungsstraße (Planstraße A) möglichst gleichverteilt angeordnet. Der Eigenbedarf ist damit abgedeckt und im Umfeld werden die Parkplatzprobleme nicht erhöht.

B) An der Ernst-Moritz-Arndt-Straße besteht ein Bedarf von 1 öffentlichen Stellplatz. Dieser Parkplatzbedarf wird derzeit auf dem vorhandenen Sommerweg abgedeckt.

C) An der Großen Parower Straße entsteht ein Stellplatzbedarf von 5 - 6 Parkplätzen. Da dieser jedoch recht punktuell entsteht, insbesondere durch den Neubau größerer Gebäude, wird er durch die Bedarfsverursacher abzudecken sein bzw. werden die Parkmöglichkeiten im nahen Umfeld in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße und der Friedrich-Naumann-Straße genutzt.

Sollten spätere Straßenbaumaßnahmen in der Großen Parower Straße und der Ernst-Moritz-Arndt-Straße erfolgen, so ist erneut zu prüfen, ob der ermittelte Bedarf an öffentlichen Stellplätzen in geeigneter Form realisiert werden kann.

## 5.3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet wird in verschiedene Bauflächen unterteilt, die durch Baugrenzen abgegrenzt werden:

Baufläche	WA I :	im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmittelbar an die Große Parower Straße grenzend)
Baufläche	WA II:	im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmittelbar an die Ernst-Moritz-Arndt-Straße und an die südliche Planstraße A grenzend)
Baufläche	WA III:	im inneren Geltungsbereich südwestlich der Planstraße A (Gebiet der ehemaligen Gartennutzung)

Baufläche WA IV: im inneren Geltungsbereich nordöstlich der Planstraße A  
(Gebiet der ehemaligen Gartennutzung)

### Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen WA I bis WA IV sind als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Wohngebäude sind allgemein zulässig.

Das Wohngebiet der **Baufläche WA I** entlang der Großen Parower Straße ist bereits vorhanden. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet dient dem Erhalt und der Neuordnung entsprechend dem städtebaulich geprägten Charakter einer Vorstadtbebauung.

Durch die Lage an der Großen Parower Straße und die damit verbundene Nähe zu potentiellen Kunden ergibt sich für diese Baufläche eine erhöhte Lagegunst für die Ansiedlung von kleinen Läden und sonstigen nicht störenden Einrichtungen des Gewerbes und der Verwaltung.

Entsprechend des Charakters als vorstädtisches Wohngebiet in attraktiver Lage werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe wegen hohem Flächenverbrauch und produzierendem störenden Verkehrsaufkommen nicht zugelassen.

Die **Bauflächen WA II bis WA IV** stellen auf Grund ihrer ruhigen Lage den für die Errichtung von Einfamilienhäusern attraktiveren Teil des Plangebietes dar. Baufläche WA II entlang der Ernst-Moritz-Arndt-Straße befindet sich in einem Straßenzug, der durch gepflegte Grundstücke von Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Bauflächen WA III und WA IV sind ehemaliges Gartenland und werden für den Einfamilienhausbau städtebaulich entwickelt.

Durch diese Lagegunst soll hier eine ruhige Einfamilienhaussiedlung entstehen, die nicht durch störende Fremdnutzungen unterbrochen werden sollte, d.h. insbesondere bleibt gewerbliche Nutzung ausgeschlossen, um störenden Verkehr zu vermeiden. Zusätzlich stellt das Plangebiet durch seine nur geringe Größe für gebietsversorgende Einrichtungen ein kaum tragfähiges Einzugsgebiet dar. Solche Einrichtungen würden Kunden aus einem größeren Umfeld binden müssen, die dann durch den somit anwachsenden Pkw-Verkehr ungewollte Störquellen produzieren würden.

Aus diesem Grund gelten folgende Einschränkungen des § 4 BauNVO:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen.
- Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind nicht zulässig.
- Gartenbaubetriebe werden durch ihre flächenextensive Nutzung ebenfalls ausgeschlossen.

Die Bauflächen WA II bis WA IV sind dem Einfamilienhausbau vorbehalten. Um die Wohnungsanzahl innerhalb des Gebietes zu begrenzen, dürfen nur maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude eingerichtet werden. Einliegerwohnungen, die das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach begünstigen, sind zugelassen.

Im Interesse der Förderung wohnungsnaher Arbeitsplätze und dem auf dem Arbeitsmarkt allgemein geforderten und erkennbaren Anstieg solcher ist die Zulässigkeit der **Räume für freie Berufe und für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger** gem. § 13 BauNVO im gesamten Plangebiet allgemein zulässig.

Bedingt durch die Baudichte im Plangebiet sowie zur Vermeidung von Belästigungen und daraus erwachsenden Nachbarschaftskonflikten bleiben **Nebenanlagen zum Zweck der Kleintierhaltung** im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl**, welche angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, wird für das allgemeine Wohngebiet in der Baufläche WA I mit 0,4 festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet in den Bauflächen WA II bis WA IV wird sie einheitlich mit 0,3 festgesetzt.

Die Unterscheidung wird durch die angestrebte Art der Bebauung der Bauflächen vorgenommen. In der Baufläche WA I sind es 2- bis 3-geschossige Bauten ohne Beschränkung der Zahl der Wohnungen, in den Bauflächen WA II bis WA IV hingegen sind es Einzel- und Doppelhäuser mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen.

Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegende Anlagen darf die zulässige Grundfläche in den Bauflächen WA I, WA II und WA III um höchstens 50 v.H. und in der Baufläche WA IV um höchstens 25 v.H. überschritten werden.

Die Überschreitung ist erforderlich, damit die genannten Anlagen auf den Grundstücken untergebracht werden können. Für die Baufläche WA IV ist eine Überschreitung von 25 v.H. ausreichend, da die Grundstücke von der Tiefe ausreichend dimensioniert sind und ein tieferes Baufeld zur Verfügung gestellt wird. Insgesamt bleiben die Werte jedoch unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, um einer übermäßigen Versiegelung auf den Grundstücken entgegenzuwirken und so einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu sichern.

Die **Zahl der Vollgeschosse** der zu errichtenden Gebäude darf in der Baufläche WA I II bis III betragen, wobei das III. Vollgeschoss durch die festgelegte maximale Traufhöhe nur ein ausgebautes Dachgeschoss sein kann.

In den Bauflächen WA II bis IV darf die Zahl der Vollgeschosse der zu errichtenden Gebäude I bis II betragen, wobei das II. Vollgeschoss auch hier durch die Begrenzung der Traufhöhe nur ein ausgebautes Dachgeschoss sein kann.

Grund der Unterscheidung ist der unterschiedliche städtebauliche Charakter der Umgebung der Bauflächen und das unterschiedliche Planungsziel.

In der Großen Parower Straße ist die Festsetzung von II bis III Vollgeschossen sinnvoll, da die neue Bebauung so am besten mit der vorhandenen vorstädtischen Bebauung harmonisiert, die überwiegend als 2-geschossige Bauweise zuzüglich Dachgeschoss ausgebildet ist. Hinzu kommt, dass die Bebauung des sich zur Zeit in der Realisierung befindenden Bebauungsplanes 10.1 „Wohngebiet Große Parower Straße / Tessinstraße“ auch diesen Kriterien folgt. Städtebaulich soll sich die Bebauung in diesen vorgeprägten Rahmen einfügen.

In den Bauflächen WA II bis IV wird von einer Bebauung vornehmlich mit Einfamilienhäusern ausgegangen, so dass hier die Begrenzung auf I bis II Vollgeschossen sinnvoll ist.

Der Bezugspunkt für die Trauf- und Firshöhen ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße. Die Höhen der Erschließungsstraße sind aus der Ausführungsplanung Straßenbau vom März 2001 auf Dezimeter gerundet übernommen worden.

Die **Traufhöhe** meint den Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut. Sie darf in der Baufläche WA I auf mindestens zwei Drittel der Länge der Außen-

wand 7,0 m, und in den Bauflächen WA II bis WA IV auf mindestens zwei Drittel der Länge 4,5 m nicht überschreiten.

Die **Firsthöhe** darf in der Baufläche WA I nicht größer als 12,0 m und in den Bauflächen WA II bis WA IV nicht größer als 10,0 m sein.

Für die Bebauung an der Großen Parower Straße in der Baufläche WA I orientieren sich die Höhenfestsetzungen am überwiegend vorhandenen Gebäudebestand der Straße. Hier geht es darum, den vorstädtischen Charakter der Bebauung zu erhalten bzw. zu unterstützen und ein möglichst einheitliches und städtebaulich abgestimmtes Siedlungserscheinungsbild zu entwickeln.

Für die entstehende Einfamilienhaussiedlung in den Bauflächen WA II bis WA IV orientieren sich die Höhenfestsetzungen an durchschnittlichen Haustypen und sind sinnvoll, um voluminöse und unproportionierte Baukörper zu vermeiden. Die Festsetzungen zielen bewusst darauf ab, im inneren Bereich des Plangebietes nicht die Höhen der Baukörper zu erreichen, wie sie im Umfeld an der Friedrich-Naumann-Straße und besonders an der Großen Parower Straße anzutreffen sind. Die zu entwickelnde Einfamilienhaussiedlung soll sich vielmehr dem Charakter der an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße gelegenen Bebauung als lockeres Baugebiet angleichen.

### **Bauweise**

Das Wohngebiet in der **Baufläche WA I** ist als offene Bauweise straßenbegleitend vorgeprägt. Städtebaulich ist es sinnvoll, hier keine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser vorzunehmen. Dies entspricht auch dem derzeitigen Charakter des Straßenzuges.

Innerhalb der Baufläche WA I gilt jedoch für die Bauweise auf den **Flurstücken 85 und 86** eine Sondersituation. Die gegenwärtige Bausituation ist so gestaltet, dass die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 85 in südlicher Richtung zum Flurstück 86 hin als Grenzbebauung vorgenommen wurde. Für die Flurstücke 85 und 86 wird festgesetzt, dass auf diesen Flurstücken an die gemeinsame Grenze herangebaut werden muss. An den anderen Begrenzungen beider Flurstücke muss entsprechend den Festsetzungen der offenen Bauweise, wie sie für WA I festgelegt ist, gebaut werden. Für beide Flurstücke wird dies als eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies ist insofern städtebaulich sinnvoll, als dadurch ein proportionales Erscheinungsbild der Bebauung ermöglicht wird.

Die Wohnhausbebauung in der **Baufläche WA II** entlang der Ernst-Moritz-Arndt-Straße ist ebenfalls als offene Bauweise straßennah vorgeprägt. Entsprechend des Siedlungscharakters der in der Straße bereits vorhandene Bebauung sollen hier ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

In der **Baufläche WA II** entlang der **Planstraße A** und in den **Bauflächen WA III und WA IV** soll das entstehende Einfamilienhausgebiet von locker zueinander stehenden Einfamilienhäusern und ihren Hausgärten geprägt sein. Deshalb ist die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Diese Beschränkung gewährleistet ebenfalls einen hohen Grünanteil im Gebiet.

### **Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgelegte **Firstrichtung** bestimmt die Stellung der Hauptgebäude.

Diese wird für die Gebäude an der Großen Parower Straße (WA I) und an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße (Teile von WA II) festgesetzt. Für diese Häuserzeilen wird die traditionelle Traufstellung (d.h. Firstrichtung parallel zur Straße) festgesetzt. Begründet ist dies mit der

Stellung der Bestandsbebauung an beiden Straßen. Diese weist an der nördlichen Ernst-Moritz-Arndt-Straße ausschließlich und an der Großen Parower Straße überwiegend die festzusetzende Firstrichtung auf.

Im übrigen Baugebiet können die Bauherren eine Gebäudestellung entsprechend ihrer individuellen Bedürfnisse wählen.

Die die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) umgrenzenden Baugrenzen / Baulinien dürfen durch Gebäude und/oder -teile nicht überschritten werden.

Mit einer Tiefe von 20 - 25 m in der Baufläche WA I, wird ein tiefes Baufeld bereitgestellt, um größere Baukörper zuzulassen, die dem Charakter der Bebauung an der Großen Parower Straße entsprechen. Dabei wird das Baufeld an der Großen Parower Straße von einer Baulinie abgegrenzt, an die neue Gebäude herangebaut werden müssen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um zu gewährleisten, dass trotz der tiefen Bauräume eine straßennahe Bebauung in der bestehenden Bauflucht realisiert wird.

Die Baugrenze von WA II orientiert sich in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße an der Flucht der vorhandenen Bebauung. Der Abstand zum Straßenraum beträgt 5m. Die westliche bzw. östliche Baugrenze verläuft im 3m bzw. 4m Abstand von der Grundstücksgrenze bzw. vom Straßenraum. Der Verlauf der nördlichen Baugrenze wurde durch Grenzen vom Altbestand bestimmt.

Mit mindestens 12 m Bautiefe in den Bauflächen WA III und mindestens 16 m Bautiefe in der Baufläche WA IV bieten die festgesetzten Baugrenzen ausreichend Spielraum für die variable Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken. Die Dimensionierung der Bauräume berücksichtigt insbesondere die Lage der Grundstücke zur Straße und die Himmelsrichtung.

Der Abstand der Baulinie zur Straße beträgt an der Großen Parower Straße (WA I) 1,0 m und zielt auf eine straßenbegleitende Bebauung, auch entsprechend der bestehenden Bauflucht.

Der Abstand der Baugrenze zur Straße beträgt in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße (WA II teilweise) 5,0 m. Hier orientiert er sich an der Bauflucht der Bestandsbebauung im nördlichen Bereich der Straße.

Der straßenseitige Abstand an der Planstraße A (Bauflächen WA II (teilweise) und WA III) beträgt 3,0 bis 4,0 m. Die Festlegungen dieses geringen Abstandes zur Straße sind begründet mit der teilweise sehr geringen Tiefe der Grundstücke und der Gewährleistung ihrer Bebaubarkeit.

In der Baufläche WA IV wird ein großzügiger Abstand der Baugrenze zur Straße von 8,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird zum Einen erreicht, dass der Bereich zwischen beiden Häuserzeilen nicht auf ein Minimum beschränkt wird (Abstand von WA III zur Straße ist sehr gering und Existenz einer Minimum-Breite der Verkehrsfläche) und zum Anderen, dass der Abstand zwischen den einzelnen Häusern vergrößert wird (Grundstücke werden mit zunehmender Tiefe deutlich breiter).

**Loggien, Balkone und Wintergärten** sind als Teile der Hauptgebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

**Stellplätze, Garagen und Carports** dürfen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden, weil sie nicht die Straßenansicht dominieren sollen.

#### 5.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Große Parower Straße (WA I), die Ernst-Moritz-Arndt-Straße (WA II) und die Planstraße A (WA III und WA IV) erschlossen. Die Planstraße A erhält als Fortsetzung der südlich anschließenden Runge-Straße ebenfalls den Namen „Runge-Straße“.

Die innere, bogenförmig von der Ernst-Moritz-Arndt-Straße bis zur Großen Parower Straße verlaufende Planstraße A (Runge-Straße), ist als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) vorgesehen. Die Planstraße A (Runge-Straße) wird mit einer Regelbreite von 4,75 m (plus je 0,75 m Bankette beidseitig) errichtet.

Auf Grund einer angestrebten Verkehrsberuhigung der Planstraße A (Runge-Straße) und der vorhandenen baulichen Situation an der Zu-/Ausfahrt Planstraße A (Runge-Straße) / Große Parower Straße (Breite zwischen den vorhandenen Bebauungen minimal 7,0 m) wird für die Planstraße A (Runge-Straße) ein Durchgangsverkehr nicht zugelassen.

Müllfahrzeuge, Feuerwehren und angemeldete größere Fahrzeuge (Möbeltransporte, Baufahrzeuge etc.) können die Straße aus Richtung Große Parower Straße befahren, da für diese Fahrzeuge das Wenden auf der Erschließungsstraße nicht möglich ist. Eine Wendeanlage ist nicht vorgesehen. Für die Entsorgungsfahrzeuge wäre gemäß Unfallverhütungsvorschrift VBG 126 eine Wendeanlage mit einem 11 m - Radius notwendig. Bedingt durch die geringe Anzahl der Betroffenen, den Verlust wertvollen Baulands und um die Erschließungskosten nicht weiter zu erhöhen wird die Zu- bzw. Ausfahrt aus / in die Große Parower Straße für die betreffenden Fahrzeuge zugelassen.

Pkw können auf der Erschließungsstraße in Höhe der fußläufigen Verbindung in Richtung Friedrich-Naumann-Straße wenden. Im Zuge der Erschließung wird die Straße in diesem Bereich entsprechend ausgebildet.

Für jedes Grundstück ist eine maximal 3,0 m breite Zufahrt zulässig. Die Beschränkung der Zufahrtsbreite ist sinnvoll, um eine übermäßige Versiegelung zu verhindern.

Für folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt:

1. für das Flurstück 78 entlang Planstraße A (Runge-Straße);
2. für den Teil des Flurstück 80/1, der in der Baufläche WA I liegt, entlang Planstraße A (Runge-Straße);
3. für das Flurstück 68 entlang Planstraße A (Runge-Straße);
4. für den südlichen Teil des Flurstückes 82 entlang Planstraße A (Runge-Straße), der bereits von der Ernst-Moritz-Arndt-Straße erschlossen ist;
5. für das Flurstück 72/1 entlang der fußläufigen Verbindung zur Friedrich-Naumann-Straße;
6. für das Flurstück 73/1 entlang der fußläufigen Verbindung zur Friedrich-Naumann-Straße.

Diese Festsetzung wurde als eine Maßnahme der angestrebten Verkehrsberuhigung getroffen. Innerhalb des geplanten Wohngebietes soll der Verkehr auf den Anteil beschränkt bleiben, der durch die neue Wohnbebauung entsteht. In der hochwertigen Wohnlage soll ein ruhiges Wohnumfeld entwickelt werden. Dem Pkw-Verkehr der Grundstücke, die bereits von anderen Straßen erschlossen sind, sollen keine neuen Zufahrtsmöglichkeiten eröffnet werden, um keinen zusätzlichen Verkehr in das Innere des Plangebietes zu ziehen. Die betroffenen Grundstücke haben eine gesicherte Erschließung, auf die die vorhandenen baulichen Anlagen auf den Grundstücken ausgerichtet sind. Eine unnötige Versiegelung durch funktional nicht notwendige Zufahrten soll vermieden werden und gleichzeitig soll der gestalterische Spielraum für den verkehrsberuhigten Bereich durch Baumpflanzungen und Begrünung so groß wie möglich bleiben.

Die Maßnahme dient außerdem dem Erhaltungsgebot für die Hecke entlang der Planstraße A (Runge-Straße) und dem Schutz der Grünflächen beiderseits des Rad- und Fußweges.

Der Abschnitt der Planstraße A (Runge-Straße) zwischen den Flurstücken 78 und 80/1 fungiert nur als Ausfahrt für Versorgungsfahrzeuge, die innerhalb des Plangebietes keine Wendemöglichkeit haben.

Die 4 Besucherparkplätze im Inneren des Planbereiches entlang der Planstraße A (Runge-Straße) sind unter Berücksichtigung der geplanten Baumstandorte an geeigneten Stellen entlang der Straße in der Mischverkehrsfläche angeordnet worden. Die Parkplätze werden in Längsaufstellung zur Fahrbahn angeordnet, womit die Verkehrsberuhigung gefördert wird.

Der zwischen dem Wohngebiet und der Friedrich-Naumann-Straße verlaufende Rad- und Fußweg stellt weiterführend eine Verbindung zur Sundpromenade her. Über diese Verbindung können die Anwohner binnen weniger Minuten in diesen Erholungsraum gelangen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird diese Verbindung durch geeignete Maßnahmen für eine Durchquerung mit Pkw gesperrt.

## **5.5. Technische Infrastruktur**

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung der Bauflächen WA I und WA II ist gesichert. Dieser Bereich ist bereits erschlossen. Die Versorgung der Bauflächen WA III und IV erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsbestand. Die genauen Anschlusspunkte werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

Die Trinkwasserleitung ist im öffentlichen Straßenraum unterzubringen.

### **Regenwasserableitung**

Die Regenwassereinleitung in vorhandene Mischkanäle ist auf Grund der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde unzulässig.

Bei einer späteren Trennung der Mischwasserkanäle in separate Schmutz- und Regenwasserentsorgungsleitungen ist die Regenwasserentsorgung in der Großen Parower Straße und der Ernst-Moritz-Arndt-Straße (WA I und WA II) über die neuen Regenwasserleitungen zu realisieren. Bei einer Lückenbebauung entlang der Großen Parower und Ernst-Moritz-Arndt-Straße vor dem Leitungsneubau, ist der konkrete Fall vor Planungsbeginn durch den Versorgungsträger, der REWA, zu prüfen, da eine Erschließung möglicherweise nicht gesichert ist.

Eine Regenwasserversickerung in den Bauflächen WA III und WA IV scheidet auf Grund der angetroffenen Bodenbeschaffenheit (vorliegendes Baugrundgutachten) aus, so dass zur Ableitung des Regenwassers von den Straßen- und Dachflächen ein Leitungssystem verlegt wird. Die Ableitung erfolgt bis zum Übergabeschacht 252 R105 an der Sundpromenade, Höhe Krankenhaus. Im Zuge der Erschließungsplanung wird dies weiter präzisiert und der genaue Leitungsverlauf bzw. die Dimensionierung ermittelt.

Die Regenwasserleitung im inneren Planbereich ist im öffentlichen Straßenraum der Planstraße A (Runge-Straße) unterzubringen.

Für die Schmutzwasserentsorgung und Regenwasserableitung besteht gemäß §§3 und 4 der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abwasseranlage.

Bauherren können Ausnahmen von dieser Regelung beantragen.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung an der Großen Parower Straße (WA I) und der Ernst-Moritz-Arndt-Straße (WA II) ist durch Bestand gesichert.

Für das neue Wohngebiet (Bauflächen WA III und WA IV) soll die Versorgung aus dem Trinkwassernetz erfolgen. Die Hydranten zur Wasserentnahme für die Erstbekämpfung werden in der erforderlichen Anzahl nach DVGW 440 im Straßenraum untergebracht.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung der Bauflächen WA I und WA II erfolgt über den Leistungsbestand der angrenzenden Großen Parower Straße und der Ernst-Moritz-Arndt-Straße. Desweiteren liegt eine DN 450-Leitung in der Friedrich-Naumann-Straße. Dieser Leistungsbestand bietet das Netz für den Anschluss der Entsorgungsleitung der Bauflächen WA III und WA IV.

Die neu zu verlegende Schmutzwasserleitung in der Planstraße A (Runge-Straße) wird im öffentlichen Straßenraum untergebracht.

### **Gasversorgung, Stromversorgung, Telekommunikationsversorgung und Versorgung mit Kabelfernsehen**

Die Bauflächen WA I (Große Parower Straße) und WA II (Ernst-Moritz-Arndt-Straße) werden mit den entsprechenden Medien bereits versorgt.

Für die Bauflächen WA III und WA IV (innerer Planbereich) werden die notwendigen Versorgungssysteme von den vorhandenen Anschlusspunkten in den umliegenden Straßen aus aufgebaut. Die Anschlusskapazität wird durch die Versorger bereitgestellt.

### **Straßenbeleuchtung**

An der Großen Parower Straße und der Ernst-Moritz-Arndt-Straße (WA I und WA II) ist bereits eine Versorgung mit Straßenbeleuchtung gewährleistet.

Die Planstraße A (Runge-Straße) sowie der geplante Rad- und Fußweg zwischen Planstraße A (Runge-Straße) und Friedrich-Naumann-Straße erhalten eine einseitig aufgestellte Leuchtenreihe. Der Typ wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.

### **Abfall- und Wertstoffentsorgung**

Für die Bauflächen an der Großen Parower Straße (WA I) und an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße (WA II) ist die Entsorgung gesichert.

Die Abfallbehälter der Anlieger in den Bauflächen WA III und WA IV sind auf den Grundstücken unterzubringen. Die Müllentsorgung erfolgt über die Planstraße A.

Der Standplatz für die Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße. In der Erschließungsplanung wird geprüft, ob dieser Standort in seiner Dimensionierung für die Mitbenutzung der Anlieger der Bauflächen WA III und WA IV ausreichend ist oder ob eine Erweiterung erfolgen muss.

## 5.6 Natur und Landschaft, Grünplanung, Freiraumversorgung

### Eingriff / Ausgleich

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben im Bereich der Baufelder WA III und IV stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gemäß § 1a Baugesetzbuch in Verbindung mit der Eingriffsregelung der §§ 8 und 8a des Bundesnaturschutzgesetzes abzuarbeiten ist.

Für die Baufelder WA I und II besteht Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Für diese Bereiche bereitet der Bebauungsplan keinen Eingriff vor.

In dem Bereich, in dem bereits Baurecht nach §34 Baugesetzbuch besteht (WA I und WA II), werden sämtliche Gehölze, die derzeit durch die Baumschutzverordnung der Hansestadt Stralsund vom 15.12.1997 zu schützen sind, zur Erhaltung festgesetzt. Kann der Festsetzung zum Erhalt eines Gehölzes nicht entsprochen werden, so ist diesbezüglich ein Befreiungsantrag sowie ein Fällantrag zu stellen, dessen Genehmigungsbescheid den Umfang der notwendigen Ersatzpflanzung beinhaltet.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht kein Planungsanlaß für eine Neubebauung der Baufelder WA I und WA II. Damit kann vom längerfristigen Erhalt der dort vorhandenen Gehölze ausgegangen werden.

Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer angemessenen Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Bei der Festsetzung der Bauweise wurden Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs getroffen:

- Für die Baufelder WA III und IV wurde das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 nicht ausgeschöpft.
- Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl im Baufeld WA IV wurde auf 25 % herabgesetzt.
- Die Firsthöhen wurden in Anpassung an die umgebende Bebauung festgesetzt.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde nach den „Hinweise zur Eingriffsregelung“ herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/1999 der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern) vorgenommen. Sie ist in der Begründung zum Grünordnungsplan (Anlage 1) ausführlich dargestellt.

Für die nicht vermeidbaren Eingriffe im Plangebiet ergibt sich ein Bedarf an Kompensationsflächenäquivalent von 6.152 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 3.596 m<sup>2</sup> auf die Verkehrserschließung und 2.556 m<sup>2</sup> auf die geplante Wohnbebauung.

Innerhalb des Plangebietes können durch die Anpflanzung von Straßenbäumen nur 756 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (entspricht 21 % des Eingriffs durch die Verkehrserschließung) ausgeglichen werden. Der verbleibende Bedarf an Kompensationsflächen muss außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden.

Der Ausgleich außerhalb des Plangebietes ist durch Anpflanzung von 1.600 m<sup>2</sup> naturnahem Feldgehölz aus einheimischen Arten mit 30 % Baumanteil in der Gemarkung Devin zu realisieren. Die Hansestadt Stralsund verfügt über die entsprechenden Flächen, die im Landschaftsplan zur Grüngestaltung des Siedlungsrandes vorgesehen sind.

Mit dieser Ersatzmaßnahme können der verbleibende Eingriff durch die Verkehrserschließung und 95 % des Eingriffs durch die Wohnbebauung ausgeglichen werden.

### **Grünplanung / Freiraumversorgung**

Im flächenmäßig kleinen Plangebiet steht nur geringer Raum für die Anlage öffentlichen Grüns zur Verfügung. Die unmittelbare Nachbarschaft zum Strelasundufer mit den großzügigen Grünanlagen der Uferpromenade und der Seebadeanstalt bietet eine ausreichende Freiraumversorgung im Umfeld des Wohngebietes. Der Zugang zum Sundufer und zur Seebadeanstalt wird durch die Anlage eines Geh- und Radweges erschlossen.

Das Angebot an Spielplätzen im Umfeld des geplanten Wohngebietes ist derzeit noch nicht zufriedenstellend. Für größere Kinder und Jugendliche steht in der Großen Parower Straße (Höhe Schwedenschanze) ein Bolzplatz mit Tischtennisplatten und Streetball-Anlagen zur Verfügung. Im Zuge der weiteren Bebauung des Wohngebietes „Große Parower Straße / Tessinstraße“ wird auch für jüngere Kinder ein Spielplatz geschaffen.

Das geplante Wohngebiet ist auf Grund seiner Kleinflächigkeit nicht dafür geeignet, einen Fehlbedarf an Spielflächen aus den Umland zu decken und erzeugt selbst nur einen sehr geringen Bedarf.

Durch die relativ großen nicht überbaubaren Bereiche der privaten Grundstücke ist eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet.

Ein Mindestmaß an Grünstrukturen soll durch ein Pflanzgebot für mittelhohe Laubhecken an der Abgrenzung der Grundstücke des B-Plangebietes zur vorhandenen Wohnbebauung an der Friedrich-Naumann-Straße gesichert werden. Gleichzeitig wird dadurch eine Beeinträchtigung der Nutzung der bestehenden Hausgärten durch die geplante Bebauung gemindert.

Die Planstraße A (Runge-Straße) wird von der Einmündung in die Ernst-Moritz-Arndt-Straße bis zum Abzweig des Geh- und Radweges zur Friedrich-Naumann-Straße auf der westlichen Straßenseite von einer Baumreihe gesäumt. Kleinkronige Laubbäume (Hochstämme, 18-20 cm Stammumfang) werden im Abstand von 8 bis 10 Metern gepflanzt. Den Geh- und Radweg, der die Runge-Straße mit der Friedrich-Naumann-Straße verbindet, begleitet auf der südlichen Seite eine gleichartige Baumreihe. Die Baumreihe markiert die Erschließungsstraße und die Verbindung zum Sundufer. Kleinkronige Bäume wurden gewählt, um die angrenzenden Grundstücke nicht übermäßig durch Schattenwurf zu beeinträchtigen. Mit der Wahl eines geringen Pflanzabstandes soll eine möglichst zusammenhängende Begrünung erreicht werden.

Im Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Friedrich-Naumann-Straße wird der Geh- und Radweg beidseitig von kleinen öffentlichen Grünflächen eingefasst. Auf der südlichen Fläche wird die Baumreihe fortgesetzt. Die nördliche Fläche soll durch die vollflächige Bepflanzung mit niedrigen Ziersträuchern attraktiv gestaltet werden. Damit wird einerseits die optische Verbindung zum Sundufer offengehalten, andererseits soll durch die Wahl niedriger Sträucher die Entstehung eines Angstpotentials durch hohe dichte Gebüsche vermieden werden.

### **5.7. Immissionsschutz**

Als Grundlage zur Beurteilung von Schallimmissionen in der städtebaulichen Planung ist das Beiblatt der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen worden. Die hier aufgeführten Orientierungswerte stellen aus Sicht des Schallschutzes wünschenswerte Zielwerte dar, sind jedoch keine einzuhaltenden Grenzwerte. Die Orientierungswerte für das allge-

**meine Wohngebiet (WA)** betragen am Tag **55 dB(A)** und nachts **45 dB(A) / 40 dB(A)** (Verkehrslärm / Gewerbelärm).

Bei der Grundrissgestaltung sind in lärmbelasteten Bereichen alle schutzbedürftigen Räume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Soweit die lärmabgewandte Anordnung der schutzbedürftigen Räume jedoch nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an den Außenbauteilen (Fenster, Türen, Außenwände, Dächer) durch bauliche Maßnahmen vorgenommen werden. In Abhängigkeit vom jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel am Immissionsort müssen die Außenbauteile mindestens folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich (LP) gemäß Planeintrag	Schalldämm-Maß (erf. R`w, res) für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume	Büroräume
II 56 - 60 dB(A)	30 dB(A)	30 dB(A)
III 61 - 65 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
IV 66 - 70 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Mit der Durchsetzung dieser Maßnahmen ist eine Wohnnutzung an diesen Standorten dann gerechtfertigt und die Schallimmission in den Gebäuden ausreichend minimiert.

Durch ihre Funktion als Anliegerstraßen und das damit bedingte sehr geringe Verkehrsaufkommen stellen die Ernst-Moritz-Arndt-Straße und die Friedrich-Naumann-Straße keine zu beachten Lärmquellen dar. Auch durch die Realisierung von Einfamilienhausbau entlang der Ernst-Moritz-Arndt-Straße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es nicht zu beachtenden Schallimmissionen kommen. Die Naumann-Straße bietet zudem mit ihrer 2-geschossigen Bebauung eine wirksame Abschirmung gegen eventuelle Schallimmissionen zum Planbereich. Sie befindet sich zudem in einem Abstand von über 40 m zu den Bauflächen des Planbereiches.

Einzig zu beachtende Lärmquelle ist die Große Parower Straße mit ihrem relativ hohen Verkehrsaufkommen.

Die Baugrenzen der Baufläche WA I befinden sich 9 - 34 m von der Straßenachse der Großen Parower Straße entfernt. Durch die direkte Lage an der Straße ist die Fläche WA I lärmvorbekannt und die Orientierungswerte der DIN 18 005 werden hier teilweise erheblich überschritten.

Mit zunehmender Entfernung von der Straßenmitte verringert sich die Lärmbelastung. Eine auf der Grundlage der Berechnungsvorschrift für Verkehrslärm RLS-90 mit dem Verfahren „lange gerade Straße“ vor Hausfassaden für Straßenverkehrssituationen durchgeführte Ermittlung der Lärmbelastung bestätigt im wesentlichen, dass sich die westliche Baugrenze von WA I im Lärmpegelbereich (LPB) IV befindet. Bei ca. 20 m Entfernung von der Straßenmitte vollzieht sich der Übergang vom LPB IV zum LPB III. Der Übergang zum LPB II vollzieht sich demnach in einer Entfernung von 39 m zur Straßenmitte.

Zu beachten ist, dass laut Prognose des Schallimmissionsplanes für 2010 bei 5.000 Kfz / 24 Stunden der Lkw-Anteil auf 4 % sinkt, was zu einer geringfügigen und kaum spürbaren Verringerung der Beurteilungspegel um 1 dB(A) führen wird.

Trotz der Überschreitungen im Bereich WA I soll das Gebiet als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Dafür sprechen insbesondere, dass der lärmvorbekanntete Bereich an der Großen Parower Straße bereits heute als allgemeines Wohngebiet eingestuft ist, Bestandsbebauung existiert und eine attraktive und verkehrsgünstige Lage zur Innenstadt gegeben

ist. Mit der Weiterführung der Nutzung wird der vorhandene städtebauliche Charakter erhalten.

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ verweist darauf, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, die Orientierungswerte häufig nicht eingehalten werden können. Dann sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Aus diesem Grunde sind für den Bereich der Baufläche WA I und ganz geringfügig in WA II und III (LP III und IV) geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die übrigen Bauflächen (WA II bis IV) sind von diesen Schutzmaßnahmen größtenteils nicht oder gar nicht berührt, da sie im LP I und II liegen. Baukörper im LP II (lt. DIN 4109) müssen keine höhere Schalldämmung aufweisen, wie sie im LP I notwendig ist.

Da im Straßenraum an der Großen Parower Straße keine aktiven Schallschutzmaßnahmen unterzubringen sind, sind bei Neubebauung, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sowie Nutzungsänderungen in der Baufläche WA I Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz (passive Schallschutzmaßnahmen) durchzuführen.

Die Grundstücksfreiflächen in der Baufläche WA I sind hingegen nicht so verlärmert, da sie sich auf der Rückseite der Gebäude zur Straße befinden und somit einerseits durch ihre Lage vom Lärm abgeschirmt sind und andererseits durch die teilweise sehr tiefen Grundstücke in ausreichender Entfernung von der Großen Parower Straße befinden.

In einer Entfernung zur Straßenachse ab 52 m werden die Orientierungswerte bei freier Schallausbreitung eingehalten. Dieses trifft für den Großteil des Plangebietes von WA II, WA III und WA IV zu.

Hinzu kommt, dass die Baufläche WA I an der Großen Parower Straße im B-Plan als 2- bis 3-geschossige Bebauung ausgewiesen ist. Somit wird diese Bebauung, die überwiegend im Bestand bereits vorhanden ist, durch ihre Abschirmwirkung die Lärminderung in der Praxis für das anschließende Plangebiet noch begünstigen.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften regeln die Gestaltung der wesentlichen, das Siedlungsbild bestimmenden Merkmale. Gleichzeitig belassen Sie einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für verschiedene individuelle Ansprüche.

Die Dächer sind als Satteldächer und als Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° - 50° auszubilden. Diese Festsetzungen orientieren sich an den ortstypischen Dachformen und gestatten die Nutzung als Wohngeschoss.

Für die Dacheindeckung sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun, braun und anthrazit vorgeschrieben. Auch diese Festsetzung zielt auf orts- und regionaltypische Dacheindeckungen ab.

Von der jeweiligen Erschließungsstraße aus sichtbare Standorte der privaten Mülltonnen sind zum Sichtschutz mit mindestens höhengleichen Einfriedungen zu umgeben.

Um die Verhältnismäßigkeit zur Bebauung zu wahren, dürfen Werbeanlagen auf den Grundstücken der Baufläche WA I nicht größer als 2,0 m<sup>2</sup>, auf den Grundstücken der Bauflä-

chen WA II bis WA IV nicht größer als 0,5 m<sup>2</sup> sein. Selbstleuchtende Werbeanlagen werden für die Grundstücke der Bauflächen WA II bis WA IV ausgeschlossen. Oberhalb des Traufbereiches der Gebäude sind Werbeanlagen im gesamten Planbereich ausgeschlossen, um eine Dominanz im Verhältnis zur Bebauung nicht zuzulassen.

Größere Werbeanlagen würden die Art der Bebauung dominieren und das Siedlungsbild beeinträchtigen. In den Bauflächen WA II bis WA IV liegt der Schwerpunkt auf der Wohngebietsversorgung, so dass die Zweckmäßigkeit großer Werbeanlagen nicht gesehen werden kann.

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

## **7. Maßnahmen der Bodenordnung**

Die SARA Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH ist an der Entwicklung des inneren Bereiches des Plangebietes als Einfamilienhaussiedlung interessiert.

Zu diesem Zweck erwarb sie im Juni 2000 das ehemalige Flurstück 70 (70/1, 70/2), und Teilflächen des ehemaligen Flurstücks 79 (79/1 bis 79/10) von der Hansestadt Stralsund. Außerdem wurden im Juli 2000 eine Teilfläche des ehemaligen Flurstücks 80 (80/2 und 80/3) von der Stralsunder Wohnungsgesellschaft mbH erworben.

Die vom Kaufvertrag nicht berührte Teilfläche des ehemaligen Flurstücks 79 (79/11) wird als Verkehrsfläche (Straße, Rad- und Fußweg) und als öffentliches Grün durch die SARA Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH hergestellt und verbleibt im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Die SARA Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH hat das Wohngebiet (soweit es sich in ihrem Eigentum befindet) parzelliert und veräußert die Baugrundstücke auf privatrechtlicher Basis an Bauinteressenten.

Für den Gebäudebestand an der Großen Parower Straße und der Ernst-Moritz-Arndt-Straße wird von einer Erhaltung des Bestandes ausgegangen. Die Realisierung von Lückenbebauungen liegt im Ermessen der privaten Eigentümer.

Im Planbereich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße wird für das Flurstück 83/5 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer und beauftragten Versorgungsunternehmen des Flurstücks 84 festgelegt. Die genannten Personen und Unternehmen erhalten die Befugnis zum Begehen und Befahren des Flurstücks und zum Verlegen, Warten, Reparieren und Rückbauen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Notwendig ist diese Maßnahme, um das Flurstück 84 von der Ernst-Moritz-Arndt-Straße zu erschließen.

Für die Flurstücke 83/5, 83/6 und 84 ist eine Zusammenlegung auf privatrechtlicher Basis anzustreben, um die Voraussetzungen für einen Neubau (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) zu schaffen.

## **8. Maßnahmen zur Planrealisierung**

Die notwendige Erschließung der Einfamilienhaussiedlung wird durch die SARA Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH durchgeführt. Dazu hat die Hansestadt Stralsund mit dem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB (rechtswirksam seit

25.05.2001) abgeschlossen, in welchem Art und Umfang der zu erbringenden Leistung festgelegt sind.

Nach den bisherigen Terminvorstellungen der SARA Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH ist vorgesehen, den vorzeitigen Erschließungsbeginn während des laufenden Bebauungsplan-Verfahrens frühestens im Juni 2001 zu beantragen und anschließend mit der Erschließung zu beginnen.

Der erforderliche Grünausgleich, der durch die Realisierung des Wohngebietes entsteht, und der durch Mangel an Flächen im B-Plangebiet außerhalb realisiert werden muss, wird ebenfalls durch die SARA Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH als Eingriffsverursacher getragen. Dieser Ausgleich wird auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages vom 25.05.2001 realisiert. Die Hansestadt Stralsund stellt dazu die Flächen zur Verfügung und strebt die Durchführung zeitnah zur Entwicklung des Wohngebietes an.

## 9. Kosten und Finanzierung

Es wird für die Erschließung des B-Plan-Gebietes von nachfolgenden Kostenermittlungen ausgegangen:

<b>Gesamtkosten (gerundet)</b>				<b>626,3 TDM</b>
davon:				
<u>(gemäß Kostenberechnung aus der Genehmigungsplanung vom August 2000)</u>				
1. Straßen, Gehwege, Parkflächen				200,0 TDM
2. Schmutz- und Regenwasserableitung und Hausanschlüsse				160,0 TDM
3. Regenwasserableitung DN 500				179,0 TDM
4. Wasserversorgung				40,0 TDM
5. Straßenbeleuchtung				21,0 TDM
			<u>Zwischensumme:</u>	<u>600,0 TDM</u>
<u>(gemäß Kostenschätzung)</u>				
6. Straßenbegleitgrün	14 Bäume	x	500 DM / Stck.	7,00 TDM
7. Öffentliches Grün	4 Bäume	x	500 DM / Stck.	2,00 TDM
	158 m <sup>2</sup> Sträucher	x	20 DM / m <sup>2</sup>	3,16 TDM
	158 m <sup>2</sup> Rasen	x	4 DM / m <sup>2</sup>	0,632 TDM
8. Ausgleichsmaßnahmen	870 m <sup>2</sup> Gehölze	x	15 DM / m <sup>2</sup> .	13,05 TDM
			<u>Zwischensumme:</u>	<u>26,292 TDM</u>

## 10. Bisheriger Verfahrensablauf

1.	Aufstellungsbeschluss	24.05.2000
2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung)	31.07.2000
3.	14-tägige Auslage des Vorentwurfes	01.08. - 15.08.2000
4.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	08-09/2000
5.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	14.12.2000 - 22.01.2001
6.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10-11/2000

## 11. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 45 sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) und die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVO-BI. S. 468, S. 612). Sonstige Rechtsgrundlagen stellen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466), das Bundes-Naturschutz-, das Bundes-Immissionsschutzgesetz und das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern dar.

01. Nov. 2001

  
Der Oberbürgermeister

