

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABTEILUNG PLANUNG U. DENKMALPFLEGE



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 54
GRÜNTHALER HOF

BEGRÜNDUNG**Inhaltsverzeichnis**

Seite		
1.	Anlass und Ziel der Planung	2
2.	Lage des Plangebietes	2
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	3
4.	Planungsinhalt	4
4.1	Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgrößen	5
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
4.2	Erschließung	7
4.2.1	Verkehrerschließung	7
4.2.2	Ver- und Entsorgung	8
4.2.2.1	Bestehende Leitungen	8
4.2.2.2	Wasserversorgung	8
4.2.2.3	Löschwasserversorgung	8
4.2.2.4	Entwässerungsanlagen	8
4.2.3	Straßen- und Wegebeleuchtung	9
4.2.4	Elektro-, Gas- und Telekomversorgung	9
4.2.5	Abfall- und Wertstoffentsorgung	9
4.3	Soziale Infrastruktur, Freiraumversorgung	10
4.4	Grün- und Ausgleichsmaßnahmen	10
4.5	Immissions- und Umweltschutz	12
4.5.1	Lärmimmissionen	12
4.5.2	Altlastenverdachtsflächen	14
4.6	Hinweise	15
4.7	Städtebauliche Vergleichswerte	16
5.	Maßnahmen zur Planrealisierung	16
6.	Kosten und Finanzierung	17
7.	Verfahrensablauf	18
8.	Rechtsgrundlagen	18

Anlage: Grünordnungsplan vom Dezember 2005

1 Anlass und Ziel der Planung

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

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2002 wurde eine Wohneigentumsquote von 14 % festgestellt. Für die Prognose 2015 wird eine Quote von 18 – 20 % erwartet. Das heißt, die Tendenz für einen steigenden Prozentsatz des Wohneigentums, insbesondere des Eigenheimbaus, bleibt.

In den zurückliegenden Jahren bestand eine Nachfrage von 100 – 150 Einfamilienhausgrundstücken pro Jahr. 2005 standen rund 200 sofort bebaubare Grundstücke zur Verfügung, nur 28 davon im Stadtgebiet Grünhufe.

Da die Stadt nur noch über eine begrenzte Anzahl an neuen Flächen zur Baulandausweisung verfügt, wird diese kleine integrierte Fläche für eine verträgliche Nachverdichtung als geeignet angesehen.

Das Gelände nördlich des Blütenweges (Grünthaler Hof) gehörte ursprünglich zur landwirtschaftlich genutzten Hofstelle „Grünthaler Hof“. Die letzten Wohn-/ Stallgebäude wurden in den Jahren 1999 – 2001 abgerissen. Die Kleingartenflächen wurden fristgerecht gekündigt. Das Areal wurde weitgehend beräumt. Ziel der Planung ist es, die Fläche als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Das Gebiet ist so zu ordnen, dass es sich in die Umgebung sowie das städtebauliche Gesamtkonzept für den Stadtteil Stadtkoppel einfügt.

Das Bauleitplanverfahren für dieses Plangebiet soll nach dem BauGB in der Fassung vor dem 20.07.2004 ohne Umweltprüfung zu Ende geführt werden. Nach altem Recht war eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht erforderlich.

2003 konnte die Landesgrunderwerb Mecklenburg- Vorpommern GmbH (LGE) als Erschließungsträger für das Areal gewonnen werden. Die LGE als 100 prozentiges Tochterunternehmen des Landes M- V entwickelt Wohnstandorte vorrangig in den Entwicklungsschwerpunkten des Landes, um der Stadtflucht entgegenzuwirken.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser vor. Nachfolgend wird der Inhalt des Bebauungsplanes erläutert, insbesondere werden die Festsetzungen begründet.

2 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtgebiet Grünhufe, Stadtteil Stadtkoppel, östlich des Grünhufener Bogens. Der Geltungsbereich des Gebietes wird im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Grünthaler Hof“, im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet

Stadtkoppel“ (Regenrückhaltebecken), im Osten durch Kleingärten und im Süden durch den Blütenweg bzw. Kleingärten begrenzt.

Es ist ca. 1,89 ha groß und umfasst die Flurstücke 170/2 bis 170/12, 171/3 bis 171/13, 172/1, 173/5 bis 173/10, 175/1 teilweise (Blütenweg), 175/3, 175/4, 175/5, 176/1 teilweise (Blütenweg), 176/3 bis 176/8, 176/12, 176/13, 176/14, 176/16 bis 176/25, 181/7 teilweise (Blütenweg), 181/8 (Blütenweg), 181/9, 181/10 (Blütenweg), 181/11 bis 181/14, 219/1, 219/3 teilweise (Grünthaler Hof), 219/4, 219/5, 219/6 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe, die sich im Eigentum der LGE bzw. der Hansestadt Stralsund befinden.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

Derzeitige Nutzung und Zustand

Das Plangebiet wurde früher landwirtschaftlich genutzt. Letzte Gebäude wurden 1999 – 2001 abgerissen. Seitdem liegt das Gelände überwiegend brach. Von West nach Ost führt ein unbefestigter Weg von der Straße „Grünthaler Hof“ bis zu einem Zugang der anliegenden Gartensparte (Grünthal I e.V.). Im Nordosten des Plangebietes befand sich ein kleiner Hühnerhof. Im Südosten des Gebietes lagen 7 Kleingärten. Das Gelände ist im Wesentlichen beräumt und gesichert. Die Pachtverträge sind bereits 2003 gekündigt worden. Die außerhalb des Plangebietes verbliebenen Kleingärten wurden ab 1.1.04 als eingetragener Verein (Weideneck e.V.) in den Kreisverband der Gartenfreunde Stralsund e. V. aufgenommen.

Im Südwesten des Gebietes liegt ein ständig wasserführender Weiher (ehem. Gutsteich) mit einem dichten Gehölzsaum. Nordöstlich davon befindet sich ein temporär wasserführender Tümpel. Diese Feuchtbiotope sollen als Flächen bestehen bleiben.

Das Gelände ist relativ eben (Geländehöhen von + 9,2 bis + 10,7 m HN). Im Plangebiet liegen differenzierte Baugrundverhältnisse vor. Im Bereich des Tümpels und der Verbindung zum nordwestlich gelegenen Graben stehen weiche, organische Böden bis etwa 1,50 – 2,0 m unter Gelände an. Es handelt sich um holozäne Ablagerungen aus Torfen und Mudden. Diese sind nicht als Baugrund geeignet. In weiten Bereichen werden diese Böden von Auffüllungen bedeckt. Unterhalb der organischen Schichten folgen tragfähige Sande bzw. Geschiebemergel. Außerhalb des o. g. Bereiches stehen die tragfähigen Schichten oberflächennah an.

Der Grundwasserstand wurde im Mai 1999 bei 0,30 m bis 1,0 m unter Gelände festgestellt.

Der nördlich vom Plangebiet gelegene naturnahe Teich ((Regenrückhaltebecken vom Gewerbegebiet Stadtkoppel) gehört nicht zum Geltungsbereich, soll aber durch eine schmale Grünfläche am Südufer aufgewertet werden. Ein Unterhaltungstreifen oder Pflegeweg ist in der Grünfläche nicht erforderlich.

Soziale Infrastruktur und Freiflächenversorgung

Im Stadtgebiet Grünthal- Viermorgen befindet sich eine Grundschule F-v-Schill und eine Gesamtschule (IGS Grünthal). Zwei Sporthallen stehen zur Verfügung. Die städtischen Gymnasien (Hansa- und Goethe- Gymnasium) sind außerhalb des Stadtteils. Dieses ist eine verhältnismäßig gute schulische Versorgung. Im Stadtgebiet befindet sich eine Kindereinrichtung

(Montessori Kinderhaus mit 318 Pl.). Weitere Kindertagesstätten, überwiegend in freier Trägerschaft, sind im Gesamtstadtgebiet vorhanden.

Stadtgebietsbezogene Freiflächen entstanden im Wohngebietspark Grünhufe. Die Realisierung erfolgt über mehrere Jahre und in einzelnen Abschnitten. Im nördlichen Bereich sind bereits Sport- und Spielfelder, Wegebau und Gehölzpflanzungen als geförderte Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen realisiert worden. Der südliche Teil dient überwiegend der wohngebietsnahen Erholung und ist Ende 2005 fertiggestellt worden. Die Spiel- und Erholungsflächen des Wohngebietsparks liegen westlich des Grünhufener Bogens, welcher nur an den ampelgeregelten Kreuzungsbereichen zu überqueren ist.

Aufgrund der schon jetzt sehr geringen Einwohnerzahl im Stadtteil Stadtkoppel wird von einer Neuausweisung von Spielflächen in diesem sehr kleinen Plangebiet abgesehen.

Spielmöglichkeiten für Kleinkinder (0 – 6 Jahre) sind jeweils auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. Für die Altersstufen ab 7 Jahre können nur die Sportanlagen (Kunstrasenplatz) des Paul-Greifzu-Stadions angeboten werden. Diese Anlagen sind über den schwarzen Weg ohne Querung von Hauptstraßen erreichbar.

Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern weist die Hansestadt Stralsund zusammen mit der Hansestadt Greifswald als zweipoliges Oberzentrum aus. Dabei wird von einer Teilung der Funktionen ausgegangen.

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist zum Bebauungsplan gehört worden. In der Stellungnahme vom 13.04.04 wird die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt.

Flächennutzungsplan

Die Darstellung der Plangebietsfläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stimmt weitgehend mit der im Bebauungsplan geplanten Wohnnutzung überein. In die Wohnnutzung wird abweichend vom Flächennutzungsplan eine Fläche zwischen dem naturnahen Tümpel und dem KG V „Grünthal I“ einbezogen. Auf dieser Fläche, die zum ehemaligen Grünthaler Hof gehörte, lagen keine Kleingärten. Der Bebauungsplan wird somit dem Entwicklungsgebot folgend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4 Planungsinhalt

4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Wohngebäude sind allgemein zulässig. Der Charakter des Gebietes wird durch das Wohnen geprägt (siehe Teil B, Pkt. 1.1).

Konflikte mit dem im Norden hinter dem Regenrückhaltebecken angrenzenden Gewerbegebiet (B- Plan Nr.8) werden nicht erwartet, da die gewerbliche Nutzung eingeschränkt festgesetzt ist und sich dort dem entsprechend keine ruhestörenden Gewerbe angesiedelt haben.

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

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

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

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind entsprechend § 53 L BauO M- V nur an der Stätte der Leistung zulässig. D.h. nur die im Gebiet ansässigen Betriebe dürfen werben.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgrößen

Da das neue Gebiet zwischen lockerer Einzelhausbebauung und Kleingärten liegen wird, sollen sich die geplanten Gebäude in dieses Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 wird - ausgehend von o. g. nachbarschaftlichen Gegebenheiten - eine zulässige Geschossanzahl von einem Vollgeschoss festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf jedoch nicht durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen überschritten werden. Durch eine totale bzw. Teilversiegelung von Flächen wird der natürliche Boden insbesondere der Wasserhaushalt dauerhaft beeinträchtigt. Deshalb soll die Versiegelung möglichst gering sein (siehe Teil B, Pkt. 4.1).

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

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

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

Aufgrund der o.g. besonderen Lage wird die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke vorgegeben. Damit soll eine lockere, in grüne Frei- und Gartenflächen eingebettete Bebauung erzielt werden (siehe Teil B, Pkt.3). Die Größe der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser soll mindestens 550 m² und die Größe der Baugrundstücke für Doppelhaushälften mindestens 350 m² betragen.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise ergibt sich aus der Zielstellung der städtebaulichen Planung.

Für das gesamte Plangebiet wurde die offene Bauweise vorgesehen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet. Durch diese Festsetzung bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Besonnung) gewahrt. Im Bebauungsplan sind keine speziellen Flächen ausgewiesen, auf denen nur eine der o. g. Hausformen zulässig ist. Zu beachten ist aber die unter Pkt. 4.1.2 genannte Festsetzung der Grundstücksgröße, aus der sich dann im konkreten Fall der zulässige Haustyp (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) ergibt.

Um den einzelnen Bauherren einen möglichst großen Spielraum zu Gestaltung seines Hauses zu geben, wird auf Festsetzungen zur Fassadenfarbe verzichtet.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze ist in der Regel ein Abstand von 3 – 5 m einzuhalten. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich, da im Gegenteil keine strengen Baufluchten erwünscht sind, sondern eher eine lockere Baustruktur angestrebt wird. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet den für die Ausformung der Bebauung erforderlichen Spielraum. Unabhängig davon sind die Abstandflächenregelungen gemäß § 6 L BauO M- V zu beachten.

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, aber auch zwischen der vorderen straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie. (siehe Teil B, Pkt. 5.1) Der hintere Grundstücksteil soll nicht für Pkw- Stellplätze genutzt werden, um im Nachbarschaftsinteresse, ruhige Gartenräume zu schaffen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (siehe § 8 LBauO M-V). Die Stellplätze für den eigenen Bedarf nach § 48 LBauO M-V sind auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Mindestens ein Stellplatz je Wohnung bzw. ggf. die notwendige Anzahl Kundenstellplätze sind abzusichern. Die o.g. maximale Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) ist einzuhalten.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet wird straßenseitig über den Blütenweg an den Grünhufer Bogen angeschlossen. Bis zum Grünhufer Bogen fährt auch der Stadtbus (ÖPNV). Die Entfernung zur nächsten Haltestelle beträgt ca. 200 m. Der Haltepunkt „Grünhufe“ der Bahn liegt in einer Entfernung von ca. 700 m.

Die Lage am naturnahen Teiches (Regenrückhaltebecken) war für das städtebauliche Konzept und damit auch für die Erschließung ausschlaggebend. Das Gebiet soll verkehrsberuhigt erschlossen werden. Die Planstraße A bindet an den Blütenweg an und erschließt das Gebiet durch einen Ring (Planstraße B), der sich um den Tümpel schließt.

Die Planstraßen werden aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes als Mischverkehrsflächen (ohne Trennung in Fahrgasse u. Fußweg) ausgebildet.

Die Planstraße A wird durch die Straßenbegrenzungslinie auf eine Breite von 6,00 m festgesetzt. Der innere Straßenring (Planstraße B) wird mit einer Breite von 5,00 m entlang der Baulandflächen ausgebildet.

Die direkt am „Grünthaler Hof“ gelegenen Bauflächen (voraussichtlich zwei Baugrundstücke) werden durch die vorhandene Straße mit wassergebundener Decke erschlossen.

Die Breiten der Straßen und Wege:

(Regelquerschnitte ohne Normcharakter)

Planstraße A	Gesamtbreite 6,00 m,	Fahrbahn 5,00 m
Planstraße B	Gesamtbreite 5,00, m	Fahrbahn 4,00 m

Die Gestaltung erfolgt mit Betonpflaster, verschiedenfarbig als Groß- bzw. Rechteckpflaster, eingefasst in Rundborde.

Bei der Planung der öffentlichen Parkflächen (Besucherstellplätze) soll das Verhältnis 1 Stellplatz auf 3 Wohnungen angestrebt werden. Für die geplante Wohnungszahl von ca. 25 können nach

jetzigen Stand der Erschließungsplanung 8 Parkplätze im Bereich des Straßenringes untergebracht werden.

Die an den Blütenweg grenzenden Baugrundstücke dürfen keine Zufahrten vom Blütenweg erhalten, da die Parkplätze und der Fußweg nicht überfahren werden sollen.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

4.2.2.1 Bestehende Leitungen

Die vorhandenen Stromkabel zur Gartensparte Grünthal 1 e. V. werden in die neue Planstraße umverlegt. Die vorhandenen Stromkabel zu den abgerissenen Wohn- und Stallgebäuden werden künftig nicht mehr genutzt bzw. sind stillgelegt und sollen ausgebaut und entsorgt werden. Analog wird mit den vorhandenen Telekom- und Breitbandkommunikationskabeln zu den abgerissenen Gebäuden verfahren.

In der unbefestigten Straße „Grünthaler Hof“ und im Blütenweg liegen Wasser- und Gasleitungen, die die anliegenden Gebäude versorgen.

An der nordöstlichen Grenze verläuft eine Drainageleitung der Gartensparte Grünthal 1 e.V..

Die Gartensparte behält das Recht, die vorhandene Leitung zu unterhalten (siehe Teil B, Pkt. 6).

4.2.2.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes soll über zwei Einspeisungen in das geplante System erfolgen. Der 1. Anbindepunkt liegt im Norden des „Grünthaler Hofes“ und die 2. Anbindung im Fliederbuschweg, der in den Blütenweg mündet. Die Leitungen zwischen diesen Punkten ergibt die Hauptversorgungsleitung. Die Trinkwasserleitungen DN 80 werden grundsätzlich in der Fahrbahnzone der neuen Planstraßen angeordnet.

Für die 1. Anbindung wird im Bebauungsplan auf der Wohnbaulandfläche ein Leitungsrecht zu Gunsten der REWA festgesetzt. Es umfasst die Befugnis, die unterirdische Leitung zu verlegen und zu unterhalten. (siehe Teil B, Pkt. 6). Die Verlegung der Leitung im öffentlichen Grünbereich bedarf keiner Sicherung durch Leitungsrecht.

Die Leitung über die privaten Liegenschaften ist durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Da ggf. Schädigungen der Leitung durch Wurzeln auftreten können, sollten Bäume oder Großsträucher nicht auf der mit Leitungsrecht festgesetzten Fläche gepflanzt werden.

4.2.2.3 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserbereitstellung (Löschzeit 2 Stunden) soll aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen. Der Bedarf ist für ein Wohngebiet ausgelegt und beträgt lt. DVGW Arbeitsblatt W 405 48 m³/h. Die Hydranten werden etwa alle 100 m angeordnet, wie es für Wohngebiete empfohlen wird.

4.2.2.4 Entwässerungsanlagen

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

- Regenwasserableitung

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in den verrohrten Gräben 3/1 (2 x DN 1200), der sich südlich am Blütenweg befindet.

Im Planungsbereich wird die Regenwasserableitung in der Fahrbahnzone der Planstraßen angeordnet. Entwässert werden die Gebäudedachflächen, Straßen und Wege. Die einzelnen Grundstücke erhalten jeweils einen Anschluß und werden bis auf 1 m auf das Grundstück geführt. Entsprechend § 3 Abwasserbeseitigung vom 11.04.2002 besteht ein Anschlusszwang an die öffentliche Abwasseranlage. Davon abweichend können die am Weiher (ehemaliger Gutsteich) angrenzenden Baugrundstückseigentümer einen Antrag auf Einleitung des unverschmutzten Dachflächenwassers in das Kleingewässer stellen.

- Schmutzwasserableitung

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

4.2.3 Straßen- und Wegebeleuchtung

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

Die Planstraßen erhalten einseitig aufgestellte Leuchten.

4.2.4 Elektro-, Gas- und Telekomversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch die SWS gewährleistet. An der fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Telekom interessiert.

4.2.5 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Abfallbehälter für Hausmüll sind grundsätzlich auf den Grundstücken unterzubringen. Die Hausmüllentsorgung und die Entsorgung ähnlichen Abfällen ist dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen. Dabei sind die Forderungen des Abfallgesetzes und der Verpackungsordnung zu berücksichtigen. Der Standplatz für die Wertstoffsammelbehälter befindet sich außerhalb des Bebauungsplanes im Blütenweg in einer Entfernung von ca. 60 m in Richtung Grünhofer Bogen und ist damit gut erreichbar.

4.3 Soziale Infrastruktur, Freiraumversorgung

Ein Ausbau der sozialen Infrastruktur ist nicht erforderlich. Schulen und Kindereinrichtungen sind in ausreichendem Umfang im Stadtgebiet oder in der Gesamtstadt vorhanden (siehe Pkt. 3). Eine kleine Grünfläche für die kurzzeitige Erholung wird im Norden des Plangebietes entstehen.

4.4 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft dazu verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch naturschützende und landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Parallel zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt, der die Natur und Landschaft im Bestand sowie die zu erwartenden Eingriffe untersucht und bewertet. Daraus abgeleitet werden Vorschläge zur Eingriffsminimierung und zur Kompensation der Verluste und Beeinträchtigungen gemacht.

Der Grünordnungsplan einschließlich des Textteiles mit Pflanzliste ist Bestandteil der Begründung. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz u. Geologie, 1999 Heft 3) vorgenommen. Sie ist im Textteil zum GOP ausführlich dargestellt (siehe Anlage).

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und ist umgeben von unterschiedlich intensiv genutzten Flächen (Gewerbe, Wohnung, Kleingärten). Dazwischen liegen kleine Feuchtbiotope. Die im Areal liegenden Feuchtbiotope und der naturnahe Teich (Regenrückhaltebecken) stehen z. Z. über die Brachflächen im Verbund.

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und der Bewertung ist der auf Grund der Planung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt worden.

Die zu erwartenden Eingriffe sollen durch Maßnahmen der Konfliktminderung sowie durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Durch die Festlegung von Grundstücksgrößen und der Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 ohne Überschreitung wird eine Minderung des Eingriffs angestrebt. Die Festsetzung der Eingeschossigkeit und die max. Firsthöhe von 8,5 m vermindert den Eingriff in das Stadt- und Landschaftsbild.

Als weitere Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs werden vorgesehen:

- Erhalt des Weihers (ehem. Gutsteich) mit Ufergehölz und Anlage einer 5 m breiten Pufferzone mit Heckenpflanzung
- Erhalt des temporär wasserführenden Tümpels als Bestand ohne Schutzstatus, da eine Pufferzone auf Grund der Dichte zur geplanten Wohnbebauung hier nicht festgesetzt werden kann.
- Durch die Entschlammung und Uferbereinigung des Weihers soll der Eingriff in den naturnahen Tümpel ausgeglichen werden

- Erhalt bestehender Großbäume
- Die Verkehrserschließung erfolgt nach flächensparenden Kriterien (Mischverkehrsfläche)
- die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Wege, Zufahrten und Stellplätze

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

Um eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes mit Bäumen zu erreichen, wird die Anpflanzung eines Laubbaumes je Grundstück festgesetzt (siehe Teil B, Pkt. 7.3.1). Die Ausgleichsfläche AF 1 am Tümpel im Nordosten des Plangebietes wird naturnah mit Gehölzen bepflanzt.

Das vorhandene Gehölz wird von Müllablagerungen gesäubert.

Die öffentliche Grünfläche AF 2 am Südrand des Regenrückhaltebeckens soll durch Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen und Ansaat von Landschaftsrasen gestaltet werden.

Um die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen rechtlich verbindlich festzuschreiben, werden sie als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (siehe Teil B, Pkt. 7.1 bis 7.3).

Außerhalb des Plangebietes sind Flächen mit Maßnahmen vorgesehen, da die Flächen im Gebiet für eine vollwertige Kompensation nicht ausreichen. Kompensationsmaßnahmen können grundsätzlich in der Nachbarschaft, innerhalb oder außerhalb des Stadtgebietes eingeordnet werden. Im räumlichen Zusammenhang mit dem Areal stehen zur Zeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Die Flächen innerhalb des Stadtgebietes im Ortsteil Devin sind planerisch vorbereitet und können kurzfristig für die Maßnahmen bereitgestellt werden.

Ökokonto Devin:

- Pflanzung einer dreireihigen Hecke aus 240 Sträuchern (350 m²)
- Gehölzpflanzung aus 866 Sträuchern (864 m²)
- Sukzessionsfläche (2.300 m²)

Die o.g. Maßnahmen sind nach der Herstellung 3 Jahre zu pflegen. Etwa nach 7 Jahren wird dann das volle ökologische Potential erreicht, welches für die Kompensation erforderlich ist.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

Der Ausgleich für den Eingriff durch die öffentliche Erschließung wird durch Herstellung der Ausgleichsfläche AF 1 und der öffentlichen Grünfläche AF 2 innerhalb des Plangebietes zu 64 % erbracht. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 36 % wird durch Ersatzmaßnahmen mit einem Kompensationsäquivalent von 785 m² innerhalb des Ökokontos Devin auf dem Flurstück 271/1 der Flur 1, Gemarkung Devin, ausgeglichen.

Der Ausgleich für den Eingriff durch die Wohnbebauung wird innerhalb der Wohnbaufläche des B-Plangebietes zu 8 % erbracht. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 92 % wird

durch Ersatzmaßnahmen mit einem Kompensationsäquivalent von 8.550 m² innerhalb des Ökokontos Devin auf dem Flurstück 271/1 der Flur 1, Gemarkung Devin, ausgeglichen. Verteilungsmaßstab für die Kompensationsmaßnahmen für Wohnbauland auf den Sammelausgleichsflächen ist die überbaubare Grundstücksfläche (siehe Teil B, Pkt 7.4).

4.5 Immissions- und Umweltschutz

4.5.1 Lärmimmissionen

Als Grundlage zur Beurteilung von Schallimmissionen in der städtebaulichen Planung ist das Beiblatt der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Die im Beiblatt aufgeführten Orientierungswerte sind wünschenswerte Zielwerte, somit keine Grenzwerte. Die Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet (WA) betragen am Tag 55 dB (A) und nachts 45 dB(A) bei Verkehrslärm und 40 dB(A) bei Gewerbelärm.

Für die geplante Wohnbebauung ist die Lärmbelastung durch die aus dem Umfeld einwirkenden Schallquellen abzuschätzen und die daraus eventuell erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm abzuleiten.

Als einwirkende Schallquellen wurde der Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen Grünhofer Bogen, Rostocker Chaussee sowie Blütenweg, der Bahnverkehrslärm der Bahnstrecke Stralsund-Rostock, Einwirkungen des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes Stadtkoppel sowie der Speedwaybahn im Paul-Greifzu-Stadion untersucht.

Der westlich des Plangebietes in einem Abstand von 120 m verlaufende Grünhofer Bogen trägt hauptsächlich zur Verlärmung des Plangebietes bei.

Als Erkenntnisquellen wurden vorhandene Immissionsprognosen zum Ausbau von Verkehrswegen und ein Gutachten zur Speedwayanlage herangezogen, die durch überschlägige Berechnungen ergänzt wurden.

Verkehrslärm

Anhand der vorhandenen den Lärmkarten sowie den Aufpunktberechnungen für das westlich des Plangebietes befindliche Wohnhaus Grünthaler Hof 1 lassen sich orientierende Aussagen ableiten.

An dem genannten Wohnhaus werden zukünftig Beurteilungspegel von tagsüber / nachts 55 / 46 dB(A) im Erdgeschoss und 56 / 47 dB(A) im ersten Obergeschoss auftreten. Diese Werte geben die maximalen Pegel an der Westseite des Plangebietes wieder. Durch die sich südlich anschließende Brücke des Grünhofer Bogens ist keine wesentliche Verlärmung des Plangebietes zu erwarten, da dieser Streckenabschnitt mit einer durchgehenden Lärmschutzwand auf der Ostseite ausgerüstet wurde. Ebenso ist der Lärmeintrag durch die Rostocker Chaussee in das Plangebiet zukünftig ohne große Bedeutung, da sich diese Straße im Vergleich zum Grünhofer Bogen in etwa dreifacher Entfernung befindet und ihre Verkehrsbelegung nach Fertigstellung der Ortsumgebung deutlich abnehmen wird.

Der Blütenweg als verkehrsberuhigter Bereich hat nach Aufhebung des Bahnüberganges Garbodenhagen nur noch eine Erschließungsfunktion für das anliegende Wohngebiet und die Kleingärten.

Ebenso kann die Belastung durch Schienenverkehrslärm anhand der vorhandenen Unterlagen eingeschätzt werden, welche für die Wohnhäuser Garbodenhagen die Beurteilungspegel in Form von Lärmkarten und Aufpunktberechnungen enthalten. Danach liegen die Schallpegel tagsüber und nachts im Plangebiet in 2 Meter Höhe unterhalb 50 dB(A).

Entsprechend dem Beiblatt zur DIN 18005 sind gleichartige Schallquellen wie Straßen- und Schienenverkehr zusammenzufassen und dann mit den Orientierungswerten von tagsüber/nachts 55 / 45 dB(A) zu vergleichen.

Bei Überlagerung der Schallpegel von Grünhofer Bogen, Rostocker Chaussee, Blütenweg sowie der Bahnstrecke ergeben sich Gesamtpegel von etwa tagsüber/nachts 57,9 / 51,8 dB(A). Am Tage wird die Lärmsituation durch den Grünhofer Bogen und nachts hauptsächlich durch die Bahnstrecke bestimmt.

Die Gesamtpegel überschreiten die Orientierungswerte tags um etwa 3 dB(A) und nachts um 7 dB(A). Diese akustische Situation ist für eine städtische Baufläche im Einwirkungsbereich von verkehrsreichen Straßen und einer Bahnlinie als günstig einzustufen.

Die berechnete Gesamtbelastung stellt zudem den schlechtesten Fall dar, der sich bei Summation der Werte an den am stärksten betroffenen Bauflächen in Richtung der jeweiligen Schallquelle ergeben würde. Vor Ort wird durch die abschirmende Wirkung von vorgelagerten Gebäuden außerhalb und innerhalb des Baugebietes sowie durch größere Abstände des Bauplatzes zu den Straßen oder der Bahnstrecke ein etwas geringerer Gesamtschallpegel auftreten.

Zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes ist der maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 zu bestimmen. Unter Berücksichtigung des vorgeschriebenen Zuschlages von 3 dB(A) ergibt sich ein Pegel von tagsüber 60,9 dB(A). Dies entspricht der oberen Grenze des Lärmpegelbereiches II, der für Wohngebäude ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB(A) erfordert. Diese Dämmung wird allein auf Grund der Anforderungen zum Wärmeschutz durch Standardbauweisen erfüllt. Aus der Verkehrslärmbelastung leiten sich somit keine besonderen Anforderungen zum baulichen Schallschutz ab.

Sportanlagenlärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Paul-Greifzu-Stadions, in dem regelmäßig Training und Rennen im Speedway stattfinden. Aus der Schalltechnischen Stellungnahme „Speedway-Stadion HST“ ist ersichtlich, dass beim Training Beurteilungspegel von tagsüber 47 dB(A) und bei Rennen 57 dB(A) am Nordrand des Plangebietes zu erwarten sind. Während des Trainings wird der Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) deutlich unterschritten. Die Situation während der maximal 10 Wettkämpfe pro Jahr kann nicht pauschal mit dem Orientierungswert verglichen werden.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, welche für Motorsportanlagen anzuwenden ist, lässt für seltene Ereignisse einen Beurteilungspegel von 70 dB(A) zu, der keinesfalls erreicht wird. Somit sind durch die Speedwayrennen keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten, die das zulässige Maß überschreiten.

Gewerbelärm

Das Baugebiet grenzt im Norden getrennt durch das Regenrückhaltebecken an das bestehende Gewerbegebiet Stadtkoppel. Im Gewerbegebiet haben sich überwiegend nicht lärmemittierende Betriebe angesiedelt, es finden sich sogar mehrere Wohnungen zwischen den gewerblichen Nutzungen.

Nach einer örtlichen Kontrolle sind nennenswerte Lärmeinträge nur durch die Firma allrein Dienstleistung GmbH & Co. KG sowie deren Schwesterfirmen in den Bereichen Gartenbau und Rohrreinigung zu erwarten, die auf dem Grundstück Handwerkerring 3-5 ihre Betriebsstätte mit umfangreichem Fuhrpark unterhalten. Auf dem Grundstück werden nur tagsüber Wartungs- und Reinigungsarbeiten an Fahrzeugen ausgeführt, die auch im Plangebiet hörbar sind. Die Parkplätze für Lkw und Transporter befinden sich an der Ostseite des Firmengeländes, etwa 20 Meter von den am nächsten gelegenen geplanten Grundstücken entfernt.

Gemittelt über den Tag ist die Einhaltung des Orientierungswertes aus dem Beiblatt zur DIN 18005 zu erwarten.

Während des von der Firma angebotenen Winterdienstes finden auch nachts Tätigkeiten auf dem Betriebsgrundstück statt. Bereits ab 3 Uhr starten an diesen Tagen Fahrzeuge vom Betriebshof zum Einsatz.

In dieser überschaubaren Anzahl von Tagen ist die Einhaltung des nächtlichen Orientierungswertes von 40 dB(A) für Gewerbelärm nicht gewährleistet. Für den beschränkten Zeitraum sind eventuell höhere Immissionen entsprechend der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren, zumal das geplante Wohngebiet an ein bestehendes Gewerbegebiet heranrückt.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als maßgebliche Vorschrift für die Überwachung von gewerblichen Anlagen erlaubt für voraussehbare Besonderheiten bei Betrieben die Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) für maximal 10 Tage bis zu einer Obergrenze von 55 dB(A). Eine analoge Betrachtung ist sicher auch im Rahmen der Bauleitplanung bezüglich der Einhaltung des Orientierungswertes angemessen.

Ergebnis:

Die Schallimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr, Speedway im Paul-Greifzu-Stadion sowie das nördlich angrenzende Gewerbegebiet führen zu keinen massiven Überschreitungen der Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005.

Aus diesem Grund sind besondere bauliche Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnhäuser vor Außenlärm nicht erforderlich. Entsprechend werden keine Lärmfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Aufgrund des Abstandes und der Abschirmung zu stark belasteten Verkehrswegen zeichnet sich das Baugebiet insgesamt durch eine relativ ruhige Lage aus.

4.5.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Altlastenkataster der Hansestadt Stralsund war das Flurstück 173 und das angrenzende Areal

des Flurstückes 174/1 als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Es handelt sich hierbei um die ehemalige Stallanlage mit entsprechender Dunggrube.

Ein Untersuchungsbericht zu diesen Flächen lag bisher nicht vor. Somit war es notwendig, orientierende Untersuchungen durchzuführen, um Kontaminationen auszuschließen bzw. das Ausmaß der belasteten Flächen festlegen zu können.

Dazu wurden Untergrunderkundungen vorgenommen. Die entnommene Mischprobe ist chemisch auf Schwermetalle untersucht worden.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die in der Probe enthaltenen Schwermetalle unterhalb der in der LAGA-Richtlinie angegebenen ZO-Werte liegen.

Auf Grund dessen ist keine Altlastensanierung bzw. kein Bodenaustausch erforderlich.

Der Verdacht auf Altlasten (Bodenverunreinigungen) entfällt.

4.6 Hinweise

- Bodendenkmalschutz

§ 11 DSCHG M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler.

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern.

Verantwortlich hierfür sind der Finder und der Leiter der Arbeiten.

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

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

- Seit 25.04.2004 gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) vom 22.03.2004. Diese Satzung regelt grundsätzlich den Schutz der Gehölze innerhalb des Stadtgebietes, auch in Bebauungsplangebieten. Im Plangebiet sind die zum Erhalt u. Anpflanzung festgesetzten Gehölze geschützt, aber auch sonstige Neuanpflanzungen, wenn sie die Anforderungen nach §2 Abs.a- d der Baumschutzsatzung erfüllen (siehe Teil B, Hinweise).

- Entsprechend der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt vom 11.04.2002 besteht Anschlusszwang an die öffentlichen Leitungen. Das Regenwasser darf nur in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet werden. Davon abweichend kann auf **Antrag des Grundstückseigentümers** eine Ausnahmegenehmigung zur Einleitung des Regenwassers von den Gebäudedachflächen in den ehemaligen Gutsteich erteilt werden.

Von dem Anschlusszwang befreit werden auf Antrag die an den Weiher (ehemaliger Gutsteich)

angrenzenden Grundstücke. Das unverschmutzte Dachflächenwasser kann in den Weiher eingeleitet werden.

4.7 Städtebauliche Vergleichswerte

- Flächen

Größe des Plangebietes	ca. 1,89 ha
davon	
– Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,22 ha
– Wohnbauflächen)	
– öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,30 ha
– öffentliche Grünflächen	ca. 0,064 ha
– städtische Flächen (grün)	ca. 0,02 ha
– südliche geschützte Sollfläche	ca. 0,20 ha
– nordöstliche geschützte Gehölzfläche	ca. 0,09 ha

– Anzahl der Wohnungen, Einwohner, Stellplätze

– Anzahl der Wohnungen	ca. 25
– Anzahl der Einwohner bei einem Berechnungssatz von 2,0 Einwohner pro Wohnung	ca. 50
– Anzahl der privaten Stellplätze	ca. 25
– Anzahl der öffentlichen Stellplätze	8

5 Maßnahmen zur Planrealisierung

Die Landesgrunderwerb M-V GmbH (LGE) hat alle notwendigen Flächen und den südwestlich gelegenen Weiher (ehem. Gutsteich) von der Stadt erworben.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Kleingartenflächen sind 2003 von der Stadt fristgerecht gekündigt. Die dafür anfallenden Entschädigungsleistungen hat die LEG übernommen. Auch die Verpachtung des Hühnerhofes (Flurstück 171/2) an den Kleintierhalter ist rechtzeitig beendet worden.

Die Stadt hat mit der LGE einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten vereinbart. Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und alle weiteren notwendigen Fachplanungen werden von der LGE getragen. Die Realisierung der Erschließung erfolgt durch die LGE als Erschließungsträger. Sie wird auch hierfür alle dazu notwendigen Kosten tragen. Zur Sicherstellung der Realisierung aller Erschließungs-, Grün- und Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen der LGE und der Stadt ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Es ist vorgesehen, dass die LGE alle Straßen und sonstige Erschließungsanlagen sowie die Grün- und Ausgleichsflächen kosten- und lastenfrei zum einem symbolischen Wert von einem Euro an die Stadt übergibt.

Nach Fertigstellung der Erschließungsleistungen will die LGE die erschlossenen Baugrundstücke vermarkten. Der südwestlich gelegene Weiher wird als Gemeinschaftseigentum an die angrenzenden Grundstücksbesitzer mit verkauft.

6 Kosten und Finanzierung

Auf der Grundlage des o. g. städtebaulichen Vertrages hat die LGE die Kosten für den Bebauungsplanes übernommen und wird auch die Erschließungskosten tragen. Die Sicherstellung der Erschließung wird durch den Erschließungsvertrag zwischen der HST und der LGE geregelt.

Kostenberechnung vom 26.06.2003 / 07.04.2005 für Erschließung und
Kostenschätzung vom Febr. 2005 für die Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

1. Bauleistungen	€ Netto
- innere Erschließung	
Auf- und Abbrucharbeiten	37.000,-
Regenwasserkanalisation	75.680,-
Schmutzwasserkanalisation	54.000,-
Trinkwasserleitung	37.000,-
Straßenbauarbeiten	
108.000,- ./ 2.750,-	105.250,-
Starkstromanlagen	17.685,-
	326.615,-
- äußere Erschließung	
Regenwasserkanalisation	12.000,-
Schmutzwasserkanalisation	8.000,-
Trinkwasserleitung	7.000,-
Stromversorgung	11.000,-
	38.000,-
- Grünausgleich	28.106,55
	Summe 392.721,55
Summe der Bauleistungen	455.557,- (brutto)
2. Planungskosten für 1. (Ingenieurhonorar)	45.000,- (brutto)
3. Planungskosten laut B- Plan- Vertrag	19.400,- (brutto)
(Mehraufwendungen, bedingt durch die Baugrundverhältnisse, wurden eingerechnet.)	

7 **Verfahrensablauf**

Angestrebt ein zügiger Verfahrensablauf und Realisierung der Erschließung.
Folgende Termine wurden im Bauleitplanverfahren erreicht bzw. werden angestrebt:

- | | |
|---|---------------------|
| - Aufstellungsbeschluss | 09.10.2003 |
| - frühzeitige Bürgerbeteiligung | 20.04. – 05.05.2004 |
| - Auslegungsbeschluss u.
Öffentliche Auslegung | 25.07- 30.08. 2005 |
| - Satzungsbeschluss und Rechtskraft | II Quartal 2006 |

8 **Rechtsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) vom 06.05.1998, zuletzt geändert 16.12.03
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002
- Landesnaturschutzgesetz (L Nat G M- V) vom 22.10.02
- Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1999
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Wassergesetz des Landes M-V (LWAG)

Stralsund, den *24. Mai 2006*

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister



.....
Lastovka



Quellen:

Schalltechnische Einschätzung vom 10.07.03, HST, Umweltamt
Baugrundeinschätzung vom 27.05.1999, BAUGRUND STRALSUND
Geotechnischer Bericht mit Alllastenuntersuchung vom 18.08.03, BAUGRUND STRALSUND