

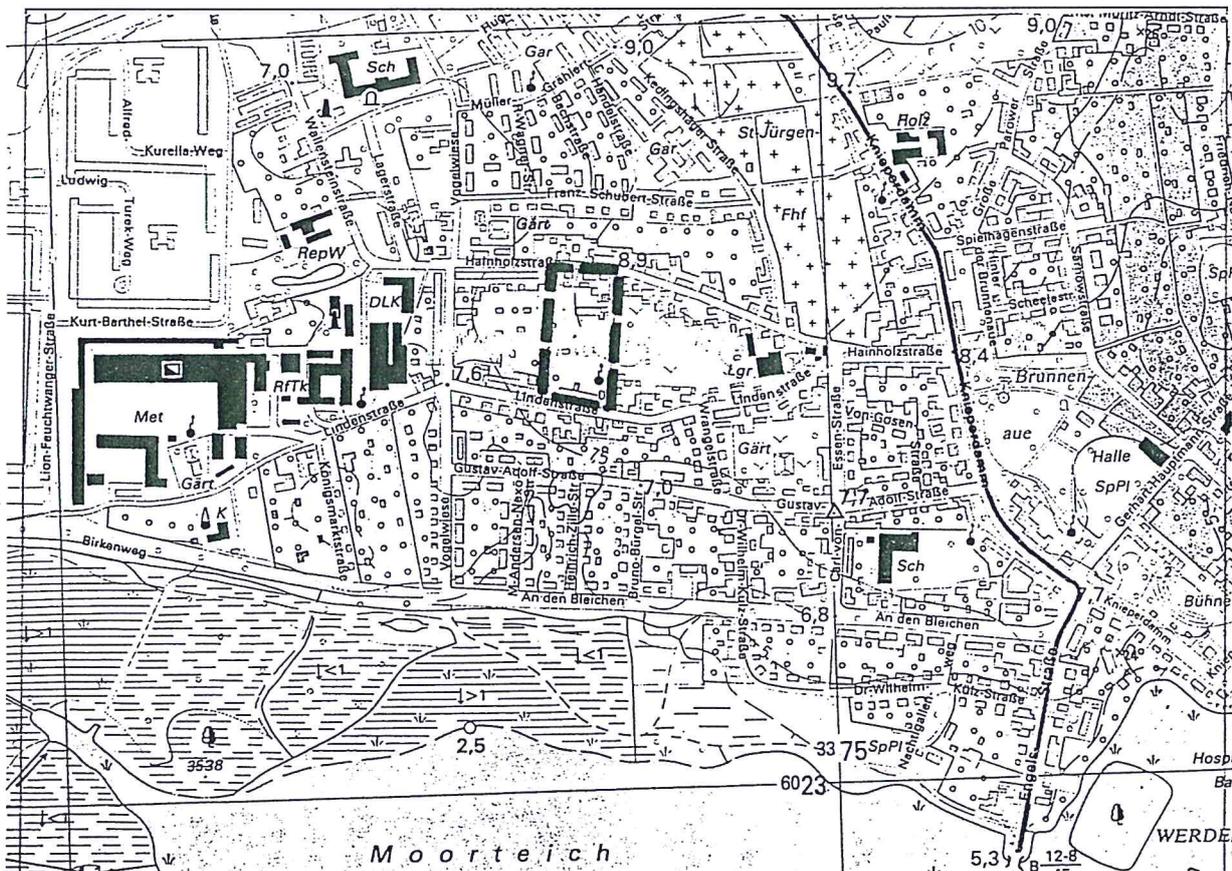
HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER Amt für Liegenschaften und Bau Abt. Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 13

"Wohngebiet zwischen der Hainholzstraße und der Lindenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

Datum: 08.03.1996

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis, Anlaß und allgemeine Zielsetzung	3
2. Lage und Abgrenzung	3
3. Planungsvorgaben	3
4. Bestand und gegenwärtige Nutzung	4
4.1 Das Plangebiet und seine Umgebung	4
4.2 Verkehrserschließung	4
4.3 Freiraumversorgung	4
4.4 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung	5
4.5 Technische Infrastruktur	5
4.6 Natur und Landschaft	5
4.7 Immissionssituation	6
4.8 Denkmale	6
4.9 Altlasten	7
4.10 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5. Planung	7
5.1 Der städtebauliche und freiraumplanerische Entwurf	7
5.2 Flächenbilanz und städtebauliche Vergleichswerte	7
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
5.4 Örtliche Bauvorschriften	9
5.5 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
5.6 Freiraumversorgung, soziale Infrastruktur, Nahversorgung	11
5.7 Technische Infrastruktur	11
5.8 Natur und Landschaft	11
5.9 Immissionen	14
5.10 Kosten	14
6. Bodenordnende Maßnahmen	14
7. Bisheriger und geplanter Verfahrensverlauf	15
8. Rechtsgrundlagen	15
9. Hinweise	15
10. Maßnahmen zur Planrealisierung	16

Anlage: Grünordnungsplan
Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

BÜRO BLAU - Beratung und Planung für Stadt und Landschaft
Dipl.-Ing. Ingrid Lankenau, Wasserstraße 18, 18439 Stralsund
Telefon 03831/248260, Telefax 03831/248263

1. Planungserfordernis, Anlaß und allgemeine Zielsetzung

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Hansestadt Stralsund - insbesondere auch für Einfamilienhäuser - macht die Nachverdichtung von Wohnbauflächen in zentrumsnahen Bereichen erforderlich. Diese Nachfrage spiegelt sich bei den Flächenbedarfsuntersuchungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung in einem dringenden Wohnbaulandbedarf wieder. Eine Analyse des Wohnungsbedarfes in der Region Vorpommern, beauftragt vom Planungsverband der Region Vorpommern, bestätigt den dringenden Wohnbedarf in Form eines hohen Nachhol- und Ersatzbedarfes für die Hansestadt Stralsund.

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet zwischen der Hainholzstraße und der Lindenstraße ist für eine behutsame Nachverdichtung geeignet und soll als Wohnstandort für den Einfamilienhausbau entwickelt werden. Dabei soll auf eine sparsame öffentliche Erschließung und eine damit einher gehende flächensparende Bebauung geachtet werden. Zudem sollen bestimmte Gestaltungsqualitäten für das Gebiet vorgegeben werden.

Die derzeitige Wegeverbindung von der Hainholzstraße 42/43 zur Lindenstraße 14/15 soll als Grünzug ausgestaltet werden.

Aufgrund seiner Lage in der Nähe des Stadtzentrums Altstadt und attraktiver Grün- und Erholungsbe-
reiche, dem St.-Jürgen-Friedhof und dem Stadtwald, stellt das Plangebiet einen qualitativ hochwertigen Wohnstandort dar.

Angrenzend an das Gebiet befindet sich an der Hainholzstraße ein Denkmalensemble. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen. Die bisherige Gartenlandnutzung war für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wertvoll. Die Belange von Natur und Landschaft sind deshalb gebührend zu beachten.

Der innere Bereich des Gebietes ist überwiegend (ca. 0,65 ha) im Eigentum einer bauwilligen Bauträ-
gergesellschaft. Ursprünglich war von der Bauträgergesellschaft geplant, das Gebiet für den Mehrge-
schoßwohnungsbau zu erschließen. Hierzu gab es bereits im Frühjahr 1995 eine eingeschränkte Trä-
gerbeteiligung. Baurecht sollte durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan erzeugt werden. Da nach
Einfamilienhäusern eine weitaus stärkere Nachfrage besteht als nach Eigentumswohnungen, fand eine
Umdisponierung statt.

Teile des Gebietes sind bereits beräumt. Mit den Erschließungsarbeiten soll im ersten Halbjahr 1997
begonnen werden.

2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, in der Knieper Vorstadt und erstreckt sich zwischen der
Hainholzstraße und der Lindenstraße.

Es wird begrenzt im Westen durch den Kleingartenverein „Am Hainholz“ e.V. sowie im Osten von priva-
ten Gärten zwischen den Gebäuden Hainholzstraße Nr. 42 und Lindenstraße Nr. 15. Im Süden wird das
Plangebiet durch die Lindenstraße und im Norden durch die Hainholzstraße begrenzt.

Es umfaßt die Flurstücke 13/1, 13/2, 14/1, 14/2, 14/3, 15/1, 15/3, 15/4, 17 und 52 bis 56 der Flur 11,
Gemarkung Stralsund.

Das Flurstück 17 ist im Eigentum der Stadt Stralsund.

Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Flurkarte in Verbindung mit zwei Teilvermessungen des gesamten
Plangebietes.

Die vorhandene Bebauung der Lindenstraße und der Hainholzstraße ist in den Geltungsbereich mit
einbezogen, um den Übergang zwischen vorhandener und neuer Bebauung städtebaulich angemessen
zu lösen. Außerdem sind für die Bebauung der Lindenstraße Nr. 18 noch 10 Stellplätze nachzuweisen.

3. Planungsvorgaben

Das erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern weist die Hansestadt Stralsund
zusammen mit der Hansestadt Greifswald als zweipoliges Oberzentrum aus. Dabei wird von einer Teil-
lung der Funktionen ausgegangen.

Die Stadt Stralsund ist innerhalb eines Ordnungsraumes gelegen, der die Kernstadt und das Umland mit räumlichen Verdichtungstendenzen erfaßt. Als Kernstadt sollte die Stadt Stralsund ihren Bedarf an Wohnbauflächen soweit möglich innerhalb des eigenen Stadtgebietes bereitstellen. Einer Wanderungsbewegung ins Umland wird mit der Festsetzung von Wohnbaugebieten entgegengewirkt.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund vom 20. September 1995 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, ebenso im Entwurf zum Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund.

In Aufstellung befindliche oder genehmigte Bebauungspläne oder Vorhaben- und Erschließungspläne grenzen nicht an das Gebiet an.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Die Knieper Vorstadt zeichnet sich durch eine sehr gemischte, vorstädtisch geprägte, überwiegend 1-2 geschossige Bebauung aus. Es ist sowohl Geschoßwohnungsbau als auch Einfamilienhausbebauung vorhanden. Charakteristisch ist der hohe Grünanteil bestehend aus privaten Gärten mit Zier- und Nutzgartenfunktion. Einzelne Flächen liegen brach.

Im Süden bildet die Wohnbebauung entlang der Lindenstraße den Abschluß des Plangebietes. Im Norden an der Hainholzstraße befinden sich außer der Wohnnutzung eine Pension (ca. 25 Betten) und ein Wohn- und Geschäftshaus.

Die zwischen den bereits bebauten Baugrundstücken befindliche Fläche diente als Kleingarten- und Grabeland. Bis 1994 war hier außerdem eine Gärtnerei angesiedelt. Die Kündigung der Grabelandgärten erfolgte zum 01.01.1997.

Auf dem der Hansestadt Stralsund gehörenden Flurstück 17, welches sich als schmaler Streifen zwischen der Linden- und der Hainholzstraße erstreckt, verläuft entlang von Grabelandgärten eine Rad- und Fußwegeverbindung zwischen der Hainholzstraße und der Lindenstraße. Bestehende Gartenlauben sind in den Grabelandgärten unzulässigerweise errichtet.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Dauerkleingartenanlage „Am Hainholz“, östlich schließen sich die Hintergärten der denkmalgeschützten Bebauung der Hainholzstraße sowie Gärten der Bebauung Lindenstraße an.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Linden- und die Hainholzstraße erschlossen. Über das öffentliche Flurstück Nr. 17, welches an beide Straßen anbindet, kann das Innere des Gebietes erschlossen werden. Beide Straßen sind Anliegerstraßen.

Die Lindenstraße und die Hainholzstraße sind mit Kopfsteinpflaster befestigt und in einem schlechten baulichen Zustand. Es gibt Überlegungen, die Hainholzstraße als verkehrsberuhigten Bereich umzugestalten.

Öffentliche Buslinien in Richtung Innenstadt, Bahnhof und dem Wohngebiet Knieper West verkehren auf dem "Knieperdamm" und entlang der Straße "Vogelwiese". Die Haltestellen an der "Vogelwiese" sind im Einzugsbereich von 300 m gelegen.

4.3 Freiraumversorgung

Der Stadtwald mit dem Moorteich ist ein übergeordneter Freiraum und übernimmt Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet. Er ist weniger als 750 m entfernt und liegt damit im Einzugsbereich siedlungsnaher Freiflächen.

Der ca. 8 ha große St.-Jürgen-Friedhof am östlichen Abschnitt der Hainholzstraße wird derzeit als Park umgestaltet und kann dann Funktionen einer siedlungsnahen Grünfläche (Richtgröße mind. 10 ha) übernehmen.

Eine weitere wohnungsnahen Grünflächen mit einer Mindestgröße von 0,5 ha und max. 10 min. fußläufiger Erreichbarkeit, also maximal 350 - 400 m Wegeentfernung, ist das "Hainholz" hinter der Vogelwiese. Hier befindet sich ein Kinderspielbereich.

Außerdem wird erwogen an der Hainholzstraße auf zwei nebeneinander liegenden öffentlichen Flurstücken, die zusammen ca. 250 m² umfassen, einen Spielbereich anzulegen.

Die Brunnenau mit seinem Spielplatz ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung des Knieperdamms insbesondere für Kinder nicht mehr im Einzugsbereich des Gebietes.

4.4 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Das Plangebietes liegt im Einzugsbereich mehrerer Schulen. Die Lambert-Steinwich-Schule, eine Realschule mit Haupt- und Grundschulteil befindet sich An den Bleichen/Ecke Knieperdamm, die Juri-Gagarin-Schule, eine Hauptschule mit Grundschulteil an der Vogelwiese, die Adolf-Diesterweg-Realschule in der Rudolf-Virchow-Straße, das Hansagymnasium am Fährwall/Ecke Seestraße und das Herdergymnasium am Heinrich-Heine-Ring/Ecke Arnold-Zweig-Straße.

Kindertagesstätten sind im Umfeld des Plangebietes ebenfalls vorhanden: Integrations-Kita und Euro-Kita in der Wallensteinstraße, eine Kindertagesstätte mit Hort in der Hainholzstraße, die Natur-Kita Am Moorteich am Nachtigallenweg sowie die Kindertagesstätte Brunnenau in der Brunnenau.

Am Knieperdamm nahe Hainholzstraße befindet sich ein Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei und weitere kleine Läden zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

4.5 Technische Infrastruktur

Auf dem Flurstück 15/1 befindet sich eine Transformatorenstation der Stralsunder Elektrizitätsversorgung GmbH. Von hier führt ein 20 kV-Kabel am westlichen Rand des öffentlichen Flurstücks 17 zur Hainholzstraße. Hier liegt außerdem ein Straßenbeleuchtungskabel, an das die Straßenleuchten längs des Fußweges angeschlossen sind.

10 kV-Kabel verlaufen von der Transformatorenstation am östlichen Rand des Plangebietes zur Hainholzstraße und über das Flurstück 17 zur Lindenstraße.

Zur Trinkwasserversorgung kann an die Leitung DN 80 in der Hainholzstraße angeschlossen werden. Eine Leitungsführung zur Lindenstraße für einen weiteren Trinkwasseranschluß ist über das Flurstück Nr. 17 möglich.

Die Schmutzwasserentwässerung ist über den Sammler DN 400 in der Hainholzstraße möglich. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation der Hainholzstraße oder der Lindenstraße ist aufgrund von Überlastungen der Leitungen nicht möglich.

In der Hainholzstraße und der Lindenstraße liegen Gasversorgungsleitung (DN 150).

Ein Fernwärmeanschluß des Gebietes ist nicht vorhanden und mittelfristig nicht geplant.

Versorgungsleitungen für Telefon und Kabelfernsehen liegen in der Hainholzstraße.

Wertstoffsammelcontainer für Glas, Papier, Altkleider und Verpackungen befinden sich an der Straßengabelung Hainholzstraße/Lindenstraße.

4.6 Natur und Landschaft

Das zu bebauende Gebiet ist Teil einer größeren zusammenhängenden Gartenlandfläche. Einzelne Obstbäume waren in allen Nutzgärten vorhanden. Darüber hinaus gab es noch einen Bereich mit einem sehr dichten Obstbaumbestand. Die Hintergärten der Bebauung an der Hainholzstraße und an der Lindenstraße sind ebenfalls mit einem unterschiedlich dichtem Obstbaumbestand versehen. Hinter dem Hotel an der Hainholzstraße steht ein sehr großer Kastanienbaum, der in seiner Größe einen eigenen Lebensraum bildet. Gleiches galt für den Lindenbaum auf dem selben Grundstück, der 1995 illegal gefällt wurde.

Bebauung und Versiegelung bestand durch ein Wohngebäude mit einer Garagenanlage sowie durch die Gartenlauben. Die Wege zu den Gärten waren mit wassergebundener Decke befestigt.

Der Oberboden mit seiner Humusschicht ist wertvoll. Für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist er aufgrund der Undurchlässigkeit nicht geeignet.

Für das Plangebiet ist ein Grünordnungsplan erstellt worden. Da für das voran gegangene Vorhaben mit Mehrfamilienhausbebauung ebenfalls eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich gewesen wäre, wird der Biotopwert zu Beginn des ersten Verfahrens im Frühjahr 1995 zugrunde gelegt.

Tab. 1: Biotopwert vor Einleitung des Eingriffs

Nutzungstyp	Wertfaktor	Fläche	Biotopwert		
			gesamt	später öffentlich	später privat
Gebäude	0	2100	0	-	
Wege, vegetationslose Fläche	0,1	2300	230	80	150
Stellplatzfläche	0,1	200	20	-	20
Obstgarten	0,5	2000	1000	80	920
Nutzgärten	0,4	7400	2960	320	2640
Einzelbaumzuschlag	0,2	80	16	-	16
Gesamt		14000	4226	480	3374

Unabhängig vom Eingriff bleibt in den allgemeinen Wohngebieten ein Bestand erhalten, der nicht in die Bilanz eingerechnet wird:

Tab. 2: Bewertung des erhalten bleibenden Bestandes

Biotop-/Nutzungstyp	Wertfaktor	Fläche	Biotopwert
Gebäude, Nebenanlagen	0	1400	0
Stellplatzfläche	0,1	200	20
Obstgarten	0,5	900	450
Garten	0,4	1600	640
Wege, Terrassen	0,1	900	90
Werterhalt ohne Eingriff		5000	1200

Der mit dem Eingriff eintretende Wertverlust ergibt sich aus der Differenz des Bestandwertes und des Wertes des erhalten bleibenden Bestandes. Der Wertverlust beträgt 3026 Werteinheiten. 480 Werteinheiten liegen auf künftig öffentlicher Fläche und 2546 Werteinheiten auf künftig privaten Grundstücken.

4.7 Immissionssituation

Die Hainholzstraße und die Lindenstraße sind verkehrlich nur gering belastet. Nach Schätzungen des Amtes für Liegenschaften und Bau, Abteilung Stadtplanung ist sowohl die Linden- als auch die Hainholzstraße mit 1.300 Kfz pro 24 Std. befahren. Der Lkw-Anteil wird als unbedeutend eingestuft.

Bedingt durch das Verkehrsaufkommen liegt der Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau an der Hainholzstraße in 9 m Abstand (Abstand der straßenseitigen Bebauungskante von der Straßenmitte) bei ca. 64,1 dB(A) tags und 54,1 dB(A) nachts. Eine Annäherung an die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) ist bei verringerter Geschwindigkeit und Änderung des Fahrbahnbelages (eventuell im Zuge der Straßenumgestaltung) für tags und nachts möglich.

Von der gärtnerischen Nutzung im Inneren des Gebietes gingen keine nennenswerten Emissionen aus. Hinter der Bebauung Lindenstraße befinden sich auf dem Flurstück Nr. 15/1, wo auch die Transformatorstation steht, Stellplätze für das Gebäude Lindenstraße 23.

Emittierende gewerbliche Nutzungen bestehen innerhalb des Plangebietes oder in seiner Nähe nicht.

4.8 Denkmale

Das Gebäude Hainholzstraße Nr. 41 steht unter Denkmalschutz und wird als solches gekennzeichnet. Laut Kreisliste Stralsund der ehemaligen DDR von 1988 steht es zusammen mit dem Gebäuden Hainholzstraße Nr. 42 innerhalb eines Denkmalbereiches, der künftig eventuell von der Hainholzstraße und Lindenstraße begrenzt werden soll. Ebenso ist die östlich des Plangebietes gelegene Bebauung Hainholzstraße Nr. 45-49 als Denkmalbereich mit darin enthaltenen Einzeldenkmälern ausgewiesen.

Das Gebiet zwischen der Lindenstraße und der Hainholzstraße wird durch eine straßennahe Bebauung auf großen Grundstücken mit ausgedehnten rückwärtigen Gartenbereichen geprägt. Innerhalb des Plangebietes steht eine Bebauung des rückwärtigen Bereichs dem Denkmalschutz nicht entgegen.

4.9 Altlasten

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich laut dem Kataster der Hansestadt Stralsund keine Altlastenverdachtsflächen.

4.10 Planungsrechtliche Ausgangssituation

In den Baulücken an der Hainholzstraße und der Lindenstraße, die nach § 34 BauGB zu bebauen sind, wurden in den vergangenen Jahren bereits Gebäude errichtet. Rechtskräftige Baugenehmigungen wurden für die Lindenstraße Nr. 18 und die Hainholzstraße Nr. 40 sowie die Hainholzstraße 42 erteilt.

Die Bebauung der Hainholzstraße 42 a in zweiter Reihe zu der Bebauung Hainholzstraße wurde aufgrund der über das angrenzende Flurstück 17 bestehenden Erschließungsmöglichkeit zum Ende der 80er Jahre genehmigt. Anschließend Anfang der 90er kam die Pension als Vorderhausbebauung hinzu.

Ohne Bebauungsplan bestünde innerhalb des Plangebietes kein weiteres Baurecht.

5. Planung

5.1 Der städtebauliche und freiraumplanerische Entwurf

Der Entwurf sieht eine "Inselbebauung" zwischen der bestehenden Bebauung Hainholz- und Lindenstraße ausschließlich als Wohnstandort vor. Es werden Hausgruppen, gebildet aus 3 bis 5 Einfamilienhäusern, und ein Doppelhaus locker zueinander angeordnet, so daß vom Straßenraum des künftigen Wohngebietes aus die Gärten prägend werden. Die Erschließung erfolgt von der Hainholzstraße aus zwischen der Pension, Haus Nr. 42, und dem Haus Nr. 43. Am westlichen Rande des Plangebietes wird ein öffentlicher Grünzug mit einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Hainholzstraße zur Lindenstraße angelegt.

Von der Hainholzstraße kommend biegt die Planstraße A nach dem Doppelhaus in das Wohngebiet. Sie wird mit einer weiteren Biegung zu den Hausgruppen an der östlichen Seite geführt. Für den Pkw-Verkehr ist hier ein Wendehammer ausgebildet. Lkw-Verkehr (wie z.B. das Müllfahrzeug) kann über den privaten Wohnweg und weiter über den öffentlichen Weg innerhalb des Grünzuges zurück zur Planstraße A bzw. zur Hainholzstraße gelangen.

Im Anschluß an bereits vorhandene von der Lindenstraße aus erschlossene Stellplätze schließen Gemeinschaftstellplatzanlage für die Bewohner der Lindenstraße Nr. 18 und für die Bewohner des nördlich angrenzenden Baufeldes an. Die Erschließung der geplanten Gemeinschaftstellplatzanlagen erfolgt über die Planstraße A.

Die Hintergärten der bestehenden Bebauung der Lindenstraße und der Hainholzstraße bleiben dem Charakter der Umgebung entsprechend erhalten.

5.2 Flächenbilanz und städtebauliche Vergleichswerte

Anzahl der Wohnungen

Bei der Bebauung mit Hausgruppen und einer Wohneinheit pro Haus entstehen je nach Breite der Einfamilienhäuser die folgende Anzahl an Wohnungen:

Gesamtzahl ca. 22-25 Wohneinheiten

Anzahl der Einwohner

Der durchschnittliche Haushaltsfaktor der Stadt Stralsund liegt gegenwärtig in der Hansestadt Stralsund bei 2,4 Einwohnern pro Wohnung. Dieser wird sich bei der zu erwartenden Haushaltsentwicklung künftig verringern. Es wird davon ausgegangen, daß der durchschnittliche Haushaltsfaktor der Stadt Stralsund im Jahr 2010 bei etwa 1,9 Einwohnern pro Wohnung liegt. Im Plangebiet ist aufgrund der Einfamilienhausbebauung mit dem Einzug von Familien mit Kindern zu rechnen. Für das Plangebiet wird deshalb der Tendenz nicht gefolgt und ein Haushaltsfaktor von 2,5 Einwohnern pro Wohnung angesetzt.

22-25 Wohneinheiten ca. 55-62 Einwohner

Tab. 3: Bilanz der Flächennutzungen

Neues Wohngebiet	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
Erschließung gesamt			1.870
- öffentliche Erschließung, gesamt			1.355
öffentliche Verkehrsfläche Planstraße A, Straßenbreite 3,0 - 4,75 m	175	4,5 - 7,0	1070
öffentliche Zufahrt Parkplätze, Flurstück 15/1	40	3,0	120
öffentliche Abfahrt Müllfahrzeug	30	3,0	90
öffentlicher Geh- und Radweg	30	2,5	75
private Erschließung, gesamt			380
Privatstraßen	55	3,0	160
Erschließung Gemeinschaftsstellplatzanlagen	36	5,5	200
Privatwege	17	1,2	20
- Gemeinschaftsstellplätze			305
- öffentliche Grünflächen (mit Erschließungswegen)			1.500
- private Flächen = neues Wohnbauland			5.855
a) Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht = private Erschließung			380
Gesamtfläche neues Wohngebiet			9.025
Gesamtfläche Plangebiet			14.025

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Der gegenwärtigen vorrangigen Wohnnutzung an der Hainholzstraße und der Lindenstraße entsprechend werden die an den bestehenden Straßen liegenden Baugrundstücke als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen werden hier ausgeschlossen, da diese einen zusätzlichen Verkehr nach sich ziehen würden und sie an dieser Stelle auch gestalterisch nicht einbindbar wären.

Im Inneren des Gebietes soll die ruhige Eigenart des gesamten inneren Raumes zwischen der Hainholzstraße und der Lindenstraße erhalten bleiben. Das Gebiet mit der geplanten Bebauung soll ausschließlich als Wohnstandort entwickelt werden. Es wird deshalb als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Sonst nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie z.B. Läden oder nichtstörende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig, da verhindert werden soll, daß zusätzlicher Verkehr mit seinen Emissionen in das Plangebiet gezogen wird.

Ebenfalls aus diesem Grunde sind Räume für freie Berufe nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb der Neubausiedlung auf 0,4 festgesetzt. Die im reinen Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchst zulässige GRZ wird ausgeschöpft. Flächensparendes Bauen wird damit ermöglicht und ein höchstmögliches Maß an Nachverdichtung kann erreicht werden. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ wird auf 25 % eingeschränkt, um einen möglichst hohen Gartenanteil zu erhalten.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist nach § 16 BauNVO mit einer Firsthöhe von maximal 9,5 m begrenzt. Die Gebäude ordnen sich in der Höhe der umgebenden Bebauung unter. Wenn sich der öffentliche Grünzug entwickelt hat, werden außerdem die zu pflanzenden Bäume höher als die Gebäude sein und die heute als Gartenland vorhandene Fläche wird später eine grüne Siedlungsinsel darstellen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb des reinen Wohngebietes auf maximal zwei begrenzt, wovon eines ein ausgebautes Dachgeschoß darstellt. Außerdem ist die straßenseitige Gebäudelänge auf 32,5 m begrenzt, da großvolumige Baukörper ausgeschlossen werden sollen. Ebenfalls aus diesem Grund wird die Sockelhöhe auf max. 0,4 m und die Traufhöhe (Schnittkante zwischen Dachhaut und Gebäudewand) an einer Gebäudeseite auf ganzer Länge und an der gegenüberliegenden Gebäudeseite zu mindestens Vierfünftel der Länge auf mindestens 3,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Fahrhahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

Bauweise, Garagen und Nebenanlagen sowie Stellung der baulichen Anlagen

Das Neubaugebiet soll von locker zueinander stehenden Hausgruppen mit deren Hausgärten geprägt werden. Deshalb wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise für das reine Wohngebiet festgesetzt. Die Stellung der Gebäude ist mit der Hauptfirstrichtung entsprechend des städtebaulichen Entwurfes festgesetzt. Um bei lockerer Bebauung den Erschließungsaufwand pro Wohneinheit so gering wie möglich zu halten, werden innerhalb des reinen Wohngebietes Hausgruppen zwingend vorgeschrieben, mit einer Ausnahme: Am Eingang des Gebietes, wo der Platz für eine Hausgruppe nicht ausreicht, wird ein Doppelhaus festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt soll verhindert werden, daß längs des Wohnweges Richtung Grünzug Stellplätze errichtet werden. Stellplätze würden dort den Gartencharakter, der insbesondere auch vom Grünzug aus erlebbar sein soll, zerstören.

In den Vorgärten wird ein Stellplatz pro Wohngebäude als verträglich angesehen, nicht aber Garagen und Carports. Sie sind deshalb zwischen der Längsseite der Wohngebäude und der Erschließungsstraße nicht zulässig. Damit nicht der gesamte Vorgartenbereich zur Stellplatzfläche wird, ist die Zahl der Stellplätze auf einen pro Wohngebäude begrenzt, wobei davon ausgegangen wird, daß bei Hausgruppen ein Wohngebäude einer Wohneinheit entspricht. Sind weitere Parkmöglichkeiten erwünscht, sind diese als Garage innerhalb des Wohngebäudes zu integrieren. Es wird davon ausgegangen, daß die Einschränkung der Zahl der Stellplätze Auswirkungen auf den Pkw-Besatz im Gebiet hat. Die Schadstoffemissionen im Bebauungsplangebiet und in der Hainholzstraße sollen darüber minimiert werden. Außerdem zielt die Festsetzung auf den Lärmschutz der künftigen Bewohner und der Bewohner, die an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke. Die Festsetzung zielt auch auf die Förderung des ÖPNV's.

Die Begrenzung der Stellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO wird aufgrund der zentrumsnahen Lage und der in unmittelbarer Nähe vorhandenen notwendigen Versorgungs- und sozialen Infrastruktur bei gleichzeitig guter ÖPNV-Anbindung des Plangebietes als verträglich und sinnvoll angesehen.

Die Festsetzung wird somit § 48, Abs. 1 LBauO M-V gerecht, wonach sich die Zahl und Größe der Stellplätze nach der Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen richtet.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Zahl der öffentlichen Stellplätze begrenzt. Im Gebiet werden deshalb im öffentlichen Straßenraum mindestens fünf Besucherstellplätze bereitgestellt werden, d.h. pro 5-6 WE ein Besucherstellplatz. Eine Verdrängung von Stellplätzen aus dem Gebiet heraus wird nicht gesehen. Umgekehrt besteht auch aus der Umgebung kein Parkdruck auf das Gebiet. In der Hainholzstraße herrschen Einfamilienhäuser mit wenig Parknachfrage für Stellplätze im Straßenraum vor.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise an der Hainholzstraße entspricht der vorhandenen Bebauung.

Die Hintergärten der an die Hainholzstraße und die Lindenstraße angrenzenden Baugrundstücke liegen außerhalb der überbaubaren Flächen. Die Festsetzung der Baugrenzen entspricht im wesentlichen der derzeit nach § 34 BauGB auch möglichen Bebauung einschließlich Terrassen. Zusätzlich wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes an der Lindenstraße die Bebauung der nicht überbaubaren Flächen mit Nebenanlagen auf Ausnahmen beschränkt. Diese Festsetzung des Bebauungsplanes, die keine Einschränkung einer gegenwärtigen Nutzung darstellt, ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, da der Eigenart des Gesamtgebietes entsprechend eine Gartenzone hinter der bestehenden Bebauung erhalten bleiben soll. Insbesondere sollte die Obstgartennutzung auf den Flurstücken Nr. 53 bis Nr. 56 erhalten bleiben.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend ihrer Insellage soll die neue Wohnbebauung einen einheitlichen Charakter erhalten. Die Dachneigung wird deshalb innerhalb der Spanne von 35° bis 48°, die Dachfarbe als rot bis rotbraun und die Dachform als Satteldach festgesetzt.

Der einheitliche Charakter soll auch über die Fassadengestaltung erreicht werden. Es wird Putz als ein im Stadtteil übliches Fassadenmaterial zu 80 % der Fassadenfläche festgesetzt. Sockel, Verblendungen usw. können dann in einem anderen Material gewählt werden.

Um einen hohen Gehölzanteil in den relativ kleinen Gärten zu ermöglichen, sollen Grundstückseinfriedungen grundsätzlich als Heckenpflanzung erfolgen. Zäune dürfen errichtet werden, sind dann aber zu bepflanzen. Die Höhe der Grundstückseinfriedungen wird zum Straßenverkehrsraum auf 1,0 m begrenzt, um eine Einsehbarkeit der Vorgärten zu gewährleisten.

Zur optischen Einbindung sollen Sammelplätze für Abfälle und Wertstoffe mit mindestens höhengleichen Sträuchern eingegrünt werden. Mit den Nebenanlagen erhöht sich der Anteil der Baukörper im Gebiet. Um den Gartencharakter zu betonen, sind sie zu mindestens 50 % ihrer Breite in voller Höhe zu begrünen. Eine Beeinträchtigung der Fassaden ist dabei nicht zu erwarten.

Die Befestigung der Wege ist mit wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt. Bei Verwendung von Rasengitterplatten haben die befestigten Flächen einen hohen optischen Grünanteil. Die Verwendung von Pflaster statt Asphalt wirkt zudem optisch verkehrsberuhigend.

Warenautomaten werden im Bebauungsplangebiet als störend eingeschätzt, ihre Aufstellung ist deshalb nicht zulässig.

5.5 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die künftige öffentliche Verkehrsfläche soll verkehrsberuhigt gestaltet werden. Entsprechend wird die Planstraße A als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Es ist von einem Regelbegegnungsfall Pkw/Pkw auszugehen. Die Regelbreite nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (EAE 85) beträgt hierfür 4,0 m. Abschnittsweise ist Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw für das Müllfahrzeug möglich. Die Breite beträgt hier 4,75 m. Um Spielraum für eine verkehrsberuhigte Gestaltung mit leichten Straßenverschwenkungen zu haben, wird die Planstraße A in einer Breite von 6,0 m festgesetzt und auf dem öffentlichen Flurstück Nr. 17 mit 7,0 m. Im Bereich des Wendehammers verbreitert sich die Fläche auf 10,0 m.

Am Wendehammer besteht keine Wendemöglichkeit für Lkw. Die Stralsunder Entsorgungs-GmbH erhält deshalb ein Geh- und Fahrrecht längs des künftigen Privatweges Richtung Grünzug (G/F 2) und wird berechtigt, weiter durch die öffentliche Grünfläche zurück an die Planstraße A zu fahren. Das Befahren des südlichen Stiches der Planstraße A durch die Feuerwehr und die Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Die Anlieger sollen ihre Abfallbehälter zum Wendehammer bringen. Ein weiterer Wendehammer ist deshalb am Ende der Planstraße A nicht erforderlich.

Mittels Pkw-Sperren, die von Lkws überfahren werden können, ist sicherzustellen, daß der Pkw-Verkehr aus dem Grünzug und dem Wohnweg ferngehalten wird. An dieser mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Garterzone hier steht in Beziehung zum Grünzug. Deshalb sollen Stellplätze in den Hintergärten wie in den Vorgärten unterbunden werden. Außerdem würde Fahrverkehr auf dem Wohnweg die Ruhe insbesondere in den Hintergärten stören. Deshalb werden die Pkw-Stellplätze am südlichen Rand des Gebietes, wo bereits eine Stellplatzfläche vorhanden ist und Stellplätze für das Wohngebäude Lindenstraße Nr. 18 zur Verfügung gestellt werden müssen, konzentriert.

Für die Stichstraße im Norden, die zu einem Privatweg wird, sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke, welche durch die belastete Fläche erschlossen werden, festgesetzt. Die Erschließung der anliegenden Grundstücke ist so gesichert. Die Erschließungssicherung umfaßt auch das Verlegen und Unterhalten der Leitungen durch die Versorgungsträger. Am Ende der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche im nördlichen Bereich (G/F 1) des reinen Wohngebietes sind Gemeinschaftsstellplätze für die westlich der künftigen Privatstraße liegenden Grundstücke festgesetzt, weil so die Erschließung flächensparender möglich ist.

Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt 2 und GSt 3 im südlichen Teil des Flurstückes 14/2 befinden sich die Stellplätze für die Bewohner der Lindenstraße Nr. 18. Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt 4 werden die Stellplätze für die Wohneinheiten des nördlich angrenzenden Baufeldes nachgewiesen. Die Erschließung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist über einen öffentlichen Wohnweg, der als Teil der Planstraße A als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist, gesichert. Ein Geh- und Fahrrecht (GF 3) sichert die interne Erschließung der Stellplätze. Eine Fußwegeverbindung zum Hintergarten der Lindenstraße Nr. 18 wird über ein Gehrecht zugunsten der Bewohner der Lindenstraße Nr. 18 ermöglicht (G).

Die für das Gebäude Lindenstraße Nr. 23 laut Baugenehmigungsverfahren nachgewiesenen Stellplätze bleiben auf dem Flurstück Nr. 15/1 erhalten.

Zur Erschließung der auf dem Flurstück Nr. 19 und Nr. 50/1 vorhandenen Garagen wird eine Unterbrechung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in maximal 4,0 m Breite vorgesehen. Die Zufahrten führen auf die Planstraße A und den Weg innerhalb der öffentlichen Grünfläche, der auch die Stellplätze auf dem Flurstück Nr. 15/1 erschließt.

5.6 Freiraumversorgung, soziale Infrastruktur, Nahversorgung

Mit der Anlage des öffentlichen Grünzuges entsteht neuer öffentlichem Freiraum. Die Fläche bietet Möglichkeit für kurzzeitigen Aufenthalt, hat aber hauptsächlich Verbindungsfunktion für den nicht motorisierten Verkehr. Da in der Umgebung überwiegend Einfamilienhäuser vorhanden sind und innerhalb des Plangebietes ausschließlich Einfamilienhäuser neu entstehen, wird kein zusätzlicher Bedarf für wohnungsnahes Grün und einen Spielplatz gesehen.

Die Bepflanzung der Grünfläche schirmt die östlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Gärten und das Gebäude Hainholzstraße 20 von dem neuen Wohngebiet ab. Eine Beeinträchtigung der Grundstücke und Gebäude wird darüber nicht erfolgen. Bei der Ausführungsplanung zur Anlage der öffentlichen Grünfläche wird ein ausreichender Abstand zwischen Gebäude und Pflanzungen berücksichtigt werden.

Die bestehenden Gabelandgärten konnten unter Berücksichtigung der Funktionen des öffentlichen Freiraumes nicht erhalten bleiben. Die Verträge wurden bereits zum Januar 1997 gekündigt.

Ausweitungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung sind nicht erforderlich.

5.7 Technische Infrastruktur

Die Möglichkeit der Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser kann aufgrund der anzu treffenden Bodenstrukturen ausgeschlossen werden. Für die Niederschlagsentwässerung ist ein neuer Sammler bis zum Anschlußschacht in der Vogelwiese (ca. 210 m) zu führen. Eine Gefälleleitung ist bis dorthin möglich.

Die Anbindung an die Trinkwasserleitung und Gasversorgungsleitung in der Hainholzstraße oder Lindenstraße ist möglich. Aus eventuellen Forderungen der Feuerwehr kann sich ein weiterer Trinkwasseranschluß in der Lindenstraße ergeben.

An die Versorgungsleitungen für Telefon sowie an die Leitungen für Kabelfernsehen in der Hainholzstraße kann angeschlossen werden.

Bei der Anlage des Grünzuges und der öffentlichen Wege und Straßen sind Elektroleitungen für die Straßenbeleuchtung umzulegen. Im Bereich der Haupteerschließungsstraße ist voraussichtlich auch ein 20 kV-Kabel umzulegen.

Zusätzliche Wertstoffsammelcontainer sind für Altpapier und Verpackungsmaterialien des dualen Systems erforderlich. Die Sammelstelle wird an der ersten Biegung der Planstraße A in das neue Wohngebiet eingerichtet.

Der Löschwasserbedarf entspricht den im DVGW W - 405 genannten Umfang und ist wie die Beachtung der Hydrantenrichtlinie (DVGW W-331) in der Erschließungsplanung nachzuweisen.

5.8 Natur und Landschaft

Die Bebauung der bislang unbebauten oder gering bebauten Flächen stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff im Sinne des NatSchG MV dar. Die Eingriffsregelung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden.

Im wesentlichen besteht der Eingriff in der Beseitigung von Vegetation und zugehöriger Fauna, der Versiegelung bislang offener Bodenflächen, der sich dadurch verschärfenden Abflußverhältnisse des Niederschlagswassers, der beeinträchtigten Möglichkeit der Grundwasserneubildung und der Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. Außerdem erfolgt ein Eingriff in das Landschafts- bzw. Stadtbild.

Vermeidung des Eingriffs

Aufgrund der Abwägung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, ist der Eingriff grundsätzlich nicht zu vermeiden. Für den Eingriff im Plangebiet sprechen unter anderem die Lagegunst in unmittelbarer Nachbarschaft zur bereits vorhandenen infrastrukturellen Versorgung des Gebietes und die kurzfristige Verfügbarkeit des Baulandes bei hoher Wohnbaulandnachfrage. Die Bebauung kann in die bestehende Ortslage integriert werden. Außerdem kann so der Flächenverbrauch im Außenbereich so gering wie möglich gehalten werden.

Seltene, schützenswerte Biotoptypen oder floristische Besonderheiten wurden bei der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt.

Ein auf dem Flurstück Nr. 17 stehender Wallnußbaum soll gefällt werden. Aufgrund des zu schaffenden Lichtraumprofils und einer bei veränderter Straßenführung erforderlichen Verlegung der Leitungen kann der Baum nicht gehalten werden. Mit der Verschwenkung der Fahrbahn zur Plangebietsgrenze würden außerdem die angrenzenden Flurstücke beeinträchtigt werden.

Aus diesen Gründen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten der öffentlichen und privaten Belange durch die Schaffung von Baugrundstücken zurückgestellt.

Im Bebauungsplan ist Vorsorge zu treffen, den Eingriff zu minimieren und verbleibende Folgen möglichst auszugleichen. Hierzu werden die Empfehlungen des Grünordnungsplanes beachtet.

Minimierung des Eingriffs

Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, wird innerhalb des Plangebietes die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf 25 % begrenzt. Das bedeutet, das Höchstmaß der Versiegelung beträgt 50 % der Grundstücksfläche. Zusätzliche Überschreitungen sind nur möglich, soweit gleich große Dachflächen von Gebäuden auf den Grundstücken begrünt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ebenfalls nach flächensparenden Kriterien. Die Regelprofile zeigen die für den anzunehmenden Begegnungsfall Pkw/Pkw geringst möglichen Fahrbahnbreiten.

Um den Niederschlagsabfluß zu verzögern, sind der Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke mit deren Stellplätzen und Zufahrten, und die verkehrliche Erschließung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit wasserdurchlässigen Materialien wie wassergebundener Decke, Schotterrasen, Porensteinen, Rasengitterplatten und/oder Betonsteinpflaster zu befestigen. Die Breite der Grundstückszufahrten darf eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten. Der Anteil der Versiegelung darf max. 40 % betragen.

Bei dieser Begrenzung der Versiegelung entsteht kein nennenswerter Kostenmehraufwand gegenüber einer sonst üblichen flächigen Befestigung.

Die unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund fallende Kastanie auf dem Flurstück 14/1 Hainholzstraße Nr. 41 wird als zu erhaltender Baum festgesetzt, ebenso die Birke auf dem Flurstück 54 im Garten der Bebauung Lindenstraße Nr. 16.

Kompensation des Eingriffs

Innerhalb des Gebietes wird zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft eine öffentliche Grünfläche geschaffen. Sie ist Sammelausgleichsfläche für den Eingriff auf den Privatgrundstücken innerhalb des reinen Wohngebietes sowie für die öffentliche Erschließung und soll zum Ausgleich des Eingriffes mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Bei Einhaltung der Regelprofile im Verkehrsraum verbleibt ein nicht zu befestigender Randstreifen von 2,0 m. Dieser ist mit mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Pro 15 m angefangener Straßenlänge ist 1 mittelkroniger Laubbaum als zu pflanzen festgesetzt. Innerhalb des südlichen Abschnittes der öffentlichen Erschließung ist bei einer Breite von 4,5 m Bruttoverkehrsfläche keine Baumpflanzung möglich. Die für die Straßenlänge erforderlichen Baumpflanzungen sollen deshalb im weiter nördlichen Bereich untergebracht werden. Die Baumpflanzungen sind Ausgleichsmaßnahme für die öffentliche Erschließung.

Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind pro 3 Stellplätze jeweils ein einzeln stehender Laubbaum zu pflanzen. Mittels der gleichmäßigen Verteilung der Baumstandorte innerhalb der Stellplatzanlagen können diese optisch in das Plangebiet integriert werden. Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Norden ist ebenfalls ein Baum zu pflanzen.

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baumscheibe soll die Entwicklung der Bäume sichern und die Versiegelung einschränken.

Die Festsetzung der Stammumfänge der Baumpflanzungen innerhalb des öffentlichen Flächen soll eine schnelle Eingrünung des Baugebietes gewährleisten.

In den privaten Gärten erfolgt ein Ausgleich über die Pflanzung von Hecken zur Grundstückseinfriedung sowie von Einzelbäumen und Sträuchern. Pro angefangener 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Halb-, Hochstamm oder Spalierbaum oder ein kleinkroniger Laubbaum und pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Außerdem sind pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens 2 Sträucher zu pflanzen.

Mit der festgesetzten Zahl der Pflanzungen auf den Wohnbauflächen folgt der Bebauungsplan den Empfehlungen des Grünordnungsplanes. Eine unzumutbare Beschattung der Grundstücke ist nicht zu erwarten. Der Pflegeaufwand für den Garten erhöht sich darüber nicht.

Bilanzbewertung

Das Ergebnis der Bilanzierung hinsichtlich des Eingriffes entspricht der Bewertung des Grünordnungsplan mit den nach der Planänderung korrigierten Flächengrößen.

Einem Wert von 3026 Werteinheiten vor dem Eingriff stehen 2159 Werteinheiten nach dem Eingriff und der Realisierung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Damit reduziert sich der Biotopwert auf rund 72 %.

Tab. 4: Biotopwert nach Ausführung der Kompensationsmaßnahmen im Gebiet

Biotop-/Nutzungstyp	Wertfaktor	Fläche	Biotopwert		
			gesamt	öffentlich zu erbringen	privat zu erbringen
Gebäude neu (GRZ 0,4)	0	2190	0	-	0
Nebenanlagen neu	0,1	548	55	-	55
Straßen, Wege	0,1	1750	175	136	40
Gemeinschaftsstellplatzanlagen	0,1	300	30	-	30
Wohngärten, Neubaugebiet	0,3	2738	821	-	821
Zuschlag für Straßenbäume	0,1	400	40	40	-
Zuschlag für Stellplatzbäume	0,1	140	14	-	14
Zuschlag für Baumpflanzungen in Gärten	0,1	2738	274	-	274
öffentliches Grün	0,3	1500	450	25%=113	75%=378
Qualitätsanforderungen öffentliches Grün	0,2	1350	300	25%=75	75%=225
Gesamt		9025	2159	363	1796
Verhältnis zum Eingriff			72 %	76 %	71 %

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich. Es sind aber Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in dessen räumlicher Zuordnung realisierbar. Der Grünordnungsplan zeigt dafür Möglichkeiten auf. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Grünflächen können realisiert werden. Art und Umfang der Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag mit der Bauträgersgesellschaft sicher gestellt.

Der Eingriff findet sowohl auf künftig öffentlichen Flächen wie auf künftigen Privatgrundstücken statt. Der über die öffentliche Erschließung realisierte Eingriff kann teilweise über Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeglichen werden. 25 % der Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Ausgleich für die öffentliche Erschließung. Der Eingriff auf den Baugrundstücken soll zum einen auf den Grundstücken der Verursacher zum anderen auf der öffentlichen Grünfläche stattfinden. Der Verteilungsmaßstab für den nicht auf privaten Grundstücken realisierten Ausgleich ist die überbaubare Grundstücksfläche.

Da mittels der Ausgleichsmaßnahmen nur 72 % des Eingriffes kompensiert werden können, sollen weitere Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierüber erhöht sich der Kompensationsanteil auf 83 %. Mittels eines städtebaulichen Vertrages mit dem Bauträger wurden die Ersatzmaßnahmen geregelt, wobei die Vorschläge des Grünordnungsplanes aufgegriffen wurden.

Aufgrund der relativ hohen Auflagen hinsichtlich der Begrünung innerhalb des Plangebietes, die mittels Festsetzungen gesichert sind, erscheint es nicht gerechtfertigt, dem Verursacher weitere Kosten aufzuerlegen, die über Ersatzmaßnahmen in größerer Entfernung des Plangebietes entstünden und von denen dieser keinen erkennbaren Nutzen hätte. Die Möglichkeiten an Ersatzmaßnahmen in Nähe des Gebietes sind bereits ausgeschöpft. Die Förderung des innerstädtischen Baus soll Vorrang vor einem vollständigen Ausgleich, wie er im Außenbereich teilweise möglich ist, haben.

Die im Zuge der Planänderung zusätzlich versiegelten Flächen durch Zufahrtsrechte und Vergrößerung des Wendehammers betragen ca. 20 m². Aufgrund der Zufahrten werden nicht weniger Bäume oder Sträucher innerhalb der Gesamtfläche der öffentlichen Grünfläche gepflanzt. Allein die teilversiegelte Fläche mit wasserdurchlässigen Materialien nimmt zu. Gegenüber der Entwurfsfassung beträgt der rechnerische Wertverlust 5 Werteinheiten. Bei einem Kompensationswert von über 2400 Werteinheiten (Ausgleich und Ersatz) hat dieser Wertverlust kein Gewicht.

5.9 Immissionen

Die Planstraße A mündet zwischen der Pension mit dem dahinter liegenden Einfamilienhaus (beide Hausnr. 42) und dem Einfamilienhaus Nr. 43 auf die Hainholzstraße. In allen drei Gebäuden befinden sich Fenster im Erdgeschoß sowie im ersten Obergeschoß und im Dachgeschoß, in Richtung der geplanten Straße.

Im Zuge der Nachverdichtung werden im reinen Wohngebiet 22 bis 25 Wohneinheiten errichtet werden. Weiterhin werden 10 Stellplätze für die Lindenstraße 18 von der Hainholzstraße her erschlossen. Unter der Annahme das jeder Wohneinheit 1 Pkw zur Verfügung steht und 2 Fahrzeugbewegungen pro Pkw und Tag erfolgen, kommt es zu 140 Fahrten von und zur Hainholzstraße innerhalb von 24 h. Von diesem Verkehr gehen Lärmemissionen aus. Selbst unter der Annahme von 160 Fahrten gibt es aber keine Überschreitung der Orientierungswerte (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet) gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Die Beurteilungspegel liegen in unterschiedlicher Gebäudehöhe bei 49,9 dB(A) tags und 40,5 dB(A) nachts.

Die Beurteilungspegel an der Hainholzstraße liegen zwar mit 64,6 dB(A) tags und 54,6 dB(A) nachts deutlich über den Orientierungswerten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, Die zusätzliche Lärmbelastung an der Hainholzstraße durch das neue Wohngebiet beträgt aber nur 0,5 dB(A), das heißt sie ist nicht wahrnehmbar.

Aufgrund der örtlichen Situation ist ein Lärmschutz durch aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwand oder -wand aus städtebaulichen bzw. gestalterischen Gesichtspunkten indiskutabel.

Die Lärmbeeinträchtigungen werden nicht durch den Bebauungsplan herbeigeführt. Auflagen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen würden die vom Lärm Betroffenen selbst belasten. Es werden deshalb keine Festsetzungen hinsichtlich passiven Lärmschutzes getroffen.

5.10 Kosten

Für den Bau der öffentlichen Erschließungsstraße einschließlich Kanalbau werden 750 DM pro laufenden Meter Verkehrsfläche veranschlagt. Bei einer Länge von ca. 175 m sind dies ca. 131.250 DM. Hinzu kommen die Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen mit ca. 725 DM pro laufenden Meter, also rund 126.875 DM. Die Erschließung des Gebietes wird von einer privaten Bauträgergesellschaft vorgenommen. Der Hansestadt Stralsund entstehen damit für die Erschließung des Wohngebietes keine Kosten.

Für die Privatstraßen entstehen weitere Erschließungskosten, die von der Bauträgergesellschaft finanziert werden und ebenso wie die Kosten für die öffentliche Erschließung über den Verkauf der Grundstücke refinanziert werden.

Die Kosten für die Pflanzungen der Laubbäume innerhalb des öffentlichen Grünzuges betragen ca. 1.000 DM pro Baum und 15 DM pro m² Strauchpflanzung. Insgesamt werden sie auf 37.500 DM geschätzt. Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes werden vom Bauträger finanziert und ebenfalls über den Verkauf der Baugrundstücke refinanziert. Die Kosten der Anpflanzungen verstehen sich einschließlich der Entwicklungspflege.

Die öffentlichen Verkehrsflächen auf derzeit nicht öffentlichem Grund werden der Hansestadt Stralsund gemäß Erschließungsvertrag übertragen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Erschließung des Gebietes wird nach § 124 BauGB von der Hansestadt Stralsund auf den Vorhabenträger übertragen. Hierzu wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Die öffentliche Grünfläche liegt auf dem Flurstück Nr. 17, welches sich im Besitz der Stadt Stralsund befindet. Gleiches gilt für den auf die Hainholzstraße mündenden Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A. Das Gebäude an der Hainholzstraße des Flurstücks Nr. 15/4 ragt auf das öffentliche Flurstück 17. Deshalb sollte ein Teil des öffentlichen Flurstücks an den Besitzer des Flurstücks 15/4 veräußert werden.

Im weiteren Verlauf liegt die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück Nr. 14, derzeit in Besitz des bauwilligen Bauträgers. Der öffentliche Verkehrsraum sollte der Hansestadt Stralsund vom Vorhabenträger übertragen werden.

Das Parzellieren der Baugrundstücke wird privatrechtlich geregelt.

7. Bisheriger und geplanter Verfahrensverlauf

1. Der Aufstellungsbeschluß soll am 09.05.1996 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gefaßt werden, Beschlusvorlage B 033/96. Innerhalb der öffentlichen Sitzung wird eine Bürgeranhörung erfolgen.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wird mit einem Schreiben vom Mai 1995 beteiligt.
3. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand am 5. August 1996 in Form einer Planerörterung und Bürgeranhörung statt.
4. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluß wurde am 13.06.1996 gefaßt.
5. Auf der Basis eines ersten Vorentwurfes für den Vorhaben- und Erschließungsplan fand im April/Mai 1995 eine erste eingeschränkte Träger- und Ämterbeteiligung zu jenem Plan statt.
6. Die Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan hat im Juli/August 1996 stattgefunden.
7. Die Öffentliche Auslegung hat vom 1. August 1996 bis zum 2. September 1996 stattgefunden.
8. Der Satzungsbeschluß ist für Mai 1997 geplant.

8. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Satzung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 BauGB (BGBl. 1, S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 und die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GVBl. M-V., S. 518), berichtigt am 25.05.1994 (GVObI. M-V., S. 635).

Sonstige Rechtsgrundlagen stellen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dez. 1990 sowie das Bundesnaturschutz-, das Bundesimmissionsschutzgesetz und das erste Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vor.

9. Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

10. Maßnahmen zur Planrealisierung

Die Stadt überträgt die Erschließung des Gebietes der Bauträgergesellschaft, die auch im Besitz der Grundstücke des künftigen reinen Wohngebietes ist.

Das Ministerium für Bau, Landentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat mit Schreiben vom 5.2.1997 seine Zustimmung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB zur Herstellung der Erschließungsanlagen im Bebauungsplan erteilt. Die Bauträgergesellschaft plant im Frühjahr mit den Erschließungsarbeiten zu beginnen.

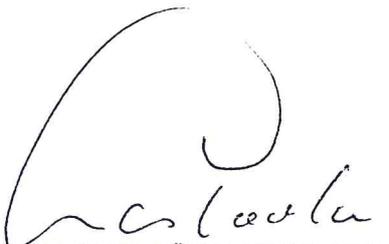
Die Grabelandgärten auf dem öffentlichen Flurstück 17 wurden zum 1.1.1997 entschädigungslos gekündigt, der Pachtvertrag mit dem Garagennutzer aufgehoben.



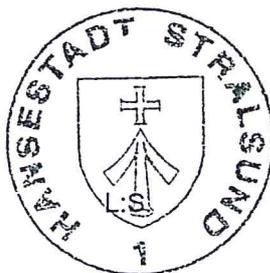
Planungsbüro:
BÜRO BLAU, Dipl.-Ing. Ingrid Lanke



Hansestadt Stralsund
Amt für Liegenschaften und Bau, Abt. Stadtplanung
Abteilungsleiter Herr Zillich



DER OBERBÜRGERMEISTER



Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort: Straßsund, Bebauungsplan Nr. 13
 Straße: Hainholzstraße, Bestand Anfang 1996
 Straßengattung: Gemeindestraße
 V zul. [Km/h]: 50
 Straßenoberfläche: Pflaster mit nicht ebener Oberfläche
 Steigung [%]: 0

DTV [Kfz/24h]: 1300
 MT [Kfz/h]: 78
 MN [Kfz/h]: 14
 PT [%]: 3,0
 PN [%]: 0,0

D v,T/N [dB(A)]: -5,3
 D StrO [dB(A)]: 6,0
 D Stg [dB(A)]: 0,0
 L m,E,T/N [dB(A)]: 57,9
 47,9

Immissionsort	Immissionsort			Immissionsort			Immissionsort			Immissionsort			Immissionsort		
	s m	Ds dB(A)	H m	h m	D BM dB(A)	K dB(A)	D refl dB(A)	Beurteilungspegel ohne Abschirmung L r,T dB(A)	L r,N dB(A)	h m	a m	Dz dB(A)	b m	Beurteilungspegel mit Abschirmung L r,T dB(A)	L r,N dB(A)
Punkt 1	9	6,2	5,8	2,9	-0,0			64,1	54,1						

Verwendete Abkürzungen:

DTV Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
 M T/N maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)
 P T/N maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)
 V zul. zulässige Höchstgeschwindigkeit
 L m,E,T/N Emissionspegel (Tag/Nacht)
 L r,T/N Beurteilungspegel (Tag/Nacht)
 D BM Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung
 D s Pegeländerungen durch unterschiedliche Abstände
 D v Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten
 D StrO Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen
 D refl Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion

Orient.-Werte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

Reine Wohngebiete, 50 / 40 dB(A)
 Wochenendhaus- u. Ferienhausgebiete
 Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungen u. Campingplatzgebiete, 55 / 45 dB(A)
 Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen, 55 / 55 dB(A)
 Besondere Wohngebiete, 60 / 45 dB(A)
 Dorf- u. Mischgebiete, 60 / 50 dB(A)
 Kern- u. Gewerbegebiete, 65 / 55 dB(A)

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort: Stralsund, Bebauungsplan Nr. 13
 Straße: Wohnstraße, ausgehend von Hainholzstraße
 Straßengattung: Gemeindestraße
 V zul. [Km/h]: 30
 Straßenoberfläche: Pflaster mit ebener Oberfläche
 Steigung [%]: 0

DTV [Kfz/24h]: 160
 MT [Kfz/h]: 10
 MN [Kfz/h]: 2
 PT [%]: 1,0
 PN [%]: 0,0

Dv T/N [dB(A)]: -10,3
 D StrO [dB(A)]: -12,0
 D Slg [dB(A)]: 3,0
 D Stg [dB(A)]: 0,0
 L m,E,T/N [dB(A)]: 40,2
 L m,E,T/N [dB(A)]: 30,7

Immissionsort	Beurteilungspegel ohne Abschirmung				Beurteilungspegel mit Abschirmung					
	s m	Ds dB(A)	H m	D ref dB(A)	L r,T dB(A)	L r,N dB(A)	h m	Dz dB(A)	L r,T dB(A)	L r,N dB(A)
Punkt 1	4	9,7	5,8	-0,0	49,9	40,5	2,0	7,2	42,7	33,3
Punkt 2	4	9,7	3,0	-0,0	49,9	40,5	2,0	7,2	42,7	33,3
Punkt 3	4	9,7	2,0	-0,0	49,9	40,5	2,0	7,2	42,7	33,3

Verwendete Abkürzungen:

Abkürzung	Bedeutung	Orient.-Werte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:
DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	50 / 40 dB(A)
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	Reine Wohngebiete, Wochenendhaus- u. Ferienhausgebiete
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungen u. Campingplatzgebiete
V zul.	zulässige Höchstgeschwindigkeit	Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen
L m,E,T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	Besondere Wohngebiete
L r,T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	Dorf- u. Mischgebiete
D BM	Pegelerhöhung durch Boden- und Meteorologiedämpfung	Kern- u. Gewerbegebiete
D s	Pegeleränderungen durch unterschiedliche Abstände	
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	
D StrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen	
D ref	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion	