

HANSESTADT STRALSUND

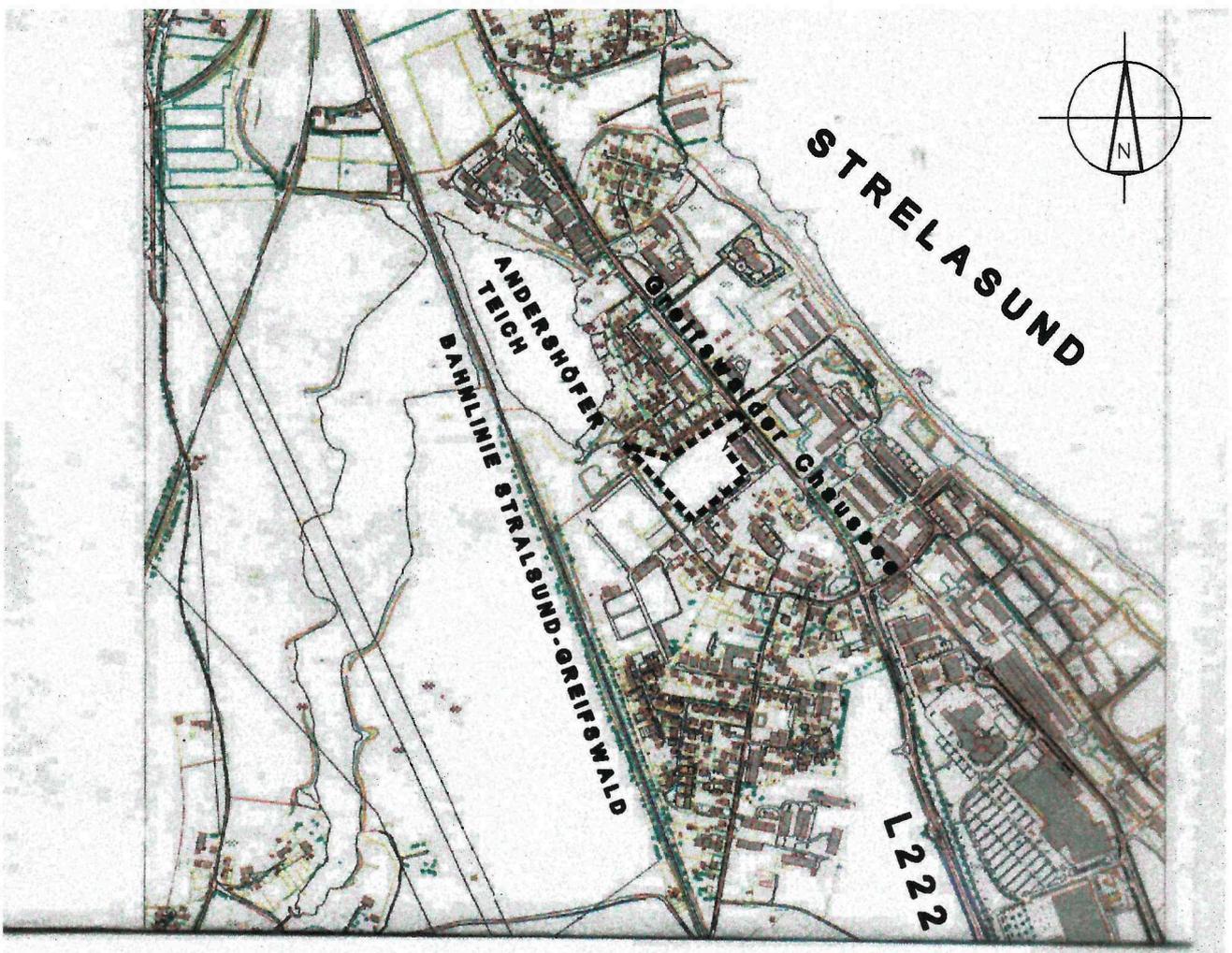
DER OBERBÜRGERMEISTER 259

BAUAMT

ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 10000



BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26

MOLKEREI AN DER GREIFSWALDER CHAUSSEE

APRIL 2006

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Planung
- 2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum
- 3 Städtebauliche Ausgangssituation
- 4 Planungsinhalt
 - 4.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept
 - 4.2 Städtebauliche Vergleichswerte
 - 4.3 Art und Maß der Nutzung, Bauweise
 - 4.3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3.3 Bauweise, Gebäudestellung und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.4 Erschließung
 - 4.4.1 Verkehrserschließung
 - 4.4.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.4.2.1 Bestehende Leitungen
 - 4.4.2.2 Wasserversorgung
 - 4.4.2.3 Löschwasserversorgung
 - 4.4.2.4 Entwässerungsanlagen
 - 4.4.3 Straßen- und Wegebeleuchtung
 - 4.4.4 Elektro-, Gas- und Telekomversorgung
 - 4.4.5 Abfall- und Wertstoffentsorgung
 - 4.5 Soziale Infrastruktur, Freiraumversorgung
 - 4.6 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 4.7 Immissions- und Umweltschutz
 - 4.7.1 Lärmimmissionen
 - 4.7.2 Altlastenverdachtsflächen
 - 4.8 Örtliche Bauvorschriften
 - 4.9 Hinweise
 - 4.10 Nachrichtliche Übernahme
- 5 Maßnahmen zur Planrealisierung
- 6 Kosten und Finanzierung
- 7 Verfahrensablauf
- 8 Rechtsgrundlagen

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Molkerei an der Greifswalder Chaussee“ im Stadtteil Andershof ist seit dem 09.10.1997 rechtswirksam. Durch den Grundstückseigentümer, Bilfinger Berger Projektentwicklung GmbH, wurden südlich der Ahornstraße drei 3-geschossige Wohnhäuser mit insgesamt 57 Wohnungen errichtet.

Die dazu notwendige Erschließung (Ahornstraße) wurde realisiert. In dem Verwaltungsgebäude der ehemaligen Molkerei befindet sich Büronutzung.

Der rechtsverbindliche B-Plan setzt im Änderungsbereich ein Mischgebiet mit 3 bis 5-geschossiger Bebauung fest. Vorgesehen war eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Büros und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Da sich der Bedarf sowohl für Geschossbauten als auch für gewerbliche Nutzung nicht zeigte, beabsichtigte Bilfinger Berger nun den Bereich als Einfamilienhaussiedlung zu entwickeln. Inzwischen wurde das Gebiet bis auf wenige Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut und die erforderliche Erschließung hergestellt.

Eine Bebauung ausschließlich mit Einzelhäusern würde nicht der Gebietsfestsetzung „Mischgebiet“ des vorliegenden B-Planes entsprechen.

Um die städtebauliche Ordnung im Planbereich zu gewährleisten, soll für das Teilgebiet die Nutzungsart von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden.

Für den nordwestlichen Teilbereich (Änderungsbereich) des B-Planes Nr. 26 soll durch ein Änderungsverfahren neues Planungsrecht geschaffen werden. Die Bürgerschaft hat hierzu am 26.06.2003 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die übrigen Flächen des Planes bleiben von der Änderung unberührt.

Nachfolgend wird der Inhalt der Planung erläutert, insbesondere werden die Festsetzungen begründet.

2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches, Eigentum

Der Änderungsbereich liegt im Süden der Hansestadt Stralsund im Stadtteil Andershof. Es wird im Nordosten durch die Greifswalder Chaussee und das ehemalige Verwaltungsgebäude der Molkerei, im Norden durch die Bebauung des Andershofer Ufers, im Südwesten durch das ehemalige Gärtnerengelände und im Süden durch die Ahornstraße begrenzt.

Das Plangebiet ist ca. 2 ha groß und umfasst die Flurstücke 70/8 teilweise, 70/28-32, 70/34-36, 70/39-40, 70/42-45, 70/47-52, 71/6, 71/8 teilweise, 71/22-24, 71/26, 71/28-32, 71/34-38, 71/41-48, 71/50 und 71/52-63 der Flur 1, Gemarkung Andershof.

Die Flurstücke 70/8 teilweise, 70/42, 70/49, 70/52, 71/8 teilweise, 71/30, 71/43, 71/55 und 71/57 sind Eigentum der Hansestadt Stralsund, die Restflächen sind in Privatbesitz.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

Umgebung des Plangebietes

In der Umgebung des Plangebietes dominiert die Wohnnutzung.

Im Nordosten befindet sich das Gebäude der ehemaligen Molkerei, wo sich Firmen eingemietet haben, sowie die Greifswalder Chaussee.

Im Norden reichen Reihen- und Einfamilienhäuser der Straße „Andershofer Ufer“ bis an das Plangebiet heran.

Südwestlich grenzt das geplante Wohngebiet B-Plan Nr. 32 an. Entlang der Südgrenze verläuft die Ahornstraße mit den dahinter liegenden Mehrfamilienhäusern.

Der vorhandene Weg, der an die Nordwestgrenze des Plangebietes führt, schließt an die Straße „Andershofer Ufer“ an, von wo ein Fußweg zum Andershöfer Teich führt.

Derzeitige Nutzung und Bestand

Das Gelände der ehemaligen Molkerei wurde bis 1992 gewerblich genutzt.

Es liegt auf einer Anhöhe zwischen der Voigdehäger Rinne im Westen und der Strelasundniederung im Osten. Der Höhenrücken wird gesäumt von der Bahnlinie Greifswald-Stralsund und der B 96, er läuft zum Andershöfer Teich hin aus. In dieser Richtung fällt das an sich nahezu ebene Baugelände um ca. 2 m ab.

Zum Ufer des Andershöfer Teiches ist der nach § 7 des Landesnaturschutzgesetzes M-V geforderte 100 m Gewässerschutzstreifen zu berücksichtigen. In diesem Schutzstreifen darf keine Bebauung vorgesehen werden. Die direkt an der Greifswalder Chaussee liegende Grünfläche ist zu schützen.

Das Gelände der ehemaligen Molkerei war als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Die Auswertung des Schadstoffgutachtens hat ergeben, dass eine umfassende Sicherung oder Sanierung der festgestellten Bodenverunreinigungen und Belastungen des oberflächennahen Grundwasserbereiches nicht erforderlich ist.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die vorhandene Straße „Gänseweide“ und die Ahornstraße an die Greifswalder Chaussee.

Natur und Landschaft

Für den rechtskräftigen B-Plan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Das Maß der Änderung des Bebauungsplanes hat keine Notwendigkeit für die Überarbeitung des Grünordnungsplanes ergeben.

Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Die nächstgelegenen Einrichtungen der Nahversorgung, Waren des täglichen Bedarfs, eine Apotheke und ein Baumarkt befinden sich an der östlichen Seite der Greifswalder Chaussee (Richtung Hansestadt Greifswald) in ca. 600 m Entfernung und sind verkehrsgünstig zu erreichen.

Im Stadtteil Andershof befindet sich die Andershofer Grund- und Realschule. Die städtischen Gymnasien, Hansa- und Goethegymnasium, liegen außerhalb des Stadtteiles. Für die Betreuung der Vorschulkinder steht der Kindergarten am Boddenweg zur Verfügung. Weitere Kindertagesstätten, überwiegend in freier Trägerschaft, sind im Gesamtstadtgebiet vorhanden.

Technische Infrastruktur

Die Anbindepunkte für die Ver- und Entsorgung sind in der bereits vorhandenen Straße „Gänseweide“ im Plangebiet und der angrenzenden Ahornstraße vorhanden.

Übergeordnete Planungsvorgaben, planungsrechtliche Ausgangssituation

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

Die Hansestadt Stralsund ist Siedlungsschwerpunkt, somit entspricht der angestrebte Wohnungsbau der Zentralitätsfunktion der Hansestadt Stralsund.

Das Verfahren wurde durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 26.06.2003 eingeleitet. Gemäß Überleitungsvorschrift in § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) soll das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zu Ende geführt und noch vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Da die Änderung nur einen Teilbereich erfasst und im Bebauungsplan Nr. 26 weiterhin Mischgebiete festgesetzt bleiben, ist das Entwicklungsgebot nicht verletzt.

Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird eine Anpassung der Flächendarstellung in diesem Bereich erfolgen.

4 Planungsinhalt

4.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept

Die Eigenheimsiedlung wird sich in die sehr heterogene Umgebung der Ortslage Andershof einfügen. Die Siedlung wird zum großen Teil durch das vorhandene Bürogebäude von der Greifswalder Chaussee abgeschirmt.

Die öffentlichen Straßen und Wege und die privaten Grün- und Freiflächen gewährleisten eine Durchgrünung und Einbindung des Änderungsgebietes in die vorhandene Ortslage.

4.2 Städtebauliche Vergleichswerte

- Flächen

Größe des Plangebietes	ca.	1,97	ha
davon			
■ Allgemeines Wohngebiet (Wohnbauflächen)	ca.	1,63	ha
■ Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,27	ha
■ Öffentliche Grünfläche		-	
■ private Grünfläche	ca.	0,007	ha

- Anzahl der Wohnungen, Einwohner, Stellplätze

■ Anzahl der Wohnungen	ca.	37
■ Anzahl der Einwohner bei einem Berechnungssatz von 2,1	ca.	80
■ Anzahl der privaten Stellplätze		38
■ Anzahl der öffentlichen Stellplätze		12

4.3 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Wohngebäude sind allgemein zulässig:

- 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).

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

Der Standort soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Deshalb unterliegen gewerbliche und andere Nutzungen folgenden Einschränkungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um unnötige Störungen, vor allem Fahrverkehr in den Wohnstraßen zu vermeiden. Der Wohncharakter hat in diesem Gebiet Vorrang und Tankstellen, die einen relativ großen Flächenbedarf haben, werden aus Nachbarschaftsgründen ausgeschlossen.
- 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 und der zu erwartenden Dichte der Bebauung unzumutbare Störungen hervorgerufen werden können (siehe Teil B, Pkt. 1.2).

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 26 hatte 3 – 5-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 – 0,6 festgesetzt. Das bisherige Mischgebiet im Änderungsbereich soll nun als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die Grundflächenzahl und Geschossigkeit werden einem Wohngebiet entsprechend festgesetzt.

Entlang der an der nördlichen Grenze außerhalb des Plangebietes gelegenen Straße „Am Andershofer Ufer“ überwiegt die 1 – 2-geschossige Bebauung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Südlich der Ahornstraße stehen drei 3-geschossige Wohnhäuser.

Für das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 wird eine zulässige Geschossanzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, wobei das II. Vollgeschoss durch die festgelegte max. Traufhöhe nur ein ausgebautes Dachgeschoss sein kann.

Im neuen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.

Dabei ist im gesamten Plangebiet eine Überschreitung der Grundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 S. 1 bezeichneten Anlagen um 25 % zulässig.

Die Höhe des Firstes ist entsprechend der Geschossigkeit und Lage auf maximal 9,0 m begrenzt, um den Bau von unmaßstäblich hohen Gebäuden zu vermeiden.

Die Traufhöhe ist mit maximal 4,0 m vorgesehen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut.

Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist jeweils der in der Planzeichnung eingemessene Punkt im Straßenniveau der anliegenden Straße. Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände ist die Bezugspunkthöhe um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront zu vergrößern bzw. zu verringern.

Dachformen und Dachfarbe sind unter den „örtlichen Bauvorschriften“ vorgegeben (siehe Punkt 4.8)

4.3.3 Bauweise, Gebäudestellung und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise ergibt sich aus der Zielstellung der städtebaulichen Planung. Für das gesamte Änderungsgebiet wurde die offene Bauweise vorgesehen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der genannten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. 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. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze ist in der Regel ein Abstand von 3 m einzuhalten. Jedoch im Bereich der Ahornstraße ist ein Abstand von 5 m und an der nördlichen Grenze zur benachbarten Bebauung ist ein Abstand von 3,5 - 4 m festgelegt. Dies entspricht der festgesetzten Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach geänderter Vermessung.

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 Abstandsflächenregelungen gemäß § 6 L BauO M-V zu beachten.

Carports und Garagen dürfen mit ihrer Vorderkante einen Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten.

Innerhalb des Baufeldes WA1 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind zwischen der vorderen straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

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 sind abzusichern. Die o. g. maximale Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) ist einzuhalten. Nur im Baufeld WA 2 ist eine Überschreitung von 25 % zulässig.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die vorhandene Ahornstraße an die Greifswalder Chaussee.

Um die südwestlichen Grundstücke zu erschließen, bindet die Planstraße A „Entenkamp“ an die „Gänseweide“ und die Ahornstraße an. Des Weiteren wird die Planstraße A in Richtung Norden zur Erschließung der westlichen Grundstücke verlängert.

Im Westen des Änderungsgebietes wird von der „Gänseweide“ kommend ein Fußweg entlang der Grundstücksgrenze bis zur südwestlichen Anbindung an den vorhandenen Fußweg, der zur Straße „Andershofer Ufer“ führt, geplant.

Im Bereich der geplanten Bebauung wird dieser in einer Länge von ca. 40,0 m als Planstraße B „Gänseweide“ ausgebaut.

Die öffentlichen Planstraßen werden aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes als Mischverkehrsflächen ausgebildet.

Der erforderliche Straßenquerschnitt wurde wie folgt festgelegt:

„Gänseweide“		10,00 m als Mischverkehrsfläche
Planstraße A	-	4,00 m als Mischverkehrsfläche
Entenkamp		0,50 m breites beidseitiges Bankett
Planstraße B	-	3,00 m als Mischverkehrsfläche

Gänseweide	0,50 m breites beidseitiges Bankett
Fuß-/Radweg	2,00 m
	0,25 m breites beidseitiges Bankett

Die Planstraßen A und B werden mit Betonpflaster und der Fußweg mit Schotter befestigt. Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen (Besucherstellplätze) im Verhältnis 1 Stellplatz auf 3 WE sind bereits in der Straße „Gänseweide“ realisiert worden. Für die geplante Wohnungszahl von ca. 38 sind 12 Stellplätze eingeordnet. Für jedes Grundstück ist eine max. 3,0 m breite Zufahrt zulässig. Die Beschränkung der Zufahrtsbreite ist sinnvoll, um einen angemessenen, durch die dichte Abfolge der Grundstückszufahrten bereits eingeschränkten Spielraum für die verkehrsberuhigte Straßengestaltung zu sichern sowie eine übermäßige Versiegelung zu verhindern.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

4.4.2.1 Bestehende Leitungen

Vorhandene Leitungen befinden sich nur im nordöstlichen Grenzbereich zur Greifswalder Chaussee und im dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Die erforderlichen Leitungsnetze wurden bereits in der Straße „Gänseweide“, „Entenkamp“ und der Ahornstraße angelegt.

4.4.2.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird über zwei Einspeisungen in das geplante System erfolgen. Die Anbindepunkte wurden bereits aus dem Straßenraum der Gänseweide gezogen, so dass kein Straßenaufbruch erforderlich ist. In der Planstraße A werden eine Ringleitung von der „Gänseweide“ zur Ahornstraße und Stichleitungen in die Planstraße B und in die westliche Verlängerung der Planstraße A verlegt. Die Trinkwasserleitungen DN 80 werden in der Mischverkehrsfläche im öffentlichen Bauraum angeordnet.

4.4.2.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung soll aus dem öffentlichen Netz erfolgen. Der Bedarf ist für ein Wohngebiet ausgelegt und beträgt lt. DVGW Arbeitsblatt W 405, Abschnitt 4.4 und 4.5, 48 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden. Dafür wird ein Unterflurhydrant DN 80 nach DIN 3221 aufgebaut.

Es sind den Anforderungen entsprechende Zu- und Durchfahrten zu gewährleisten (LBauO § 5 (2), VVLBauO § 5 Pkt. 5.1., 5.201, 5.203, 5.207, 5.209, 5.210, 5.211).

Bei Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, müssen diese Stellen für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. Diese Fläche muss einen Abstand von mindestens 3 m und höchstens 9 m von der Außenwand haben.

4.4.2.4 Entwässerungsanlagen

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Die Satzung über die Abwasserbeseitigung der Hansestadt Stralsund besagt nach § 3, dass ein Anschlusszwang an die öffentliche Abwasseranlage besteht.

Entsprechend der Erschließungsplanung ist folgendes vorgesehen:

Beide Systeme werden an die Straße „Gänseweide“ angeschlossen. Die Ableitung aus beiden Abwassersystemen erfolgt in freiem Gefälle. Die Regenwasserableitung führt weiter über die Ahornstraße, die Greifswalder Chaussee und über die Landesliegenschaft in den Strelasund.

Die Schmutzwasserableitung führt über die Ahornstraße in die vorhandene Leitung DN 200 in die Greifswalder Chaussee.

- Regenwasserableitung

Im Planungsbereich wird die Regenwasserableitung in der Fahrbahnzone der Planstraßen A und B 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.

- Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über eine PVC-Leitung DN 200 im geplanten Straßenbereich.

4.4.3 Straßen und Wegebeleuchtung

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

Die Planstraßen und der neue Weg erhalten einseitig aufgestellte Leuchten.

4.4.4 Elektro-, Gas- und Telekomversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die SEV, die Versorgung mit Gas durch Strela Gas und die fernmeldetechnische Versorgung durch die Telekom AG gewährleistet.

4.4.5 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Abfallbehälter sind grundsätzlich auf den Grundstücken unterzubringen. Die Entsorgung von Hausmüll und ähnlichen Abfällen ist dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen. Dabei sind die Forderungen des Abfallgesetzes und der Verpackungsordnung zu berücksichtigen.

Der Standplatz für den Wertstoffbehälter befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches in der Ahornstraße und ist so zentral gelegen. Die Entsorgung von Altglas sowie von Pappe, Papier und Kartonagen ist auch über die in den Straßen Andershofer Ufer und Andershofer Dorfstraße bereitgestellten Behälter möglich.

4.5 Soziale Infrastruktur, Freiraumversorgung

Schulen und Kindereinrichtungen sind in ausreichendem Umfang im Stadtgebiet oder in der Gesamtstadt vorhanden (s. Punkt 3).

Ein wohnungsnaher Grünbereich für die kurzzeitige Erholung ist der nahe gelegene Andershöfer Teich, zu dem der geplante Geh- und Radweg in westlicher Richtung führt.

4.6 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 26 war, durch Begrünungsmaßnahmen die Gliederung und Gestaltung des Gebietes zu realisieren und damit eine deutliche Aufwertung des Gebietes zu erhalten. Der rechtswirksame Bebauungsplan einschl. Grünordnungsplan regelte diese Aufgabe abschließend. Da die 1. Planänderung keinen weiteren Eingriff in Natur und Landschaft und damit keinen Ausgleichsbedarf erzeugt, werden die bisherigen Festsetzungen weitgehend übernommen.

Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die Beschränkung der zulässigen Überbauung (GRZ) und die Materialauswahl für zu versiegelnde Flächen unter ökologischen Gesichtspunkten, d. h., es dürfen nur Befestigungen in Pflaster oder als wassergebundene Decke erfolgen.

Die Ausweisung von Flächen für Anpflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen auf den Grundstücken haben eine grüngestalterische und grünordnerische Funktion bzw. dienen der Umgestaltung des Gehölzstreifens an der südwestlichen Grenze. Diese Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Entlang der nordwestlichen Baugebietsgrenze im unbebaubaren Gewässerschutzstreifen ist ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen (Pfg 1) anzulegen, welcher gleichzeitig die Einfriedung und Abschirmung gegenüber dem Weg und den angrenzenden Grundstücken erreicht. Hier soll eine zweireihige Hecke aus Laubbäumen angelegt werden.

An der südwestlichen Grenze ist ein Pflanz- und Erhaltungsgebot (Pfg 2) von 3 bzw. 4 m Breite festgelegt. In diesem Bereich stehen Pappeln, die aus Alters- und Verschattungsgründen gefällt werden. Jedoch die dazwischen stehenden Jungbäume, wie z. B. Ahorn und Vogelkirsche, sollen erhalten werden. Als Ausgleich für die Fällung der Pappeln werden 1,6 Bäume und Sträucher in diesem Bereich gepflanzt.

Die private Grünfläche an der Greifswalder Chaussee ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In der bereits bestehenden Straße „Gänseweide“ stehen als straßenbegleitendes Grün einseitig großkronige Laubbäume, wie Spitzahorn, Platane, Baumhasel und gefüllt blühende Süßkirsche zwischen den Stellplatzanlagen.

Der Straßenraum in den Straßen A und B wurde sehr knapp bemessen, so dass keine Anpflanzung von Straßenbäumen möglich ist. Um dennoch eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes mit Bäumen zu erreichen, wird die Anpflanzung eines Laubbaumes je Grundstück festgesetzt (siehe Teil B, Pkt. 6.2.1).

4.7 Immissions- und Umweltschutz

4.7.1 Lärmimmissionen

Das Änderungsgebiet liegt direkt an der Greifswalder Chaussee und ist ca. 200 m von der Bahnstrecke Stralsund-Greifswald entfernt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die aus dem Gutachten vom 15.02.1994 resultieren. Ergänzend zu diesem Gutachten hat die Hansestadt Stralsund, Abteilung Umweltschutz, einen schalltechnischen Fachbeitrag vom 26.06.2003 erarbeitet. Für das Gebiet wurde die Lärmbelastung durch die unmittelbar angrenzende Greifswalder Chaussee sowie die an das Änderungsgebiet grenzende Ahornstraße und der Schienenverkehrslärm durch die Bahnstrecke Stralsund-Greifswald untersucht. Aus dem auftretenden Lärmpegel sind die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm abzuleiten.

Mit Hilfe der Berechnungsvorschrift „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS – 90)“ wurde nach dem Verfahren für lange, gerade Fahrstreifen die Lärmbelastung für freie Schallausbreitung für das Gebiet berechnet.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 zur Abschätzung der Lärmbelastung anzuwenden. Diese betragen für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten tagsüber 55 dB (A) und nachts 45 dB (A). Diese Werte sind in der Praxis in städtischen Baugebieten häufig nicht einzuhalten, da die Flächen in der Regel im Einwirkungsbereich von verkehrreichen Straßen liegen. Im östlichen Bereich des Plangebietes werden diese Orientierungswerte überschritten. Folglich sind zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren. Wirksame aktive Schutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen sind für das am stärksten betroffene Verwaltungsgebäude der Molkerei nicht realisierbar. Zudem würde bedingt durch die Einmündung der Erschließungsstraße in die Greifswalder Chaussee eine Lärmschutzanlage zwangsläufig unterbrochen werden und sich die akustische Situation im Plangebiet kaum verbessern.

Passive Maßnahmen sollen über ein Mindestschalldämmmaß der Außenhülle gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Häuser sichern.

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Flächen haben Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 der folgenden Tabelle einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Außenlärmpegel	$R'_{w,res}$ für Wohnräume	$R'_{w,res}$ für Büroräume
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB(A)	30 dB(A)
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Da die Richtlinie die Vergabe eines Zuschlages von 3 dB (A) für den maßgeblichen Außenlärmpegel fordert, wurden in der Berechnungstabelle die Abstände angegeben, in denen gerade 57, 62 bzw. 67 dB (A) erreicht werden. Für das stärker betroffene Obergeschoss ergibt sich in Abhängigkeit von der Entfernung zur Straßenmitte der Greifswalder Chaussee folgende Situation:

- ab 22 Meter LPB IV,
- ab 43 Meter LPB III,
- ab 90 Meter LPB II

Diese Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung markiert und die erforderlichen Schalldämmmaße festgesetzt.

Durch die Ahornstraße treten keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm auf. Die Ermittlung der Immissionen der Bahnstrecke wurde für freie Schallausbreitung nach dem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen aus Anhang A der DIN 18005 vorgenommen. Für die Westgrenze des Plangebietes, die etwa 200 m von der Bahnlinie entfernt ist, ergeben sich tagsüber Beurteilungspegel von 49 dB (A) und nachts von 52 dB (A).

Die Orientierungswerte werden demnach tagsüber problemlos eingehalten und nachts um max. 7 dB (A) überschritten. Da die Einstufung von Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 im Regelfall nach der Belastung tagsüber erfolgt und in diesem Zeitraum die Orientierungswerte eingehalten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Schienenlärms entbehrlich.

Bei Realisierung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes wird sich durch die dort entlang der Bahnstrecke vorgesehene Lärmschutzwand sowie die abschirmende Wirkung der Baukörper eine deutliche Lärminderung auch für die Gebäude im Planbereich ergeben.

4.7.2 Altlastenverdachtsflächen

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung des Plangebietes wurde im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 ein Schadstoffgutachten durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur erarbeitet. Im Ergebnis dessen war eine umfassende Bodensanierung der Kontaminationsbereiche nicht erforderlich.

Punkte, an denen sich der bestehende Altlastenverdacht lokal bestätigt hat, wurden fachgerecht entsorgt, so dass im jetzigen Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen mehr bestehen. Lt. Landesamt für Katastrophenschutz M-V Schwerin liegt die Planfläche in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Nach Abstimmung mit dem Munitionsbergungsdienst nimmt ein Vertreter an der Bauanlaufberatung der Erschließungsarbeiten zwingend teil, wo eventuell weitere Maßnahmen festgelegt werden.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Das Ziel dieser Bauvorschriften besteht darin, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes sowie zur Ortsbildgestaltung unverzichtbar.

Diese Vorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes eingebunden in das Umfeld, seine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und darüber hinaus die Sicherung ökologischer Erfordernisse gewährleistet sind.

Da sich die Art und das Maß der Nutzung geändert haben, entsprechen auch die örtlichen Bauvorschriften nicht mehr dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26.

Die Dächer sind als Satteldächer, Walm-, Pult- oder Krüppelwalmdächer auszubilden mit einer Neigung von 20 – 45°. Damit sind sowohl Gebäude mit einer mittleren Dachneigung als auch flachgeneigte Dächer zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Ziegel- und Dachsteine in den traditionellen Farben rot bis rotbraun vorgeschrieben, des Weiteren ist auch anthrazit bis schwarz erlaubt. Die Fassadenfarbe ist frei wählbar.

Um die Verhältnismäßigkeit zur Bebauung zu wahren, dürfen Werbeanlagen nicht größer als 0,5 m² sein; selbst leuchtende Werbeanlagen werden ausgeschlossen. Größere Werbeanlagen würden die Einfamilienhausbebauung dominieren und das Siedlungsbild beeinträchtigen. Gemäß § 53 LBauO sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

Die Regelungen zu Trauf- und Firshöhen sind rechtssystematisch dem Maß der baulichen Nutzung zugeordnet worden, auf die Begrenzung der Sockelhöhen wurde verzichtet.

4.9 Hinweise

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Bodendenkmale angetroffen werden.

Mit dem neuen Denkmalschutzgesetz vom 6. Januar 1998, welches im § 11 die Pflichten und Verfahrensweise beim Auffinden von Bodendenkmalen regelt, änderte sich die Gesetzesgrundlage. Zur Information für die Bauherren und die Baudurchführenden wurde diese Vorschrift auszugsweise im aktualisierten Wortlaut in den Plan übernommen.

Des Weiteren sind Oberböden und Torfböden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

4.10 Nachrichtliche Übernahme

Die nordwestliche Spitze des Plangebietes liegt in der Trinkwasserschutzzone III. In diesem Bereich sind die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil – Schutzgebiete für Grundwasser – Technische Regeln Arbeitsblatt W 101 Februar 1995, einzuhalten.

Der gleiche Bereich liegt fast vollständig im 100 m Gewässerschutzstreifen des Andershöfer Teiches.

Dieser Bereich darf lt. Landesnaturschutzgesetz des Landes M-V vom 22.10.2002 nicht bebaut werden.

5 Maßnahmen zur Planrealisierung

Eigentümer des Plangebietes war die Bilfinger Berger Projektentwicklung GmbH (BB, PE). Durch die Vermarktung sind die Grundstücke in das Eigentum der privaten Grundstückseigentümer übergegangen. Die Stadt hat mit der Bilfinger Berger Projektentwicklung GmbH einen städtebaulichen Vertrag zu Übernahme der Planungskosten geschlossen.

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und alle weiteren notwendigen Fachplanungen werden von der BB, PE getragen. Die Realisierung der Erschließung erfolgt gleichfalls durch die BB, PE als Erschließungsträger. Sie wird auch hierfür alle dazu notwendigen Kosten tragen.

6 Kosten und Finanzierung

Auf der Grundlage des o. g. Vertrages hat die Bilfinger Berger Projektentwicklung die Kosten zur Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Die Sicherstellung der Erschließung wird durch Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt und der BB, PE geregelt.

Kostenberechnung für die Erschließung Stand September 2003:

- Gewerk I	Öffentliche Erschließung	Netto
	- Straßenbau – Planstraße A	41.400 €
	- Straßenbau – Planstraße B	6.100 €
	- Wegebau – Fußweg	4.700 €
	- Regenwasserkanalisation	36.350 €
	- Schmutzwasserkanalisation	39.000 €
	- Wasserversorgung	25.100 €
	- Stundenlohnleistungen	1.400 €
- Gewerk 2	Straßenbeleuchtung	12.750 €
- Planungskosten		12.750 €
	Nettosumme	179.550 €

7 Verfahrensablauf

Angestrebt ist eine rasche Realisierung der Bebauung.

Folgende Termine wurden erreicht bzw. werden angestrebt:

- | | |
|---|---------------------|
| - Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung | 26.06.2003 |
| - frühzeitige Bürgerbeteiligung | 19.01. – 06.02.2004 |
| - Auslegungsbeschluss | 02.02.2006 |
| - Öffentliche Auslegung/Beteiligung der TÖB | 27.02. – 28.03.2006 |
| - Satzungsbeschluss und Rechtskraft | I. Halbjahr 2006 |

8 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 06.05.1998
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22.04.1993
- Landesnaturschutzgesetz (L NatG M-V)
- Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV vom 12.06.1999
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Wassergesetz des Landes M-V (LWAG)

Stralsund, den 10. Juli 2006

HANSESTADT STRALSUND
Der Oberbürgermeister



Lastovka

