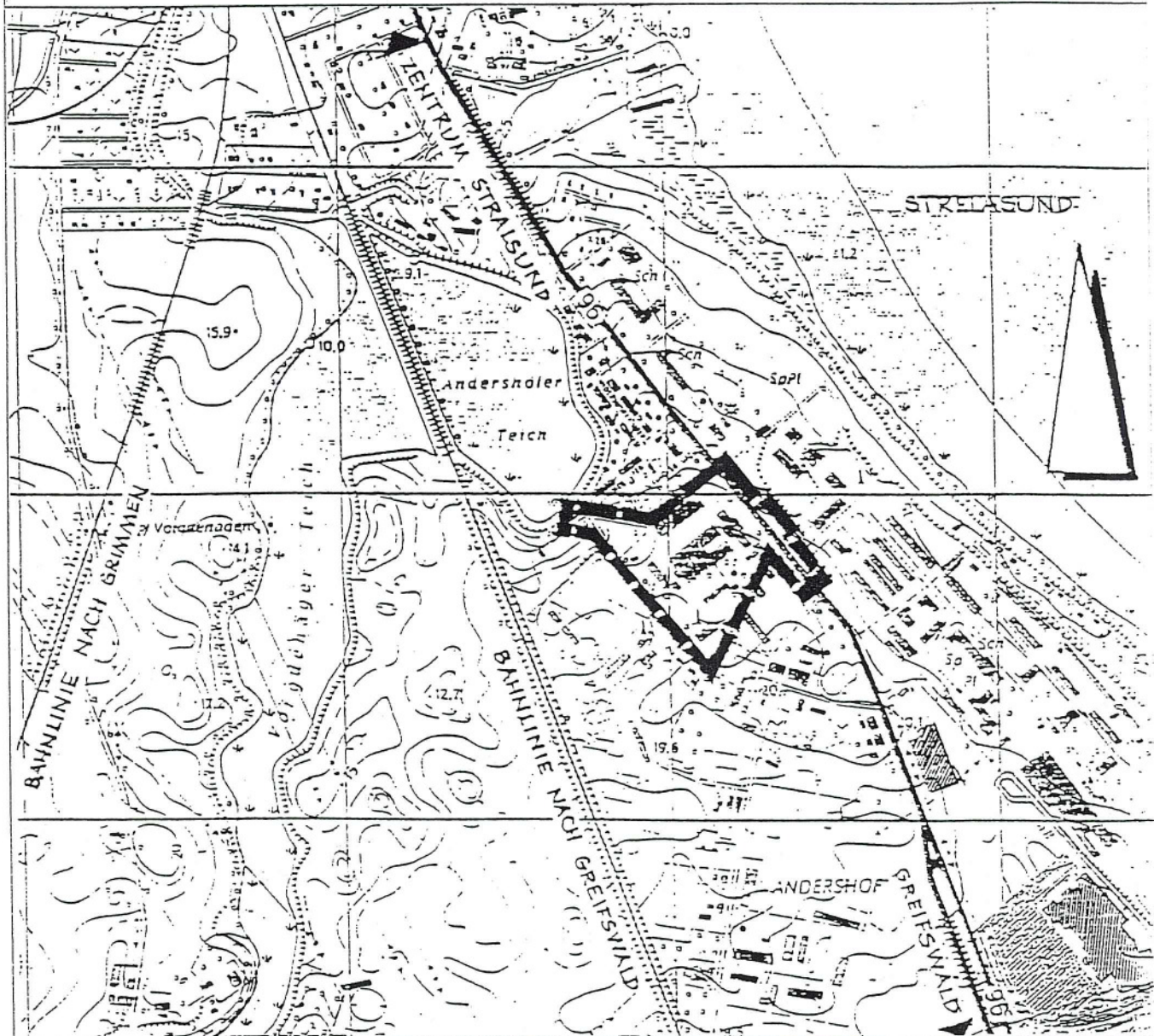


HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER STADTPLANUNGSAMT

ÜBERSICHTSPLAN



BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN NR. 26
MOLKEREI AN DER GREIFSWALDER CHAUSSEE

25.08.1995

Begründung zum Entwurf
des Bebauungsplanes Nr. 26
der Hansestadt Stralsund
"Molkerei" an der Greifswalder Chaussee
vom August 1995

1 Städtebauliche Vergleichswerte

Art der Fläche	Größe in m ²
öffentliche Verkehrsfläche	
a) außerhalb des Grundstücks der ehem. Molkerei	4.420
b) auf dem Grundstück der ehem. Molkerei	2.600 Planstr. A 2.200 Planstr. B
öffentliche Verkehrsfläche	9.220
Mischfläche mit privaten Grünflächen	
a) Grundstück der ehemaligen Molkerei	34.589
b) minus öffentl. Verkehrsfläche auf dem Grundstück d. Molkerei	4.800
Mischfläche mit privaten Grünflächen	29.789
Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	3,9009 ha

2 Anlaß und Ziele der Planung

Im März 1992 mußte die "Stralsunder Molkerei GmbH" die Produktion aufgeben, noch in demselben Jahr wurde das Gelände durch einen neuen Eigentümer erworben. Dieser legte ein neues Nutzungskonzept vor, das eine Mischung von Büros, Dienstleistungen, Service und Wohnen vorsieht. Es ist baurechtlich nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grunde wurde am 13.05.93 der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 26 der Hansestadt Stralsund "Molkerei" an der Greifswalder Chaussee gefaßt und damit das Bauleitverfahren eingeleitet.

Innerhalb des Verfahrens ist die Fläche neu zu ordnen, sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ziel der Bebauungsplanung ist, eine neue Gestaltungs- und Nutzungskonzeption zu finden und in städtebaulichen Einklang mit der Umgebung zu kommen, das nachbarschaftliche Einvernehmen zwischen vorhandener und geplanter Wohnnutzung zu sichern, die Belange des Lärmschutzes und die des Gewässerschutzes zu berücksichtigen.

Das Planverfahren für die Flächennutzung der Hansestadt Stralsund ist noch nicht abgeschlossen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist den Planbereich als Wohnfläche aus, die Gewässerschutzzone als Grünfläche.

3 Rechtsgrundlagen

- Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 23.01.1990
- Baugesetzbuch (Bau GB) vom 08.12.1986
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990
- Landesbauordnung (LBauO vom 26.04.94)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG vom 22.04.1993)
- Erstes Gesetz zum Naturschutz in MV vom 18.12.1991
- Baumschutzsatzung der Stadt Stralsund vom 05.03.1992
- Landeswassergesetz für MV vom 09.12.1992.

4 Lage des Baugebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Vorstadtbereich von Stralsund, es gehört zum Stadtteil Andershof.

Das ehemalige Molkereigelände befindet sich

- nordwestlich der Dorflage Andershof
- nordöstlich der ehemals gärtnerisch genutzten Flächen der GPG "Sundflor", die als Wohnfläche entwickelt werden sollen
- südwestlich der Greifswalder Chaussee (Bundesstraße 96)
- südöstlich der Wohnbebauung am Andershofer Ufer als auch südöstlich des Andershofer Teiches, dessen Uferlinie etwa 50 m von der äußersten Spitze des Planbereiches entfernt verläuft.

5 Städtebauliche Ausgangssituation

5.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet war Volkseigentum und wurde bis 1992 gewerblich genutzt. Das gesamte Gelände ist - bis auf eine Pappelreihe mit Unterholz an der südwestlichen Grundstücksgrenze und eine kleine Grünfläche neben dem Verwaltungsgebäude nahezu völlig versiegelt. Einige der ehemaligen Produktionsgebäude, die noch nicht völlig abrißreif sind, wurden angeboten und auf weitere Verwendung untersucht, jedoch mit negativem Ergebnis.

5.2 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück der ehemaligen Molkerei (Größe 3.4589 ha) umfaßt die Flurstücke 70/1 (8193 m²), 71/3 (2215 m²) und 71/4 (24181 m²) der Gemarkung Andershof Flur 1. (Flächenangaben: Grenzprotokoll vom 06.05.93 des Vermessungsbüros Holst)

Die Fläche ist in privatem Eigentum. Der Geltungsbereich umfaßt weiterhin den Knotenpunkt an der B 96 einschließlich der Aufweitung durch Einordnungsspuren.

Erfaßt werden Teile

der Flurstücke 31 (Eigentümer Hansestadt Stralsund)

27 (Eigentümer Bundesvermögensamt)

$\frac{24}{3}$ (Rechtsträger Hansestadt Stralsund)

$\frac{29}{2}$ (Eigentümer Bundesvermögensamt)

und $\frac{77}{2}$ (Treuhandliegenschaftsgesellschaft Landwirtschaft).

Die Flurstücke $\frac{70}{7}$ und $\frac{70}{8}$ (Privateigentum) liegen zu kleinen Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

5.3 Örtliche Gegebenheiten und besondere Charakteristik

Das Plangebiet 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 Andershofer Teich hin aus. In dieser Richtung fällt das an sich nahezu ebene Baugelände um ca. 2 m. Hier verläuft die Grenze für eine Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (siehe Planzeichnung und Nachrichtliche Übernahme Nr. 1).

Zum Ufer des Andershofer Teiches ist der nach § 7 des ersten Naturschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern geforderte 100 m - Gewässerschutzstreifen zu berücksichtigen. In diesem Schutzstreifen darf keine Bebauung vorgesehen werden (siehe Planzeichnung und Nachrichtliche Übernahme Nr. 2).

Die wenigen auf dem Gelände befindlichen Bäume und Sträucher sind zu schützen (Kiefer am Nordwestgiebel des Verwaltungsgebäudes, Bewuchs zwischen im Plan eingezeichneter Baugrenze und Grundstücksgrenze parallel zur B 96). Die Pappelreihe an der südwestlichen Grenze ist auszulichten und dauerhaft zu erhalten. Die Großbaumreihe jenseits der südöstlichen Grundstücksgrenze ist durch einen 10 m-Streifen mit Bauverbot geschützt (siehe Planzeichnung und Textliche Festsetzung Nr. 5.5).

Das Gelände der ehemaligen Molkerei ist als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Im Schadstoffgutachten vom 29.06.92 werden Boden und Wasser auf Kontamination untersucht und die Analysenergebnisse ausgewertet. Bei einzelnen Bodenproben werden einschlägige Grenzwerte überschritten, die Grundwasseruntersuchungen zeigten spezifisch anthropogene Belastungen auf. Laut Gutachten der Fachbehörde zur Kontaminationsuntersuchung ist aufgrund der angetroffenen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse eine umfassende Sicherung oder Sanierung der festgestellten Bodenverunreinigungen und Belastungen des oberflächennahen Grundwasser-/Stauwasserbereiches nicht erforderlich. Dementsprechend ist die beabsichtigte Nutzung möglich.

5.4 Festsetzungen aus anderen Planungen

- Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist den Planbereich als Mischgebiet sowie angrenzende Gebiete als Wohngebiet aus (Bebauungsplan Nr. 32). Der Gewässerschutzstreifen am Andershofer Teich ist als Grün- bzw. Freifläche ausgewiesen.
- Wegen des Erschließungsbedarfes beidseitig der Bundesstraße wurde ein neues Verkehrskonzept erarbeitet. Aus diesem Grunde schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 in der Phase Entwurf die Bundesstraße und den Kreuzungsbereich ein.
Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüberliegende Gebiet (Landesbehörden) wird ebenfalls verkehrlich angeschlossen, der Knotenpunktentwurf von Februar 1994 liegt vor.
- Die bisher existierende zweite (nördliche) Auffahrt des ehemaligen Molkereibetriebes muß im Hinblick auf die Verkehrsentwicklung auf der B 96 geschlossen werden. Infolge der Nutzungsänderung besteht kein Bestandsschutz.

6 Inhalt des Planes

6.1 Nutzung des Baugebietes

Die generelle Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung in den benachbarten Gebieten.

Das Grundstück ist als Mischgebiet (Mi) ausgewiesen, die angestrebte Nutzungsmischung von Wohnen, Büros, Verwaltungen, Ausstellungen, Service, Dienstleistungen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ist zulässig (siehe Planteil B Punkt 1.1).

Im Mischgebiet (Mi) wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit max. 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl im Mi_1 und Mi_3 mit 0,45 bzw. 0,40 soll eine zu dichte Bebauung in diesen sensiblen Zonen verhindern, eine intensive Bebauung ist durch die Wahl der maximal zulässigen Grundflächenzahl in den übrigen Gebieten (Mi_2 , Mi_4 , Mi_5) möglich. Der Anteil der z. Z. vorhandenen versiegelten Flächen (81 %) wird in jedem Fall deutlich verringert.

Dem Rücksichtnahmegebot gegenüber der benachbarten Wohnbebauung am Andershofer Ufer dienen u.a.

- die vorgegebene geringe Geschößanzahl und die vorgegebene Firsthöhe (siehe Planzeichnung)
- die Eingrenzung der anzusiedelnden Gewerbearten (siehe textl. Festsetzungen Punkt 1.1)
- die Baugrenze, die in 6 m Entfernung von der Grundstücksgrenze verläuft (siehe Planzeichnung)
- Einschränkungen, die bei zulässigen 4 und 5 Geschossen im Mi_2 und Mi_4 gelten (siehe textl. Festsetzungen Punkt 2.2).

Alle festgesetzten Höhen und Geschossigkeiten verstehen sich als Maximalgrößen. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen um 0,15 überschritten werden (siehe textl. Festsetzungen Punkt 2.1)

Im Mischgebiet 1 (Mi_1) wird die Geschößflächenzahl (GFZ) aus Gründen des Nachbarschutzes mit 1,0, im Mischgebiet 3 (Mi_3) aus Gründen der Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung und die Landschaft mit 1,2 festgesetzt.

Im Mischgebiet 2 (Mi_2) wird die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 1,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Obergrenze für Mischgebiete wird an diesem Standort überschritten. Südwestlich des zu erhaltenden Verwaltungsgebäudes der ehem. Molkerei ist eine hohe und dichte Bebauung möglich, der Standort weist traditionell eine Überbauung auf.

Die Anwendung der höheren Geschossigkeiten ist limitiert (siehe Planteil B und Punkt 2.2) öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse entsprechen die festgesetzten Grünbereiche. Das Parken muß auf dem privaten Gelände geplant werden.

Für die Mischgebiete 4 und 5 (Mi_4 und Mi_5) mit der festgesetzten Geschößflächenzahl von 1,4 gelten ähnliche Gründe für die Überschreitung. Durch die vorgegebenen Schutzstreifen an der Großbaumreihe im Südosten und den Grünstreifen im Südwesten ist eine Abschirmung zur Umgebung vorgegeben. Dadurch werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Der Standort genügt den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Umfeldverhältnisse. Die Lagebeziehung zum Andershofer Teich und der durchgrünten Dorflage Andershof ist günstig. Von Vorteil wird auch die Nachbarschaft eines geplanten Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 32) mit denselben Ansprüchen an das Umfeld sein.

Öffentliche Belange stehen auch im Mischgebiet 4 und 5 (Mi_4 und Mi_5) der erhöhten Geschößflächenzahl nicht entgegen.

6.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt im Erschließungsbereich der B 96. Anstelle der im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 nördlich des vorhandenen Verwaltungsgebäudes vorgeschlagenen Trasse ergibt sich aus verkehrsplanerischen Gründen eine südliche Lage der Erschließungsstraße im Plangebiet. Diese öffentlich-rechtliche Straße (in der Planzeichnung mit den Schnitten A, B und C) ermöglicht eine Erschließung des im Südwesten des Planbereiches geplanten Wohngebietes (Bebauungsplan 32).

Die Anbindung an die Bundesstraße erfolgt über einen auszubauenden Knotenpunkt, der gleichzeitig die Erschließung der gegenüberliegenden Landesliegenschaften ermöglicht. Die verkehrsplanerischen Vorgaben für den Knotenpunkt aus dem Entwurf vom Februar 94 sind zu berücksichtigen.

Der erste einer Reihe von fünf Ahornbäumen ist durch den Knotenpunktausbau gefährdet. Schutzmaßnahmen und u.U. bauliche Veränderungen bei den Verkehrsmaßnahmen sind durchzuführen, um den Baum auf Dauer zu erhalten (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 5.6). Das innere Verkehrsnetz des Plangebietes wird ebenfalls von der durchgehenden öffentlich-rechtlichen Straße bestimmt.

An diese Straße bindet die öffentliche Anliegerstraße für das Mischgebiet in Bügelform an (Planstraße B).

Zwei bestehende Wohnhäuser (Greifswalder Chaussee 62 a und 62 b) mit insgesamt 5 Wohnungen wurden bisher durch den alten, großbaumgesäumten Granitpflasterweg im unmittelbaren Einmündungsbereich der Molkereizufahrt an die B 96 verkehrlich angeschlossen. Dieser Anschluß ist durch den geplanten Knotenpunktausbau nicht mehr möglich.

Das Geh- und Fahrrecht für einen 3 m breiten Weg zwischen zwei Linden der Großbaumreihe ist zugunsten dieser Anwohner festgesetzt worden (siehe Planzeichnung).

Der zum Schutz der vorhandenen Baumreihe an der südöstlichen Grenze vorgesehene 10 m-Streifen darf nicht für fließenden und ruhenden Verkehr genutzt werden, ausgenommen hiervon ist der Bereich in der Nähe der B 96 (siehe Planzeichnung und Textliche Festsetzung Punkt 5.5).

Durch Haltestellen im unmittelbaren Anbindebereich des Bebauungsplanes an die B 96 und einen Gehweg auf der südwestlichen Seite der B 96 werden die geplanten Wohn- und Arbeitsstätten auch mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln besser erreicht. Die Haltestellen sind behindertengerecht auszuführen.

Beim Gehwegbau an der B 96 sind die Bäume - vor allem im Wurzelbereich - zu schorfen, beim Haltestellenbau im Bereich des ehemaligen nördlichen

Anschlusses der Molkerei muß der Baumschutz ebenfalls berücksichtigt werden (siehe Planzeichnung).

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Gelände der ehem. Molkerei umfaßt eine Fläche von 34.600 m² von der 28.000 m² = 80,9 % durch Gebäude und Betonflächen versiegelt sind. Auf den restlichen 6.600 m² unversiegelter Fläche befinden sich mit Ausnahme einer kleinen Fläche an der Nordwestecke des Plangebietes (Gewässerschutzzone) keine Schutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile und Erholungspotentiale im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die vorh. Vegetation besteht zum größten Teil aus ungepflegten Grünflächen mit Ziersträuchern und Rasen sowie einer Pappelpflanzung, deren gestalterischer und ökologischer Wert gering eingeschätzt werden kann. Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die verfallenen Produktionsanlagen negativ beeinflusst.

Durch die vorgesehene Bebauung werden auf dem Plangebiet bei Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und den zulässigen weiteren Befestigungen durch Zufahrten, Parkplätze, Wege und Plätze maximal rd. 25.700 m² Fläche versiegelt. Dadurch kommt es zu einer Entsiegelung des Grundstückes von rd. 2.300 m². Dies führt zusammen mit den festgelegten Maßnahmen der Dach- und Fassadenbegrünung, dem Pflanzgebot für rd. 100 Bäumen sowie den weiteren Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege der vorhandenen Vegetation zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes und Aufwertung des Landschaftsbildes. Der Eingriff wird am Standort ausgeglichen (s. Grünordnungsplan).

Das Plangebiet liegt in einem Wohn-Mischgebiet, das in absehbarer Zeit verdichtet und erweitert wird und ausgesprochen städtischen Charakter trägt. Dem muß auch die vorgesehene Bepflanzung Rechnung tragen. Ziergehölze, Koniferen, Schmuckstauden, Balkon-, Rank- und Kletterpflanzen im Straßen- und Gebäudebereich sind wünschenswert. Für die Pflanzung unter den Eichen und im Bereich des Andershofer Teiches sind standortgerechte landschaftstypische Gehölze zu verwenden.

Zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt, der Aussagen zur Grünordnung und Gestaltung einschließlich Ausgleichsnachweis für den Eingriff bringt und Teil dieser Begründung ist.

6.4 Ver- und Entsorgung

- Regenwasserableitung

Die geforderte Versickerung ist aufgrund der vorgefundenen Baugrundsituation nicht möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die Landesliegenschaft Stralsund-Andershof in den Strelasund. Eine dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.

Vor dem Abriß der vorhandenen Regenwasserfassung und der Sammel-schächte auf dem Grundstück sind diese zu reinigen. Möglicherweise belastete Rückstände sind nach dem Abfallgesetz zu entsorgen.

- Schmutzwasserableitung

Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation DN 200 im öffentlichen Bereich an der Greifswalder Chaussee mit nordwestlicher Fließrichtung kann in Abstimmung mit der REWA Stralsund genutzt werden.

Vor Einleitung der Erschließungsplanung ist mit der REWA GmbH ein Abwassereinleitungsvertrag abzuschließen.

- Wasserversorgung

Der Anschluß der Wasserversorgung an das öffentliche Netz ist über den Anschluß der ehemaligen Molkerei möglich.

Mit der REWA GmbH ist ein Wasserlieferungsvertrag abzuschließen.

Für das Bebauungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h zu gewährleisten.

- Müllentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll und anderen hausmüllähnlichen Abfällen ist dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen.

Dabei sind die Forderungen der Abfallsatzung der Hansestadt Stralsund und die der Verpackungsverordnung zu berücksichtigen.

- Bauabfallentsorgung

Im Südwesten des Plangebietes kommen lokale Bodenkontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe vor (siehe Planzeichnung und Hinweis Nr. 4).

Die Abfuhr kontaminierter Böden und Materialien von der Baustelle erfolgt nach den Bestimmungen des Abfallgesetzes.

Bei der Entsorgung von Abfällen, bei deren unsachgemäßer Behandlung Schadstoffe freigesetzt werden können (z. B. Asbest) ist eine Abstimmung mit der Stadtverwaltung erforderlich.

Unbelastete Bauabfälle dürfen auf Deponien, die für Hausmüll und hausmüll-artige Gewerbeabfälle zugelassen sind, nicht abgelagert werden. Eine Zwischenlagerung der unbelasteten Bauabfälle ist in Abstimmung mit der Stadtverwaltung möglich.

- Fernmeldeversorgung

Der fernmeldetechnische Anschluß kann gewährleistet werden. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens 8 Monate vor Beginn schriftlich angezeigt werden.

Die Bauausführenden müssen mindestens zwei Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen über vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

- Elektroenergieversorgung

Grundsätzlich wird die Elektroversorgung gewährleistet.

Die Energiebereitstellung wird durch Erweiterung des Versorgungsnetzes vorgenommen, es besteht Flächenbedarf.

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der HEVAG, auf der Grundlage einer Baufreimachungsvereinbarung sind diese Anlagen umzuverlegen.

- Gasversorgung

Eine Versorgung mit dem Energieträger Gas ist grundsätzlich möglich. Auf der dem Grundstück gegenüber liegenden Seite der B 96 verläuft eine stillgelegte Gasleitung DN 200. Sämtliche Aktivitäten (Verkehrsbauten, Hochbauten, Versorgungsleitungen, Pflanzungen) im Abstand von 50 m zu dieser Leitung sind bei "Verbundnetz Gas AG" neu zu beantragen (siehe Planzeichnung und Hinweis Nr. 3).

Parallel zu o.g. Leitung DN 200 liegt eine Gasleitung Stahl DN 150, 16 bar (Hochdruck) der Stralsunder Gas- und Wärme GmbH Strelagas, ebenfalls auf der nordöstlichen Seite der B 96 ist eine Gasleitung PE-HD d 160 (Niederdruck) neu verlegt.

Im Falle einer Umverlegung von weiterzunutzenden Anlagen der Versorgungsträger sind für die Fixierung der Rahmenbedingungen Baufreimachungsvereinbarungen abzuschließen.

6.5 Immissionen und Umweltschutzmaßnahmen

Die Erwartung auf angemessenen Schutz vor Verkehrslärmbelästigung von der Bundesstraße her ist in den betroffenen Bereichen zu erfüllen (siehe Planzeichnung und textl. Festsetzung Pkt. 7).

- Zur Beurteilung der vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsemissionen wurde das Gutachten vom 15.02.1994 erstellt.

Es wurden zwei Isophonenpläne für Tag- und Nachtzeitraum erarbeitet.

- Für die Nutzungen, die in der gekennzeichneten Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen, (siehe Planzeichnung) werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 7).

- Lärmemissionen von der Bahn

Die Entfernung der Grenze des Bebauungsplanes bis zur Bahntrasse beträgt ca. 200 m. Die Wahrnehmbarkeit der Emissionen der Linienschallquelle "Bahn" schwankt, da Schallausbreitung und -intensität durch Wind, relative Feuchte, Temperatur, Wärmeschichtung der Luft und die Wasserfläche des Andershofer Teiches bei so großen Entfernungen maßgeblich beeinflusst werden.

Für den zwischen Bahntrasse und Bebauungsplan Nr. 26 gelegenen Bebauungsplan Nr. 32 "Wohngebiet Gärtneriegelände Andershof" wurde die schalltechnische Begutachtung mit Datum vom 03.08.94 erstellt.

Das Gutachten empfiehlt aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall und Lärmschutzwand) unmittelbar parallel zur Lärmquelle Bahnstrecke.

Diese Maßnahmen werden sich zukünftig positiv auf den Bebauungsplan Nr. 26 auswirken.

Berechnungen anhand des o.g. Gutachtens ergaben, daß ohne Lärmschutzmaßnahmen die entsprechend DIN 18005 festgesetzten Richtwerte im Bebauungsplan Nr. 26 nur geringfügig überschritten werden (Richtwert nachts 50 dB (A), Berechnungswert nachts 51 dB (A)).

Diese Überschreitung führt zu keiner unzumutbaren Lärmbelästigung und ist für die Einhaltung der erforderlichen Innenraumpegel ohne Bedeutung.

- Durch die im Bebauungsplan Planteil B getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen der Lärmschutzmaßnahmen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 15 Satz 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.94 nicht berührt.
- Die Baugrenze wird in einem Abstand von 25 m von der Fahrbahnkante der B 96 festgesetzt. Der bestehende Grünstreifen zwischen Baugrenze und Straße wird erhalten und ergänzt.
- Durch flächigen Abriß und umweltfreundliche Neubepflanzung wird die Versiegelung des Grundstückes der ehemaligen Molkerei geringer, Belange des Umweltschutzes und des Wasserhaushaltes werden positiv beeinflusst.
- Bei Abrißarbeiten bzw. Höhenunterschieden an den Grundstücksgrenzen sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Bodenersosion zu treffen.
- Das Trennsystem innerhalb des Planbereiches und die geplante Regenwasserableitung dienen dem Schutz der Umwelt.
- Die weitergehende Auswertung des Schadstoffgutachtens vom 29.06.92 wurde durch das Fachdezernat Abfallwirtschaft/Altlasten beim Staatlichen Amt für Natur und Umwelt erarbeitet (18.04.94).

Danach ist unter Betrachtung der geplanten Gründungsarbeiten und der ange-troffenen geologischen und hydrologischen Verhältnisse eine umfassende Bodensanierung der Kontaminationsbereiche nicht erforderlich.

Für das nutzbare Grundwasser weist das Baugrundgutachten hinreichenden Schutz nach, so daß auch hier keine generelle Sanierungskonzeption nötig ist. Die Empfehlung richtet sich auf die Kennzeichnung der Punkte, an denen Bodenkontaminationen festgestellt und der bestehende Altlastverdacht lokal bestätigt werden konnte.

Vor allem wird empfohlen, eine Konzeption zur fachgerechten Entsorgung bzw. Wiederverwertung zu erstellen (siehe Planzeichnung und Hinweis Nr. 4).

7 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Grundstück der ehemaligen Molkerei ist in der Hand einer Gesellschaft. In Vereinbarung mit dieser GmbH wird geregelt, wie die Flächen geordnet werden, d. h. ob Flächen öffentlich gewidmet oder welche Flächen als öffentliche Flächen an die Stadt übergeben werden.

8 Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten werden einschließlich der Planung auf netto ca. 7,3 Mio DM geschätzt. Diese Summe setzt sich zusammen aus den nachfolgend aufgeführten Teilbeträgen:

1.	Grundstück (alt)	4.500.000,- DM
2.	Abbruch/Entsorgung	850.000,- DM
3.	Erschließungskosten einschl. Planung, Straßenbau, Außenanlagen, Regenwasser, Schmutzwasser	1.800.000,- DM
4.	Gaserschließung	50.000,- DM
5.	Elektroerschließung	110.000,- DM
Summe gesamt		7.310.000,- DM

Das Grundstück wird durch den Erschließungsträger entsprechend dem Erschließungsvertrag mit der Hansestadt Stralsund vom 24.10.94 erschlossen. Die im B-Plangebiet bereits für das Nachbargebiet (B-Plan 32) erbrachten Leistungen

- Straße
- Gehweg
- Bewässerung
- Elt

werden im B-Plan 32 aufgenommen und von dem dortigen Erschließungsträger finanziert.

9 Bisheriger Verfahrensablauf

13.05.93	Aufstellungsbeschluß
30.06.93	Öffentliche Bürgerversammlung
01.07. - 14.07.93	Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB als 14-tägiger Aushang des Vorentwurfes - Grundzüge der Planung
06.07. - 10.08.93	Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden
05.07.93	Planungsanzeige an die obere Planungsbehörde - Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald -
02.08.93	Landesplanerische Stellungnahme der oberen Planungsbehörde
03.03.94	Entwurfs- und Auslegungsbeschluß
25.03. - 15.04.94	Erste öffentliche Auslegung
09.03. - 15.04.94	Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden
14.04.94	Landesplanerische Stellungnahme der oberen Planungsbehörde
15.08.94	Abbruchgenehmigung für die Gebäude auf dem ehemaligen Molkereigelände durch das Bauordnungsamt
10.11.94	Abwägungsbeschluß und erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluß
08.12. - 22.12.94	Erneute öffentliche Auslegung
07.12.94 - 10.01.95	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden
30.01.95	Landesplanerische Stellungnahme der oberen Planungsbehörde
10.02.95	Zustimmung zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 Abs. 2 BauGB vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt

- 06.03.95 Bestätigung der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt und damit vorzeiges Baurecht
- 15.03.95 Genehmigung des Bauantrages für Errichtung der ersten zwei Bürogebäude durch das Bauordnungsamt

10 Maßnahmen der Planrealisierung

10.1 weiterer Verfahrensablauf

- II. Halbjahr 95 Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB
- II. Halbjahr 95 Abwägungs- und Satzungsbeschluß der Bürgerschaft
- I. Quartal 96 Genehmigungsverfahren innerhalb eines Monats entsprechend § 5 BauGB - Maßnahmen G
- I. Quartal 96 Rechtskraft

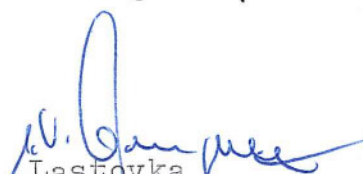
10.2 Realisierungsablauf

- I. Quartal 95 Abbruch/Entsorgung
- ab I. Quartal 95 Erschließungsplanung
- ab III. Quartal 95 Erschließungsbauleistungen
- II. Quartal 95 Grundstücksteilung/Sonderung
- ab II. Quartal 95 Hochbauplanung Wohnungsbau
- ab II. Quartal 95 Hochbauplanung Büro-/Gewerberäume
- ab III. Quartal 95 Vermarktung Wohnungsbau usw.
- ab IV. Quartal 95 Baubeginn bis 50 % Verkauf.

Stralsund, 25.08.1995

Architekten- und Ingenieurunion
Stralsund GmbH


Stührberg
Abteilungsleiter Hochbau


Lastovka
Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund


Zillich
Amtsleiter Stadtplanungsamt

