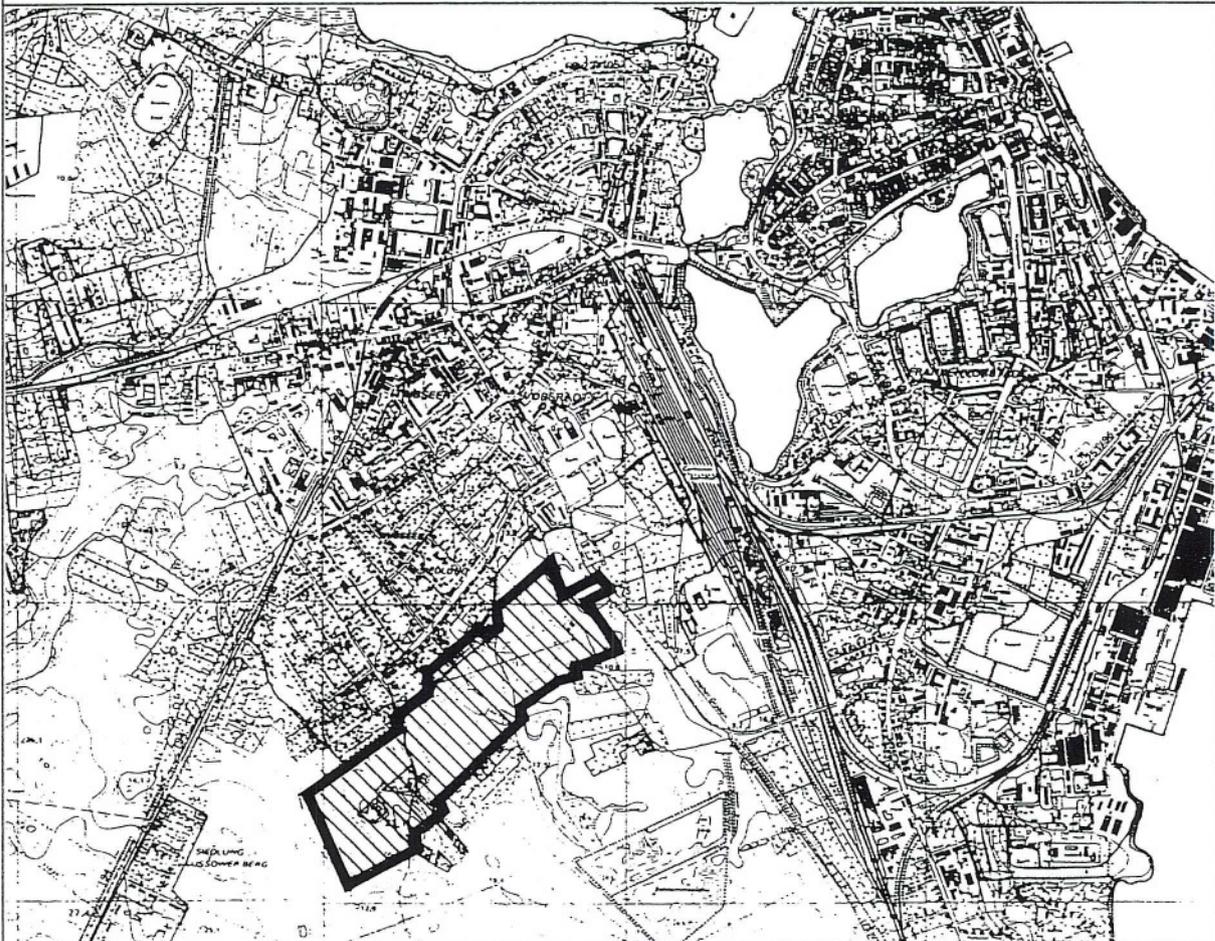


HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

ca. 1: 25.000



RECHTSVERBINDLICH AB: 31.12.1998

BEBAUUNGSPLAN NR. 41
„KLEINER WIESENWEG
- NÖRDLICHER TEIL“

BEGRÜNDUNG

DATUM: FEBRUAR 1998

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die Hansestadt Stralsund verzeichnete in den Jahren 1993 und 1994 einen großen dringenden Wohnungsbedarf. Die Zahl der Wohnungssuchenden lag bei etwa 5.000. Neben fehlenden Mietwohnungen war und ist auch ein Mangel an günstigem Bauland für potentielle Eigenheimbauer zu verzeichnen.

Diesem aktuellen und schwerwiegenden Wohnungsmangel konnte durch den damaligen sehr geringen Neubau von Wohnungen nicht abgeholfen werden.

Die Hansestadt Stralsund mußte daher verstärkt Maßnahmen ergreifen, um zügig größere Flächen erschlossenen Baulandes zur Verfügung zu stellen. Da bei den damaligen Bemühungen mit den üblichen Instrumenten Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan etc. vielfältige Probleme verbunden waren - mangelnde Grundstücksverfügbarkeit, zu hohe Preisvorstellungen privater Grundstücksverkäufer, unzureichende technische Infrastruktur etc. - lag es angesichts der Dringlichkeit von beschleunigtem Wohnungsneubau nahe, das Planungsinstrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Anspruch zu nehmen.

Dabei übernimmt die Gemeinde oder - was die Regel ist - ein treuhänderischer Entwicklungsträger als ihr „verlängerter Arm“ die Rolle des Grundstückseigentümers, indem die erforderlichen Flächen frühzeitig angekauft und u.U. auch enteignet werden. Der Entwicklungsträger beplant die Flächen, führt eine interne Bodenordnung durch, erstellt die Erschließungsanlagen und die öffentliche Infrastruktur und veräußert dann die baureifen Flächen zum Endwert an investitionsbereite Käufer. Aus den erzielten Veräußerungserlösen, die den „Entwicklungsgewinn“ enthalten, werden die Kosten der Maßnahme refinanziert.

Die Entwicklungsmaßnahme wurde mit den Beschlüssen der Bürgerschaft vom 21.10.1993 und 18.11.1993 zum Beginn der Voruntersuchungen eingeleitet.

Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 13.1.1994 in der Ostseezeitung unter der Rubrik „Amtliche Bekanntmachungen“.

Der Bericht der Voruntersuchungen und der in gleicher Zeit aufgestellte Rahmenplan für die Entwicklung des Gebietes liegen seit April 1994 vor. Am 7.4.1994 faßte die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund den Beschluß, den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Kleiner Wiesenweg“ förmlich festzulegen.

Auf dieser Grundlage wurde vom treuhänderischen Entwicklungsträger SES begonnen, Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich anzukaufen. Mit Ausnahme weniger Flächen befindet sich die Stadt heute im Besitz der Grundstücke und hat damit eine wesentliche Voraussetzung geschaffen, das Gebiet weiter zu entwickeln. Der 1994 vorgelegte Rahmenplan wurde aufgrund von Hinweisen der

Hansestadt Stralsund
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41
„Kleiner Wiesenweg - Nördlicher Teil“

Bürger, der Träger öffentlicher Belange und Ämtern der Stadt weiterentwickelt und in Teilen des Gebietes modifiziert. Seit Mai 1995 liegt ein Konzept vor, daß im Prinzip die Grundlage für die weitere Planung bildete.

Dieses Rahmenplankonzept wurde am 22.6.1995 durch Bürger-schaftsbeschluß gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Das Konzept sieht die Einrichtung von Einzel- Doppel- und Reihen-häusern sowie Geschoßwohnungsbau (maximal drei Geschosse) vor.

Durch die Besonderheiten der städtebaulichen Entwicklungsmaß-nahme ist es möglich, u.a. für potentielle Eigenheimbesitzer ein at-traktives und kostengünstiges Baulandangebot in der Stadt zu schaf-fen und somit dem Trend der Abwanderung entgegenzuwirken.

Der städtebauliche Entwicklungsbereich soll schrittweise in Abschnit-ten realisiert werden. Aus diesem Grund wird zunächst nur der nördli-che Bereich des Gebietes mit einem Bebauungsplanverfahren über-plant. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan als qualifizierten Be-bauungsplan für den gesamten Geltungsbereich aufzustellen und nach Abschluß des Verfahrens als Satzung zu beschließen. Das Be-bauungsplangebiet soll in drei Bauabschnitten realisiert werden.

Der Begründung sind zwei Anlagen beigefügt. Die Anlage 1 zeigt den förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich, die An-la ge 2 die für den Bebauungsplanbereich beabsichtigten Bauabschnitte I, II und III.

2. Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt südöstlich der Tribseer Siedlung in dem Bereich zwischen dem Graben 3 im Westen und der Feldstraße im Osten sowie zwischen der südlichen Siedlungsgrenze am Da-maschkeweg und der Kleingartenanlage „Kalandacker“.

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke bzw. Teile von Flur-stücken:

Flur 50

Flurstücke 245, 246/2, 247, 248, 249 und 250.

Flur 51

Flurstücke 1/5, 1/8 (tw), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 20 (tw), 25 (tw) 33 (tw), 47, 48, 52, 53, 54, 55, 56/1, 57 (tw), 58, 59/1, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70(tw), 71, 72, 73 und 74.

Flur 52

Flurstücke 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 (tw), 18, 41, 42, 43, 44/3 (tw), 45 und 56/2.

Flur 53

Flurstücke 49 (tw), 50 (tw), 51/1 (tw) und 51/2 (tw).

Flur 56

Flurstücke 23 (tw), 24 (tw), 27 (tw) und 31.

Die Flurstücke 5, 24 und 25 der Flur 45 sind Bestandteil des Grünordnungsplanes. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist notwendig, um den grünordnerischen Ausgleich zu erreichen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Ein Großteil der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen sind heute Brachen. Diese Flächen liegen im wesentlichen im direkten Anschluß an den Siedlungsrand der Tribseer Siedlung. Lediglich im Süden des städtebaulichen Entwicklungsgebietes werden größere zusammenhängende Flächen noch landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Im Zentrum des städtebaulichen Entwicklungsgebietes - südlich des Kleinen Wiesenweges - liegt eine größere Kleingartenanlage (Kalandacker), in die zum Teil Grundstücke mit festen Wohngebäuden integriert sind. Weitere kleinere Kleingartenanlagen liegen im Westen beiderseits des Kleeweges (Seerose), im Norden zwischen Damaschkeweg und Kleinem Wiesenweg und im Osten westlich des Heuweges (Am Heuweg). Auch in diesen Kleingartenanlagen gibt es vereinzelt Grundstücke mit festen Gebäuden, die als Dauerwohnsitz dienen. Darüber hinaus finden sich über große Teile des städtebaulichen Entwicklungsgebietes verstreute Wohnnutzungen, die sehr willkürlich, ohne planmäßigen Zusammenhang entstanden sind. Es sind in der Regel einfache eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser, die gewöhnlich von großen Nutz- und Ziergärten umgeben sind. Die Ausnutzung der Grundstücke in bezug auf Grund- und Geschoßflächenzahl ist sehr gering.

Die Topographie des städtebaulichen Entwicklungsgebietes ist bewegt; es gibt kleinere Erhebungen und entsprechende Senken. Zwischen Heuweg und Kleinem Wiesenweg liegt in einer Senke das Feuchtgebiet „Torfmoor“ mit großen Schilfgürtelbereichen. Auch westlich und östlich der Kleingartenanlage gibt es kleinere Feuchtgebiete bzw. Wasserflächen - gesetzlich geschützte Biotop -, die einschließlich der notwendigen Pufferzone von Bebauung frei zu halten und in die für das Wohngebiet entwickelte Freiraumplanung zu integrieren sind.

Auffällig sind zwei markante Baumreihen (Pappeln), die die Nutzgartenbereiche westlich des Heuweges jeweils nach Norden begrenzen.

Die Kleingartenanlage im Zentrum des Untersuchungsgebietes wird nach Süden und Osten durch hohe Hecken, z.T. freiwachsend, gegenüber dem freien Feld abgeschirmt.

Hansestadt Stralsund
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41
„Kleiner Wiesenweg - Nördlicher Teil“

Das Untersuchungsgebiet ist zur Zeit intern sehr schlecht erschlossen. Die vorhandenen Gebäude und Kleingartenanlagen sind größtenteils nur über unbefestigte Wege zu erreichen. Auch der Kleine Wiesenweg und der Heuweg, die heute wesentliche Erschließungsfunktionen haben, sind unbefestigte Wege. Lediglich der Groß Lüdershäger Weg führt als befestigte Straße (Betonplatten) etwa 200m in das Bebauungsplangebiet hinein.

Wasser- und Stromversorgungsleitungen für die jetzige Bebauung sind vorhanden; es fehlt die Kanalisation. Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke erfolgt über Kleinstkläranlagen. Bei der Entwicklung des Wohngebietes muß davon ausgegangen werden, daß das Schmutzwasser über Freispiegleitungen und zum Teil über Druckleitungen entsorgt werden muß.

Im Jahre 1994 - zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme - bestand das Gebiet aus vielen kleinen, zum Teil sehr schmalen, langen Grundstücken. Obwohl mit der Hansestadt Stralsund, der evangelischen Kirche und der LPG „Am Sund“ Grundstückseigentümer vorhanden waren, die in der Summe ihrer Einzelgrundstücke über einen verhältnismäßig großen Flächenanteil verfügten, gab es aber kaum größere zusammenhängende Flächen.

Durch den seit 1994 gezielt betriebenen Grundstückserwerb des treuhänderischen Entwicklungsträgers SES befindet sich heute der Großteil der Flächen des nördlichen Bereiches - jetziger Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 - im Besitz der Stadt. Ausnahmen sind die schon heute bebauten privaten Grundstücke, die nicht Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme sind sowie einige private Flächen im Bereich des Heuweges.

Im Flächennutzungsplan sind die Bauflächen des Bebauungsplangebietes als Wohnbauflächen, die erwähnten Biotope und die Feuchtbereiche als Grün- bzw. Wasserflächen dargestellt.

4. Planungsgrundsätze und Festsetzungen

4.1 Aus dem Rahmenplan abgeleitete Grundsätze

Im Zuge der Voruntersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt worden, der die Art und das Maß der Bebauung und die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes enthielt. Dieser Rahmenplan wurde zusammen mit den Abwägungen und Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Februar 1994 den Trägern öffentlicher Belange zugestellt und auf einem Erörterungstermin im März 1994, an dem die wichtigsten Träger öffentlicher Belange und Ämter der Stadt teilnahmen, vorgestellt und diskutiert.

Hansestadt Stralsund
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41
„Kleiner Wiesenweg - Nördlicher Teil“

Der Rahmenplan konzipierte ein Wohngebiet am Rande der Tribseer Siedlung, das - weitgehend von Landschaft umgeben - im Innern große Grünflächenanteile aufweist, die durch vorhandene Feuchtbiotope, Teiche und andere Schutzgebiete vorgegeben waren.

Das Wohngebiet, eine Mischung aus ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie zwei- bis dreigeschossigem Mietwohnungsbau, liegt zentrumsnah, schließt an bestehende Siedlungsstrukturen an und wird über die Feldstraße an das Stralsunder Straßennetz angebunden.

Die Träger- und Ämterbeteiligung führte aufgrund verschiedener Bedenken und Einwände zu Änderungen, die schließlich die Rahmenplankonzeption ergaben, die heute die Grundlage für den Bebauungsplan im nördlichen Teil des Entwicklungsbereiches darstellt.

Die wesentlichen Änderungen bestanden zum einen in der verhältnismäßig großen Reduzierung von Bauflächen östlich des Groß Lüdershäger Weges, die sich aufgrund notwendiger größerer Abstände zu den Feuchtgebieten und Biotopen ergaben und zum anderen in der verkehrlichen Anbindung des Gebietes an die Feldstraße über eine neue in West-Ost-Richtung verlaufende Trasse. Diese Planstraße A sollte den Erschließungsverkehr des neuen Wohngebietes aus der bestehenden Tribseer Siedlung heraushalten, Groß Lüdershäger Weg und Damaschkeweg entlasten und die das neue Wohngebiet bedienenden Buslinien des Nahverkehrs aufnehmen.

Der Groß Lüdershäger Weg und die Planstraße A bilden das Rückgrat der verkehrlichen Erschließung, an die sich in Form von eingehängten Schleifen die Wohnstraßen und Wohnwege anschließen und die Feinerschließung übernehmen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist im Nordosten im Anschluß an das Bebauungsplangebiet ein Standort für Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergarten) vorgesehen, die zum einen die Unterversorgung des bestehenden Siedlungsgebietes beheben und zum anderen die Versorgung der neuen Wohngebiete gewährleisten sollen. Diese Fläche ist im Süden entlang der Planstraße A zugunsten weiterer Wohnbauflächen reduziert worden, da der Flächenbedarf für Infrastruktureinrichtungen nicht - wie vorgesehen - in dem Umfang vorgehalten werden muß.

Für die nördlich anschließende Gemeinbedarfsfläche verbleiben die Flurstücke 2, 3, 4, und 5 der Flur 52. Sie haben insgesamt eine Größe von 21.780m².

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplanentwurf der Hansestadt Stralsund ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine möglichst große Zahl von Wohnungen in Form von freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und Geschößwohnungsbau unterzubringen. Daneben sollen die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Läden, Dienstleistungsbetriebe und kleinere nicht störende Handwerksbetriebe sich hier ansiedeln können. Da auch die Unterbringung von kirchlichen, kulturellen, sozialen und ähnlichen Einrichtungen nicht ausgeschlossen werden soll, wird für die Art der baulichen Nutzung ein gegliedertes Allgemeines Wohngebiet (in WA1 und WA2) festgesetzt. Damit wird die Absicht verfolgt, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur in den Bereichen des Geschößwohnungsbaus WA1 allgemein und in den übrigen Gebieten nur in Ausnahmen zuzulassen. Die in der Baunutzungsverordnung als Ausnahme zugelassenen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind im Bebauungsplangebiet grundsätzlich nicht zulässig, weil sie dem beabsichtigten Charakter dieser Wohnsiedlung nicht entsprechen. In den Geschößwohnungsbaubereichen (WA1) sollen die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (z.B. Bäckereien mit eigenem Backbetrieb), wie in der Baunutzungsverordnung vorgesehen, als Ausnahme zugelassen werden können. In den Einfamilienhausbereichen dagegen, sind sie mit Rücksicht auf die stärker durch das Wohnen geprägte Situation generell nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschößflächenzahl (GFZ) 1,2 als Obergrenze definiert. Diese Obergrenzen werden für das Bebauungsplangebiet nicht überschritten. Das Maß soll entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

Die Grundflächenzahlen werden differenziert festgesetzt. In den Bereichen des Geschößwohnungsbaus und der Reihenhäuser ist die Obergrenze von GRZ 0,4 auszuschöpfen, um die gewollte Bebauung zu ermöglichen. In den Baugebieten, in denen freistehende Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden sollen, wird wegen der geringen Dichte dieser Bauweise eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Die Geschößzahlen werden ebenfalls differenziert. In den Einfamilienhausgebieten - mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern - werden zwei, in den Geschößwohnungsbaubereichen in der Regel drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird - bei Ausschöpfung der Höchstgrenze - eine bauliche Differenzierung erreicht, die der nutzungsmäßigen Differenzierung (WA1 und WA2) entspricht.

Neben den Festsetzungen für die Grundflächenzahlen und die Geschößzahlen werden für die einzelnen Haustypen unterschiedliche Firsthöhen festgesetzt. Damit ist beabsichtigt, die absolute bauliche

Hansestadt Stralsund
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41
„Kleiner Wiesenweg - Nördlicher Teil“

Höhe der Gebäude zu begrenzen. So soll die Firsthöhe bei Einzel- und Doppelhäusern maximal 9,5 m, bei Reihenhäusern maximal 12,0 m und bei Geschoßwohnungsbauten maximal 14,5 m betragen.

Der Bezugspunkt für die jeweiligen Firsthöhen ist die Oberkante der Deckschicht der vor dem Gebäude liegenden Straßen.

Aufgrund der festgesetzten Werte für das Maß der baulichen Nutzung wird damit gerechnet, daß bei vollständiger Bebauung des Bebauungsplangebietes etwa 590 Wohneinheiten entstehen können. Ausgehend von einer Belegung von 2,4 Ew pro WE ergäbe dies eine zukünftige Einwohnerzahl von etwa 1400.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Nach § 22 Baunutzungsverordnung kann die Bauweise als offene, geschlossene und abweichende Bauweise festgesetzt werden. Darüber hinaus können Regelungen getroffen werden, die die Art der Gebäude - Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen etc. - festsetzen.

Im Bebauungsplangebiet wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. So wird im Prinzip entsprechend dem Charakter des Wohngebietes mit großen Grünflächen und der Lage am Stadtrand für alle Baubereiche die offene Bauweise festgelegt. Die Ausnahme bilden die Flächen östlich des Heuweges, die für den Geschoßwohnungsbau vorgesehen sind. Hier gilt die geschlossene Bauweise.

Auch über die Art der Gebäude für die Einfamilienhausbereiche werden Aussagen getroffen. So werden in der Regel Flächen für Einzel- bzw. Doppelhäuser, zwischen der Planstraße A und der zentralen öffentlichen Grünfläche jedoch Flächen für Reihenhäuser festgesetzt. Damit wird verhindert, daß Hausformen im beliebigen Wechsel aneinandergereiht werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 Baunutzungsverordnung durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Für die Regelung der Bebauung im gesamten Bebauungsplangebiet werden zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Baugrenzen festgesetzt, da strenge Baufluchten, die durch Baulinien zu bestimmen wären, für das Wohngebiet nicht notwendig erscheinen.

Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes sind an verschiedenen Stellen geringfügige Verschiebungen von Baugrenzen vorgenommen worden. In der Regel beruhen diese Korrekturen auf der Notwendigkeit, die Eckausrundungen der Verkehrsflächen den Straßenplanungen anzupassen. In zwei Fällen wurden Baufelder geringfügig verkleinert. Zum einen sollte vermieden werden, daß die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fahrrad- und Fußweg B) westlich des Großlüdershäger Weges über ein privates Grundstück führt; zum anderen ist eine spitzwinklige überbaubare Fläche östlich

der Planstraße C9 begradigt worden. Diese Anpassungen wurden ausnahmslos auf städtischen Flächen vorgenommen. Dritte sind dadurch nicht betroffen.

4.4 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ausschließlich Straßen, die zu dessen Erschließung dienen; überörtliche Straßen oder Straßen auf denen sich Durchgangsverkehre befinden, liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes und sind lediglich im Nord-Osten über die Planstraße A angebunden. Die Verkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Das Gebiet wird über drei verschiedene Straßentypen unterschiedlicher Breite und Funktion erschlossen:

- Sammelstraße von 12m Breite, gegliedert in zwei Fahrbahnen à 3m für Kfz und Rad, beidseitige Fußwege von jeweils 2m Breite sowie einen einseitigen 2m breiten Streifen, auf dem im Wechsel Stellplätze in Längsaufstellung und Straßenbäume angeordnet sind (Typ A).

Der Groß Lüdershäger Weg und die Planstraße A werden in dieser Weise ausgebaut und sind breit genug, um den Buslinienverkehr aufnehmen zu können.

- Wohnstraße von 9,5m Breite, die der beschriebenen Sammelstraße in Aufbau und Gliederung gleicht, wobei die Fahrbahnen jedoch lediglich 2m und die Fußwege nur 1,5m breit sind und die zusätzlich zwei Randstreifen mit jeweils 0,25m aufweist (Typ B).
- Wohnweg mit einer 4m breiten Mischfläche und zwei Randstreifen von jeweils 0,5m (Typ C).

Es ist geplant, die Wohnstraßen und Wohnwege als Tempo 30km/h-Zone bzw. verkehrsberuhigte Bereiche festzulegen.

Öffentliche Stellplätze auf Parkplätzen sind nicht vorgesehen, da sowohl in den Einfamilienhausgebieten als auch beim Geschosswohnungsbau Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen sind. Zudem stehen im öffentlichen Straßenraum genügend Stellplätze für Besucher zur Verfügung.

Der am Ende des Groß Lüdershäger Weges eingeplante Wendehammer ist so ausgelegt, daß dort Stellplätze für zwei Busse untergebracht werden können.

Für die Festsetzung von Einfahrten oder Einfahrtbereichen besteht kein Regelungsbedarf.

Im Bebauungsplangebiet werden die Fahrrad- und Fußwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dabei werden drei verschiedene Fälle berücksichtigt.

Auf dem Fahrrad- und Fußweg A sind zusätzlich die Versorgungsfahrzeuge für das dort befindliche Pumpwerk, auf dem Fahrrad- und Fußweg B zusätzlich Anliegerfahrzeuge zugelassen. Auf dem Fahrrad- und Fußweg C sind keine zusätzlichen Verkehre zugelassen.

4.5 Stellplätze

Die für die Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und den Reihenhäusern nachzuweisenden Stellplätze (1 Stellplatz pro Wohneinheit) werden in Form von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Sie sind den einzelnen Baufeldern zugeordnet und entsprechend gekennzeichnet.

Die notwendigen Stellplätze für die Einfamilien- und Doppelhäuser werden nicht festgesetzt.

4.6 Begrünung und Eingriffsregelung

Im Bebauungsplangebiet zeigt sich - bedingt durch die Boden- und Wasserverhältnisse - großflächig ein Offenland, das durch zusammenhängende z.T. ehemalige Acker- und Grünlandbereiche mittlerer bis geringer Wertigkeit gekennzeichnet ist. Darin eingestreut liegen nach § 2 Erstes Naturschutzgesetz M-V geschützte Biotope.

Die Eingriffsregelung nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz sieht vor, zu prüfen, inwieweit zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzmaßnahmen für erfolgte Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind.

Die zu erwartenden Eingriffe im Bereich des Bebauungsplanes sind nicht unerheblich. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, der entsprechend den Forderungen des Baugesetzbuches und insbesondere der Naturschutzgesetzgebung Naturhaushalt und Landschaftsbild im Bestand sowie die Auswirkungen der zu erwartenden Eingriffe untersucht und bewertet. Daraus abgeleitet werden Vorschläge zur Eingriffsminimierung und Maßnahmen zur Kompensation der Verluste und Beeinträchtigungen - Ausgleich und Ersatz - formuliert.

Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil und Pflanzliste ist Bestandteil der Begründung. Auf die Ausgleichsbilanz wird hingewiesen.

Um die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen rechtlich verbindlich festzuschreiben, werden sie als Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Dabei geht es im wesentlichen um

- Pflanzgebote auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten,
- das Anpflanzen von Baumreihen in den Straßen des Typs A (Sammelstraßen) und des Typs B (Wohnstraßen),
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen,
- das Einfrieden der Baugrundstücke durch Hecken,
- die Behandlung der festgesetzten extensiven Wiesenflächen in bezug auf die Häufigkeit des Mähens und die Verwendung des Mähgutes,
- die natürliche Gestaltung von Gräben in bezug auf ihre Führung (leichtes Mäandrieren) und die zu verwendenden Baumaterialien,
- die Einrichtung von Amphibientunneln und Amphibienleiteinrichtungen.

Diese innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensieren die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, jedoch nur zu einem unzureichenden Prozentsatz von ca. 44%.

Um den notwendigen grünordnerischen Ausgleich für die baulichen Eingriffe zu erreichen, müssen daher auch außerhalb des Bebauungsplangebietes, auf einer 6,8 ha großen, südwestlich an das Gebiet angrenzenden Fläche grünordnerische Maßnahmen getroffen werden. Diese sind im Grünordnungsplan ausführlich in Qualität und Quantität dargestellt und führen zu einer Kompensation von ca. 90%, einem Prozentsatz, der für die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als ausreichend angesehen werden kann.

4.7 Spielflächen, Freiflächen und Begegnungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche

Die Herstellung, Instandhaltung und der Betrieb von Spielflächen für Kleinkinder (0-6 Jahre) sowie Kinderspiel- und Freizeitflächen werden nach den Bestimmungen der §§ 8 und 9 der Landesbauordnung M-V geregelt. In den Bebauungsplan werden daher diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen.

Freiflächen und Begegnungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 6 und 18 Jahren sind auf der großen Grünfläche im Westen des Bebauungsplanes und auf der Grünfläche nördlich der Planstraße A vorgesehen. Es werden Flächen von etwa 1.400m² und 2.000m² festgesetzt.

Vorstellbar ist, hier u.a. auch einen Bolzplatz, Rollschuh- und Skaterbahnen, Bikerflächen und ähnliches einzurichten. Die Flächen sollen als Open-Air-Treffpunkte für Kinder und Jugendliche ausgestattet werden. Dabei soll natürlichen Materialien der Vorzug gegeben werden. Die Freiflächen stehen auch Kindern der Altersgruppe 0-6 in elterlicher Begleitung offen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen beschränken sich auf die für Wasser und Elektrizität. Gas- und Fernwärmeleitungen sind nicht vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung der bebauten Grundstücke erfolgt zur Zeit über die den einzelnen Grundstücken zugeordneten Kleinstklärwerke. Schmutzwasserleitungen (Kanäle) sind ebenfalls nicht vorhanden. Das Regenwasser versickert oder läuft auf natürliche Weise in die das Gebiet durchziehenden Gräben und in die Teiche und Senken.

Für die zukünftige Trinkwasserversorgung wird von der REWA eine neue Trinkwasserringleitung geplant, die an die Anschlußstellen am Groß Lüdershäger Weg und am Wiesenweg - auf Höhe des Kreuzungsbereiches mit der Planstraße A - angeschlossen werden.

Es ist vom Gasversorgungsunternehmen Strela-Gas beabsichtigt, das Wohngebiet mit Gas zu versorgen. Auf den Einsatz von Fernwärme wird von dem Unternehmen abgesehen, da für ein Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung keine wirtschaftliche Grundlage gegeben ist. Die Versorgung mit Elektrizität wird im üblichen Rahmen vorbereitet. Die notwendigen Trafostandorte für Mittel- und Niederspannung sind im Plan festgesetzt. Die Flächengröße für einen solchen Standort beträgt maximal 20qm.

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes kann weder über das in der Tribseer Siedlung vorhandene Kanalsystem noch über die das Bebauungsplangebiet durchlaufende Druckrohrleitung aus Grünhufe erfolgen. Es ist unabdingbar, für das Kanalsystem des Wohngebietes eine neue Druckleitung zum vorhandenen Abwasserpumpwerk in der Feldstraße zu bauen. Von dort kann das Schmutzwasser über eine neu zu verlegende Druckrohrleitung zum Klärwerk gepumpt werden.

Die Abwasserdruckleitung (AZ-Rohr DN 400) aus Grünhufe wird in den öffentlichen Bauraum der Planstraße A und dem den Krümmen Weg verlängernden Wohnweg südlich der Planstraße A verlegt.

Für den westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird bereits an der Planung für die Abwasser- und Regenwasserentsorgung gearbeitet. Danach wird das Schmutzwasser zum größten Teil über Freispiegelleitungen zu einer am Kleinen Wiesenweg liegenden Abwasserpumpe geleitet. Lediglich das Schmutzwasser aus dem westlichen Randbereich des Wohngebietes, das über eine Freispiegelleitung zu einer an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes liegen-

den Abwasserpumpe fließt, wird von dort über eine kurze Druckrohrleitung in das sich östlich anschließende Kanalsystem gepumpt.

Das Regenwasser wird in einem eigenen vom Schmutzwasser unabhängigen Netz - Trennsystem - gesammelt und unter Verwendung entsprechender Abscheideeinrichtungen zum Teil in den westlich des Bebauungsplangebietes vorhandenen Graben 3 und zum Teil in die im Bebauungsplangebiet liegenden Teiche und Senken eingeleitet.

Die für das Bebauungsplangebiet erwartete Einwohnerzahl von etwa 1.400 erfordert drei Standorte für jeweils vier Wertstoffsammelbehälter. Die Standorte werden festgesetzt.

4.9 Immissionsschutz - Lärm

Auf dem weitgehend unbebauten Gebiet besteht zur Zeit kein Nachbarschaftslärm. Auch zukünftig wird sich die Lärmbelastung durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (gem. BauNVO) auf Verkehrslärm beschränken.

Die zukünftigen Verkehrsimmissionen sind durch zwei Verkehrsstraßen im starken Umfang zu erwarten: Zum einen durch die ausgebaut städtische Feldstraße und zum anderen durch die in Teilabschnitten genehmigte Ortsumgehung der B 105n in der Baulast des Bundes, die das Bebauungsplangebiet bogenförmig umläuft. Das zukünftige Verkehrsaufkommen wird u.a. durch einen südlich an die Umgehungsstraße angebundenen Autobahnzubringer erheblich verstärkt.

Für das Jahr 2010 werden als 'durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge' (DTV):

- für die Feldstraße rund 13.500 KFZ/pro Tag,
- für den westlichen Abschnitt der südlichen Umgehungsstraße 34.000 KFZ/pro Tag,
- und für den östlichen Abschnitt der südlichen Umgehungsstraße 37.500 KFZ/Tag prognostiziert.

In einem schalltechnischen Gutachten sind diese Prognosezahlen in einem 'Schallimmissionsplan 2010' für die zu erwartende Lärmimmission umgesetzt. Demnach liegt der Beurteilungspegel am südwestlichen/nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes (in Richtung des westlichen Abschnitts der südlichen Umgehungsstraße und in Richtung der Feldstraße) am Tag bei unter 60dB(A) und in der Nacht bei unter 55dB(A). Für die 'Kernbereiche' des Bebauungsplangebietes sind am Tag Belastungen von 55dB(A) und Nachts 50 dB(A) vorhergesagt.

Gemessen an den zulässigen Grenzwerten für Lärmemissionen gemäß der 16. BImSchV werden die zulässigen Tag/Nacht Werte in den Randbereichen des Allgemeinen Wohngebietes überschritten. Die für die 'Kernbereiche' prognostizierten Überschreitung der Nacht - Lärm-

Hansestadt Stralsund
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41
„Kleiner Wiesenweg - Nördlicher Teil“

grenzwerte wird durch die geplante Bebauung und Begrünung deutlich reduziert, so daß die Einhaltung der Grenzwerte infolge der 'abschirmenden' Randbebauung zu erwarten ist.

Das Plangebiet wird nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers durch aktiven Lärmschutz geschützt. Die Errichtung entsprechender Schutzanlagen durch die Hansestadt Stralsund ist unrealistisch, so daß von einer ungehinderten Schallausbreitung in das Plangebiet ausgegangen werden muß.

Auch wenn im Zuge eines späteren Plangenehmigungsverfahrens für den westlichen Zweig der Ortsumgehung nur die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB (A) bindend sind, werden für den Bebauungsplanbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB (A) für Verkehrslärm bei der Festsetzung von Lärmpegelbereichen berücksichtigt.

Im Bebauungsplan werden zur Herstellung der Wohnruhe Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gegen einen zu hohen Lärmpegel festgesetzt:

- Geeignete Gebäudestellung und Grundrißgestaltung, z.B. durch die Anordnung der Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (vgl. Textliche Festsetzungen).
- Außenbauteile mit entsprechenden Schalldämm-Maß. So wird z.B. für die lärmzugewandten Gebäudeteile in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten ein Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w, res}$) von 30 dB festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzungen).
- Schalldämmung auch der Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen (vgl. Textliche Festsetzungen).

Durch die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen der Lärmschutzmaßnahmen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 15 Abs. 2 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 27.4.1994 nicht berührt.

4.10 Städtebauliche Vergleichswerte

Bauflächen	189.210 m ²
Verkehrsflächen	40.775 m ²
Ver- und Entsorgungsflächen	68 m ²
Grünflächen	103.986 m ²
Wasserflächen	<u>2.188 m²</u>
Geltungsbereich des B-Planes	336.227 m ²

5. Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der Gebäude in dem zukünftigen Siedlungsgebiet darf im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise nicht unnötig eingeschränkt werden. Andererseits sollen aber insbesondere für die Dächer als bestimmendes gestalterisches Element Regelungen getroffen werden, die eine zu große Vielfalt und damit den Verlust an Identität und Einprägsamkeit verhindern. So wurden Vorschriften zur Art des Daches -Satteldach-, zur Breite der Dachaufbauten, zur Neigung und zur Farbgebung der Dachflächen aufgestellt.

Weitere örtliche Bauvorschriften beziehen sich auf die maximale Höhe des Erdgeschoßsockels, die Einfriedungen, die Bodenbeläge für Wege und die Breite und den Versiegelungsgrad der Grundstückszufahrten.

Die letzteren Vorschriften dienen u.a. auch als grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen und zur Minimierung des baulichen Eingriffes.

6. Verfahrensablauf

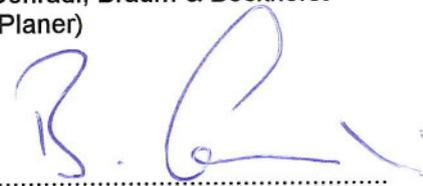
Aufstellungsbeschuß	22. Mai 1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Ämter	23. Juni 1997 bis Ende Juli 1997
Bürgeranhörung	24. Juni 1997
Öffentliche Auslegung	4. Dezember 1997 - 5. Januar 1998
Satzungsbeschuß	1. Hälfte 1998

Stralsund, den ..26.02.1998..... Berlin, den ..26.2.1998

Bauamt
Abt. Planung und Denkmalpflege

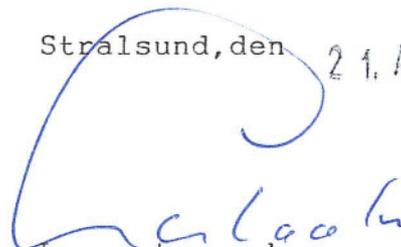
Conradi, Braum & Bockhorst
(Planer)


.....
C. Zillich


.....
B. Conradi

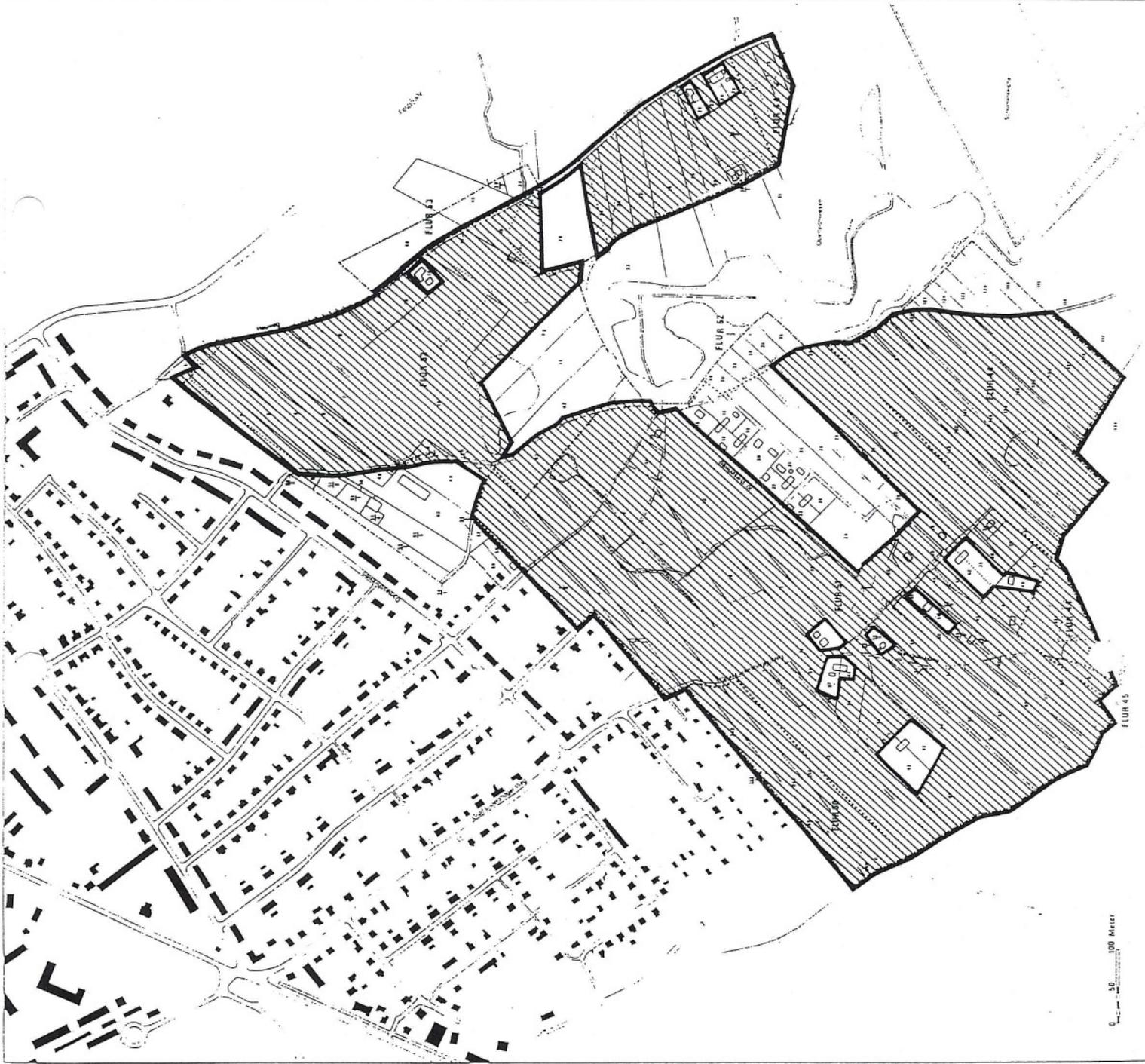
beg41e2.doc / 25.5.1998

Stralsund, den 21. Aug. 1998


L a s t o v k a
Oberbürgermeister

**FÖRMILICH FESTGELEGTER
STÄDTEBAULICHER
ENTWICKLUNGSBEREICH**

-  Flurgrenze mit Flurnummer
-  Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
-  Grenze des Untersuchungsgebietes
-  Förmlich festzulegender städtebaulicher Entwicklungsbereich



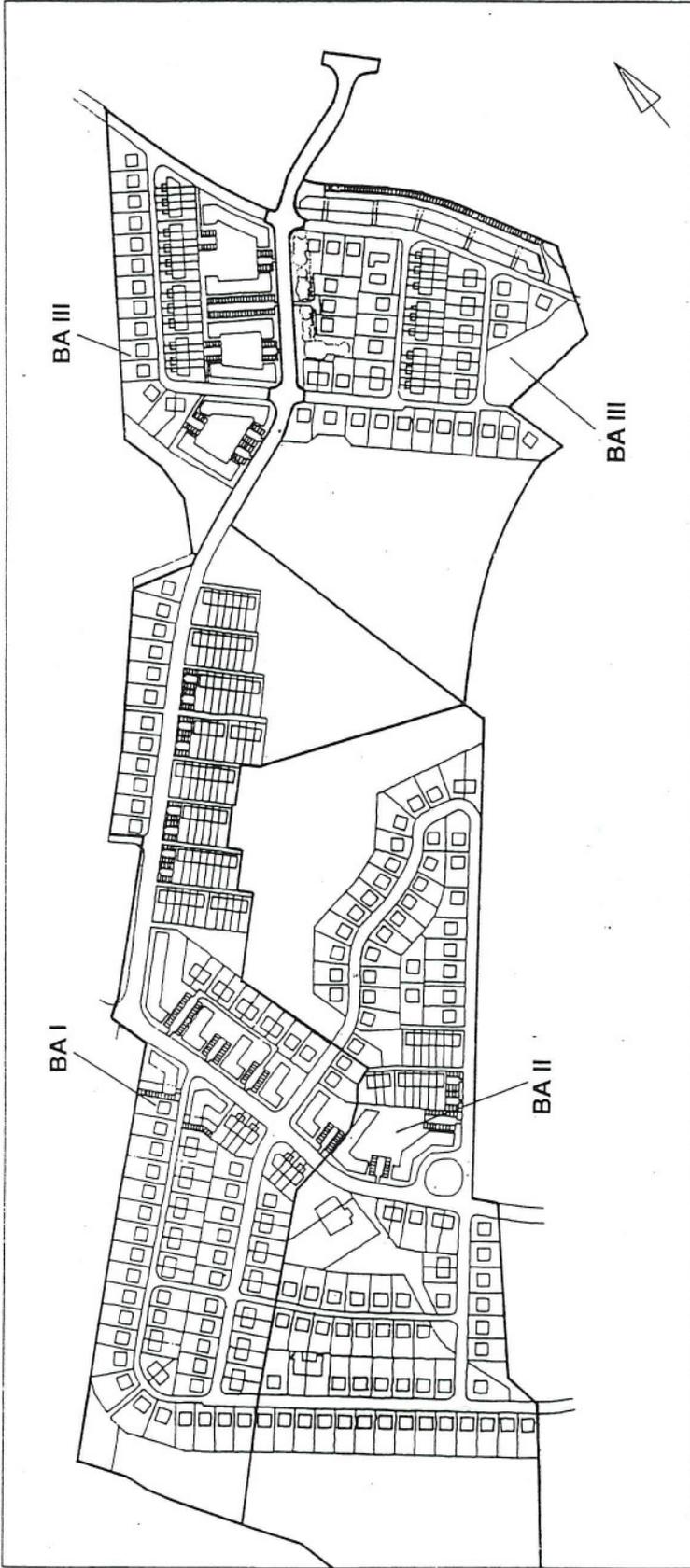
0 50 100 Meter

Anlage 1

**HANSESTADT STRALSUND
"KLEINER WIESENWEG"**

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME





Anlage 2

Hansestadt Stralsund
Bebauungsplan Nr. 41
'Kleiner Wiesenweg - Nördlicher Teil'

Bauabschnitte