

HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER

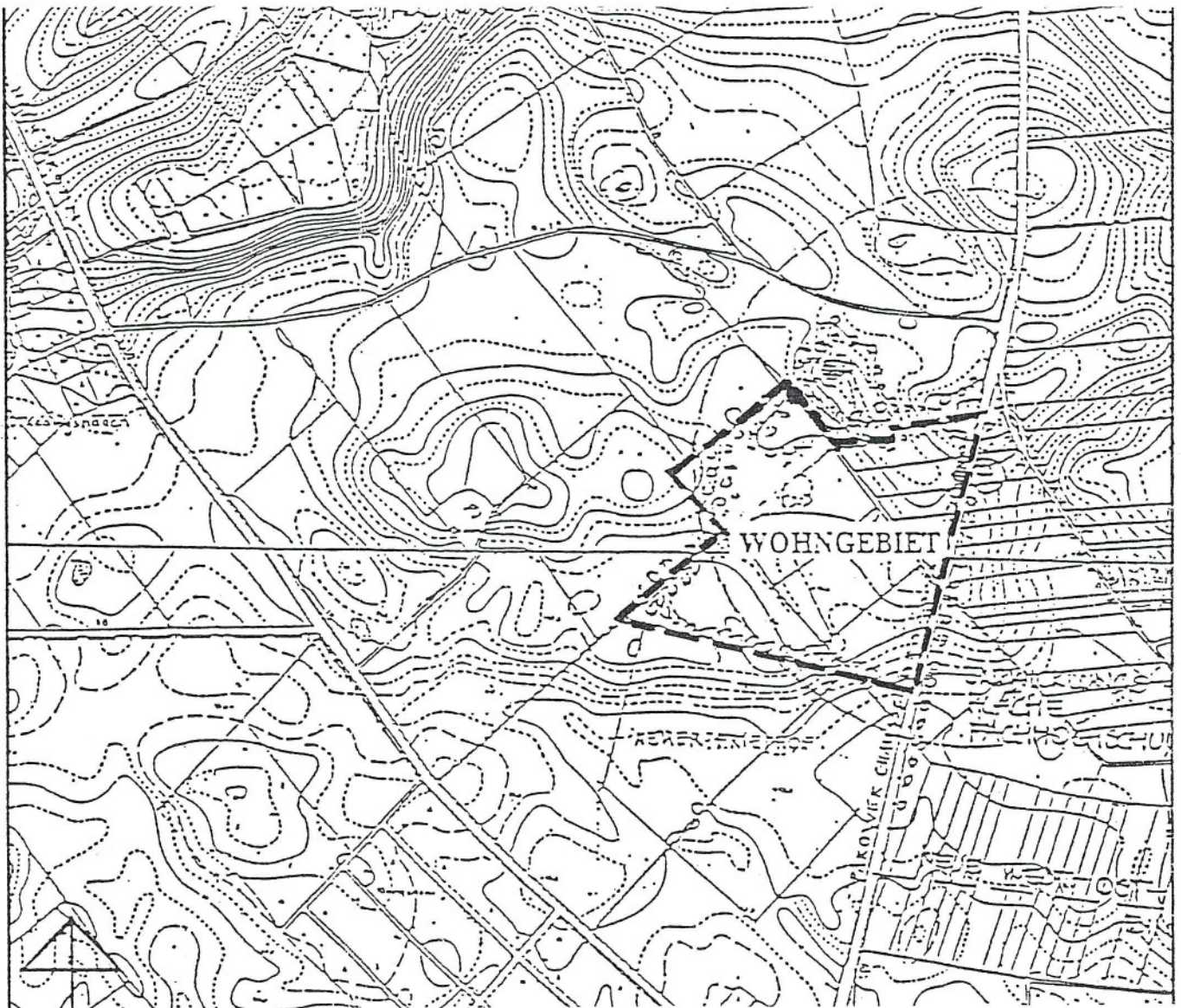
Amt für Liegenschaften und Bau

Abt. Stadtplanung

Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung und Ergänzung zum
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 11
„WOHNGEBIET WESTLICH DER PAROWER CHAUSSEE“
mit örtlichen Bauvorschriften

1. ÜBERSICHTSPLAN

1 : 10.000



Datum: 15.05.1997

2. STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE

2.1	Geltungsbereich	123.800 m ²
2.2	Wohnbauland	58.296 m ²
2.2.1	Allgemeines Wohngebiet	2.313 m ²
2.2.2	Reines Wohngebiet mit GRZ 0,4 ohne Überschreitung	32.136 m ²
2.2.3	Reines Wohngebiet mit GRZ 0,4 mit 25 % Überschreitung	29.823 m ²
2.2.4	Fläche zum Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern	2.500 m ²
2.3	Straßenverkehrsfläche	15.958 m ²
2.3.1	Verteilerstraßen	11.335 m ²
2.3.2	Wohnwege	4.623 m ²
2.4	Öffentliche Grünfläche	49.564 m ²
2.4.1	Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	1.920 m ²
2.4.2	Flächen zum Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern	43.646 m ²
2.5	Anzahl der Wohnungen	mindestens 220 WE
2.5.1	Einzel- und Doppelhäuser	53
2.5.2	Reihenhäuser	75, davon ca. 5 Häuser mit mehreren WE
2.5.3	Mehrfamilienhäuser	6 Häuser mit ca. 76 WE
2.6	Bruttogeschossfläche gebietsversorgender Einrichtungen	1.850 m ²
2.7	Anzahl der Einwohner bei 1,5 Einwohner/WE	ca. 330
2.8	Anzahl der Besucherstellplätze 0,3/WE	ca. 66

3. ANLAß UND ZIELE DER PLANUNG

Das Problem besteht in der angespannten Wohnungssituation in Stralsund, die mit dem vorhandenen Wohnungsbestand auch zukünftig nicht verbessert werden kann.

In Stralsund haben 1991 über 5300 Bürger einen Wohnberechtigungsschein beantragt. Durch Neubauten 1991 konnte kaum ein Abbau dieser Zahl von Wohnungssuchenden erfolgen, da Zuzüge nach Stralsund erfolgten und Häuser durch ihre schlechte Bau- substanz freigezogen werden mußten. Neben den zahlreichen ungelösten Wohnungs- problemen in der Stadt, wird es auch weiterhin einen zusätzlichen Wohnungsbedarf durch Zuzüge geben. So ergibt sich z.B. allein durch den Aufbau der Marineschule in Stralsund in den nächsten Jahren ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 400 Woh- nungen.

Es macht sich daher ein erheblicher Neubaubedarf neben der Sanierung vorhandener Häuser erforderlich.

Im sozialen Wohnungsbau werden nach Auskunft der Landesregierung 1992 insgesamt nur 800 Wohnungen im Land gefördert. Auch ausgehend davon, daß davon in Stralsund 1992 bis zu 150 Sozialwohnungen gefördert werden könnten, müssen alle weiteren benötigten Wohnungen über den freifinanzierten Wohnungsbau errichtet werden.

Wenn in Stralsund in den nächsten Jahren Wohnungsbau in dem erforderlichen Umfang betrieben werden soll, sind für die Baumaßnahmen Investoren erforderlich, die mit eigenem Kapital die Grundstücke erwerben, die Erschließung vernehmen und die Wohnbebauung finanzieren. Die Stadt kann lediglich die Flächen für die Wohnbebauung ausweisen und den Kauf der Grundstücke vermitteln.

Die Zielsetzung des vorliegenden Projektes ist die Herstellung von 220, zum Verkauf angebotene Wohneinheiten, an der nördlichen Stadtgrenze der Hansestadt Stralsund gelegen.

4. RECHTSGRUNDLAGEN

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

Sonstige Rechtsgrundlagen stellen das Maßnahmengesetz zum BauGB in der Bekanntmachung und Neufassung vom 28.04.1993, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung, das Bundesnaturschutz-, das Bundesimmissionsschutzgesetz und das erste Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vor.

5. LAGE DES BAUGEBIETES

Stadtteil : Knieper

Gemarkung : Stralsund

Flur : 2

Im Plangebiet erfolgte bereits die Grenzfeststellung und die Teilung in die künftigen Baugrundstücke. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke

2/3, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29 (tw)

10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 10/39

11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13,

12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11, 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18, 12/19, 12/20, 12/21, 12/22, 12/23,

alle Flur 2, Gemarkung Stralsund, welche aus den ursprünglich bei Inkrafttreten der bestehenden Flurstücke 2/2 (teilweise), 10/2, 11 und 12 hervorgingen.

Außerdem liegen im Geltungsbereich teile des Flurstücks 9, ebenfalls Flur 2, Gemarkung Stralsund.

Grenzen : im Süden

-Neuer Friedhof

im Westen und Norden

-Stadtgrenze

im Osten

-Parower Chaussee

6. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

In den vergangenen Jahren vollzog sich gerade im nördlichen Stadtgebiet bzw. im nördlichen Umland eine beachtliche Entwicklung:

Durch die Gründung der Fachhochschule und des Berufsförderungswerkes Stralsund, beides wichtige Einrichtungen von überregionaler Bedeutung, sowie durch den Aufbau der Marinetechnikschule in Parow entsteht hier ein zusätzlicher Wohnungsbedarf zur Ansiedlung der erforderlichen Lehr- und Ausbildungskräfte.

Bereits im Teillandschaftsplan, der von der Bürgerschaft in Januar 1992 beschlossen wurde, sind im nordwestlich Umfeld der Fachhochschule je östlich und westlich der Parower Chaussee Wohnungsflächen dargestellt.

Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan vom März 1992 weist diese Gebiete sowie das Gelände nördlich der Fachhochschule und östlich der Großen Parower Straße bis zum Sundufer ebenfalls als Wohnbauland aus.

Damit soll der bauliche Abschluß des nördlichen Stadtgebietes zur angrenzenden Gemeinde Kramerhof gestaltet werden.

Darüber hinaus sieht der Entwurf zum Flächennutzungsplan die Gebietsentwicklung westlich der Fachhochschule entlang der Parower Chaussee dergestalt vor, daß hier die mögliche Erweiterung des Sondergebietes "Fachhochschulkomplex" sowie die Einordnung einer zentralen Sporteinrichtung für das gesamte nördliche Stadtgebiet berücksichtigt wird.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan vom November 1996, für welchen voraussichtlich im zweiten Quartal 1997 der Feststellungsbeschluß gefaßt wird, weist die gleiche Darstellung wie der Vorentwurf auf.

Obwohl das Planungsgebiet derzeit außerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes liegt, stellt es nur einen Vorgriff auf die vorab beschriebene, beabsichtigte künftige Entwicklung des nördlichen Stadtteils dar und ist als deren Bestandteil mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbart.

Bisherige Nutzung - Landwirtschaftsflächen

Örtliche Gegebenheit - leicht abschüssiges Terrain

Die Ackerflächen werden entlang der Parower Chaussee von einer Reihe von Bäumen und Büschen, einer nach § 2 des 1. NatG M-V geschützten Feldhecke begrenzt. Die Hecke ist vorhandene Gehölzstruktur des Planungsgebietes.

7. INHALT DER PLANUNG NACH VEREINFACHTEN PLANÄNDERUNG

ZIELSETZUNG

Die übergeordnete Zielsetzung der Bebauung war die Entwicklung eines „Dänischen Wohnviertel“ in Stralsund, nach dem Vorbild dänischer Architektur- und Wohnauffassung, unter der entsprechenden Beachtung spezifischer Bedürfnisse deutscher Lebensweise und Wohnkultur. Für die Gestaltung des Pilotprojektes war die Betonung einer eigenständigen, abgeschlossenen Wohngruppe in verdichteter Bauweise mit einem harmonischen, fließenden Übergang in die Landschaft und einer Differenzierung durch Gruppenbildung mit ein- und zweigeschossigen Häusern, maßgebend.

Nach den Erfahrungen des jetzigen Vorhabenträgers der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund, kurz LEG, findet dieses Ziel keine Resonanz auf dem Wohnungsmarkt. Der Plan soll deshalb einer neuen Zielsetzung angepaßt werden.

Die übergeordnete Zielsetzung der Bebauung ist nunmehr die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes, in Ausrichtung auf die Nachfrage des Wohneigentumsmarktes mit stark reduziertem städtebaulichen und ohne architektonischen Anspruch. Da das Erschließungssystem beibehalten wird, bleibt die Siedlung als eigenständiges Gebilde erhalten. Die abgeschlossenen Wohngruppe in verdichteter Bauweise als Mittelachse des Gebietes werden teilweise aufgegeben. Der Übergang in die Landschaft und eine Differenzierung durch Gruppenbildung mit ein- und zweigeschossigen Häusern bleibt ebenfalls erhalten.

GESTALTUNGSKONZEPT

Die Bebauungsform und städtebauliche Struktur weist in der Gestaltung einen Kern in einer Bauweise, die eine Grenzbebauung zuläßt, bestehend aus Reihenhäusern, aus. Eine mehr offene Bebauung aus ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern umschließt den Wohnkern. Die Einfamilienhäuser werden als Randbebauung gestaltet, mit einer harmonischen und fließenden Einbindung in die Grünbereiche und umgehende Bepflanzung. Kettenhäuser werden nicht mehr zwingend festgesetzt, sind aber als Sonderform der Reihenhäuser denkbar.

Durch die Wohnbebauung verläuft in der Diagonale eine gemeinsame Grünfläche, die eine strukturierende Verbindung zwischen den nordwestlichen und südöstlichen Grüngürteln herstellt.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die Verkehrsanbindung des Wohnviertels erfolgt von der Parower Chaussee. Die Zufahrtsstraße mündet in einen Platz. Von hier aus wird eine u-förmige, den Wohnkern umgebende Haupteerschließungsstraße angelegt. Eine weitere Verkehrsanbindung des Wohngebietes geschieht durch die Stichstraßen.

Alle internen Straßen sind ein verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4 a StVO. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Verkehrsflächen als Bruttoverkehrsflächen markiert. Innerhalb dieser Flächen, die als Mischflächen gestaltet werden, liegen die Fahrbahn, der Gehweg, das straßenbegleitende Grün. Flächen für Kinderspiele und Flächen für ruhenden Verkehr. Bei der späteren Detailplanung werde diese „Spielstraßen“ mit einem großen Anteil an Gehölzen gärtnerisch gestaltet. Die Wohnwege in der Wohnmitte sollen zum Aufenthalt auffordern und als wohnungsnahe „Erholungsfläche“ benutzt werden. Das gleiche gilt für die Wendepunkte in den Stichstraßen, die auch für Spiel und Aufenthalt ausgelegt werden.

Die gesamte Bruttoverkehrsfläche soll öffentliches Straßenland werden. Ehemals private Stellplätze, die innerhalb der Bruttoverkehrsfläche ausgelegt waren, sind mit der Planänderung den Wohnbauflächen zugeordnet worden.

Die Stichstraßen innerhalb der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erhalten einen Wendehammer für das Müllfahrzeug und die Feuerwehr. Die Aufweitungen werden mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt, so daß keine weitere Versiegelung erfolgt.

An kurzen Stichstraßen und an den Enden der Verteilerstraßen sind weiterhin keine Wendeanlagen vorgesehen. Das Müllfahrzeug soll hier nicht fahren. Abfälle und Wertstoffe des dualen Systems sind von den Anliegern zu den für Lkw-Verkehr erschlossenen Verteilerstraßen zu bringen.

RUHENDER VERKEHR

Bei den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist je ein Stellplatz auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Auf den Mischflächen, im verkehrsberuhigten Straßenraum, ist zusätzlich 0,3 Stellplatz je Wohneinheit als öffentlicher Stellplatz einzurichten.

An der Verteilerstraße und auf den Wohnwegen der Wohnmitte werden abschnittsweise 0,3 Stellplatz je Wohneinheit als Öffentlicher Stellplatz für Besucher auf den Mischflächen eingerichtet. Die privaten Stellplätze entfallen jetzt und werden innerhalb des Wohnbaulandes angeordnet.

Da die privaten Stellplätze nicht mehr innerhalb der Mischverkehrsflächen liegen, ist es auch nicht mehr notwendig, sie einzeln als private Flurstücke, die später aus der Bruttoverkehrsfläche entfernt würden, auszuweisen. Die Veräußerung und der Erwerb der Stellplätze wird dadurch, daß sie von vornherein auf den Wohngrundstücken liegen, erheblich vereinfacht.

Die Besucherstellplätze sollen gruppenweise ausgeführt und durch straßenbegleitendes Grün aufgelockert werden. Die Anordnung der privaten Stellplätze wird nicht mehr geregelt. Allein bei einer Anordnung in Gruppen sind diese durch Grün zu gliedern. Zur Förderung der Vermarktung sollen den Investoren möglichst wenig Auflagen gemacht werden.

FUß- UND RADWEGVERBINDUNGEN

Nur die Zufahrtsstraße erhält separate Geh- und Radwege. Im Straßenraum sind Geh- und Radwege ein Teil der Mischfläche.

In die Planung einbezogen wurden straßenunabhängige Rad-/Fußwege, die an überörtliche Wege anschließen, beziehungsweise mit diesen verbunden werden. Von hier aus werden mehrere Verbindungen nach Stralsund und dem am Sundufer verlaufenden Rad- und Wanderweg hergestellt.

Im Grünbereich, quer durch die Bebauung, wird ein Rad- und Gehweg mit einbezogen. Dieses Wegesystem wird außerdem entlang der Parower Chaussee geführt und mit dem zukünftigen Wegesystem nach Parow, Stralsund und Knieper-West verbunden. Der Rad- und Wanderweg entlang der Parower Chaussee ist bereits zwischen Stralsund und Parow hergestellt.

FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE GEBÄUDE

Art der baulichen Nutzung

Die Bebauung wird hauptsächlich als reines Wohngebiet festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Zufahrtsstraße ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wo der Versorgung der Bewohner dienende Einrichtungen wie kleine Geschäfte und ein Restaurant eingeordnet werden. Kleinere Räumlichkeiten für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, können eingefügt werden. Diese Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgelegt.

Das hier vorgesehene Gemeinschaftsgebäude für die Bewohner entfällt. Als typisch dänische Einrichtung wird hierfür kein Bedarf gesehen.

Das Vorhandensein von Geschäften, einem kleinen Restaurant usw. wird das gesellige Leben im Gebiet fördern und den Einwohnern erleichtern, die sonst weit von solchen Einrichtungen wohnen, sich zu versorgen. Um sicherzustellen, daß sich im Allgemeinen Wohngebiet nicht nur Wohnen ansiedelt, wird die Wohnnutzung hier für das Erdgeschoß ausgeschlossen.

Kleintierhaltung ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Aufgrund der kleinen Grundstücke ist dies zum Schutze der Nachbarschaft nicht zu vertreten.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich in abweichender Bauweise weist hauptsächlich eine zweigeschossige Bebauung mit einer Nutzung von Reihenhäusern (GRZ 0,4 und GFZ 0,8) auf. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist auf 25 % begrenzt.

Die Bebauung der offenen Bauweise ist ein- und teilweise zweigeschossig, mit einer Nutzung von ca. 46 Einzel- und Doppelhäusern (GRZ 0,4 und GFZ 0,4). Hier ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig.

Firsthöhe und Traufhöhe sind für die Einzel- und Doppelhäuser und die Reihenhäuser in unterschiedlicher Weise begrenzt, um überdimensionierte Baukörper, die sich nicht einfügen würden, zu vermeiden. Die Traufhöhe wurde geringfügig erhöht. Um der Zielsetzung weiterhin zu entsprechen, wurde zusätzlich eine Firsthöhe festgesetzt.

Die Zielsetzung für einen fließenden Übergang in die Natur wird durch diese differenzierte Dichte und Höhe der Siedlung betont. Die Differenzierung zwischen Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser wird auch mit dem Wunsch nach einem variierten Wohngebiet mit reichen Entfaltungsmöglichkeiten begründet.

Im Norden der Reihenhausbauung befindet sich ein Grundstück für die Stiftung, der ehemals das gesamte Gebiet gehört hat. Es ist am Rand zur Grünfläche gelegen. Deshalb wird hier eine Bebauung geringerer Höhe (zusätzlich auch eingeschossig statt zuvor zwingend zweigeschossig) bei stärkerer Flächenintensität (Wohnbauland statt Grünfläche) als verträglich angesehen. Die Möglichkeit der zweigeschossigen Bebauung bleibt erhalten. Aufgrund der größeren Grundstücksfläche wird die Geschosßflächenzahl auf 0,5 reduziert.

Die weite Auslegung von Freiflächen und die intensive Anpflanzung wird u.a. mit dem Wunsch nach einer abgeschlossenen Einheit, der Lage der Siedlung an der Stadtgrenze und an den Übergang in das offene Land begründet.

Gestaltung der Gebäude

Die Häuser sollten mit Satteldach mit Harteindeckung und einer Dachneigung von 30° - 50° versehen werden. Außerdem ist das Krüppelwalmdach zulässig, sofern die vertikale Giebelfläche dominiert. Solche Krüppelwalmdächer gelten als Sonderform des Satteldaches.

Die Fassadengestaltung der Häuser soll mit klinker- oder putzseitigen Außenwänden ausgeführt werden. Die Farbgebung der Dachlandschaft wird erweitert. Zusätzlich sind neben rot und gelb rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Das Gebiet wird in seiner Vielfalt deutlich im Landschaftsbild in Erscheinung treten.

Teilflächen der Fassaden können holz- und glassichtig gestaltet werden. Bei Nebengebäuden, Garagen, Carporten u.ä. können ebenfalls Materialien dieses Aussehens und außerdem eine andere Dachform und Dacheindeckung angewandt werden. Transparente Kunststoffmaterialien sind allerdings als fremdartig wirkendes Material ausgeschlossen.

Die Differenzierung zwischen Haupt- und Nebengebäuden wird mit dem Wunsch nach Variation begründet. Sie ist ferner sowohl in der nordischen als auch in der norddeutschen Bautradition verankert.

Der ursprüngliche Wunsch, eine harmonische Siedlung zu bauen, die durch ihre Eigenständigkeit überzeugt, wird aufgegeben. In den Vordergrund rückt die Möglichkeit der ungeordneten Vielfalt, in der jeder Bauherr seinen individuellen Vorstellungen Ausdruck geben kann. Zu Gunsten einer möglichen großen Vielfalt treten die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zurück.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, DIE GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG BETREFFEND

Bepflanzung und Freiflächen

Entlang der Parower Chaussee, dem künftigen Neuen Friedhof und der Stadtgrenze ist ein Grünstreifen mit Schutzbepflanzung vorgesehen. Die vorhandene Feldhecke, welche gesetzlich geschützt ist, ist zu erhalten und die Bäume sind zu sanieren. Die Parower Chaussee wird durch Straßenbäume markiert. Dieser ca. 4,5 m breite Grünstreifen soll im öffentlichen Besitz verbleiben.

Die übrigen Freiflächen erhalten Grasbepflanzungen, strukturell gestaltet mit Bäumen und Sträuchern. Die innerhalb der Bebauung vorgesehenen Fußwege werden an diese Grünflächen angebunden.

Der vorgeschlagene Grünzug, der nur zum Teil zum Planungs- und Stadtgebiet gehört und das vorhandene und zu schützende Soll enthält, ist zu einem früheren Zeitpunkt mit der Gemeinde Kramerhof abgestimmt worden. Das gemeindenachbarliche Einvernehmen wurde von Bürgermeister Pöttrich an Senator Bernhardt im Schreiben vom 22. Februar 1993 erteilt.

Die Anpflanzung im Gebiet soll die Zielsetzung für die Siedlung hervorheben: „Eine eigenständige, abgeschlossene Wohngruppe mit harmonisch fließendem Übergang in die Landschaft.“

Gegen Nord und West soll die Anpflanzung auch als Sicht- und Windschutz dienen, und dadurch ein gutes Klima in der Siedlung sichern.

Mit der Wahl von ortstypischen Pflanzen wird die Bepflanzung nicht als ein Fremdelement in der Landschaft, sondern als eine Betonung des Charakters der Siedlung erscheinen. Die dichte Anpflanzung in den Straßen und die Bestimmungen über Bepflan-

zung entlang den Grenzen soll sicherstellen, daß das Wohngebiet zu einer Gartenstadt wird.

Die weit ausgelegten Grünflächen und die vielen Spielmöglichkeiten sollen den Kindern sowie den Erwachsenen reiche Entfaltungsmöglichkeiten und Erlebnissen geben. Es soll ein Erlebnis der Natur sein, hier zu wohnen.

Die Zufahrtsstraße erhält eine beidseitige Baumpflanzung und die Erschließungsstraßen mit den dazugehörigen Stellflächen für Besucher wird durch kleinkronige Bäume geprägt. Für einen fließenden und harmonischen Übergang in die Natur werden an den Grundstücksgrenzen Hecken und kleinkronige Bäume gepflanzt.

In Übereinstimmung mit den geltenden Orientierungswerten kann der Bedarf an Kinderspielflächen auch nach Wegfall der Festsetzung von Spielplätzen und des Ersatzes der privaten Grünflächen durch kleinere Anpflanzungsflächen zwischen der Reihenhausbebauung längs der Mittelachse des Gebietes im ausreichenden Umfang gedeckt werden.

Die Anpflanzungs- und Grünflächen haben gleichzeitig die Funktion der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Wohnbaugebiet und die Verkehrsflächen. Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden, wie der Vergleich zwischen Bestandswert und Planungswert zeigt:

Bewertung Planung Biotop-/Nutzungstyp	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
Verkehrsflächen, Verteiler, Pflaster 60%	6801	0	0
Verkehrsgrün, 40 %	4534	0,4	1814
Verkehrsflächen, Wohnwege, Pflaster 50 %	2102	0	0
Verkehrsgrün, 50 %	2102	0,4	841
Wendehammerflächen, wasserdurchlässig	420	0	0
Wohnbauland, Zentrum	26160		
GRZ 0,4	10464	0	0
Nebenanlagen, Anteil 0,1	2616	0,1	262
Gartenland, Anteil 0,5	13080	0,4	5232
Wohnbauland, West	15613		
GRZ 0,4	6245	0	0
Gartenland, Anteil 0,6	9368	0,4	3747
Wohnbauland, Ost	14210		
GRZ 0,4	5684	0	0
Gartenland, Anteil 0,6	8526	0,4	3410
Allgemeines Wohngebiet	2313		
GRZ 0,6	1388	0	0
Gartenland Anteil 0,4	925	0,4	370
öffentliche Grünfläche, ohne Feldgehölz	47.626	0,45	21432
Feldgehölz	1920	0,8	1536
Gesamt	123800		38451

Bewertung Bestand Biotop-/Nutzungstyp	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
Feldgehölze	2020	0,7	1414
aufgegebene Ackerfläche	121780	0,3	36534
Gesamt	123800		37948

Der Eingriff ist als ausgeglichen zu bewerten.

ERSCHLIESSUNG/VER- UND ENTSORGUNG

Das interne Kabel- und Leitungsnetz des Plangebietes geht aus dem Plan der inneren Erschließung hervor. Alle Leitungen führen zur Parower Chaussee und werden mit den öffentlichen Hauptleitungen verbunden; siehe Plan der äußeren Erschließung.

Das Abwasser vom Planungsgebiet wird einer Pumpstation zugeleitet, und von hier aus durch eine neue Abwasserdruckleitung entlang der Parower Chaussee zu einer vorhandenen Abwasserleitung in der Prohner Straße gepumpt. Die Druckleitung entsorgt ebenfalls die Marinetechnikschule und das Dorf Parow.

Das Niederschlagswasser vom Gebiet wird durch ein Rückhalte-/Absatzbecken mit Ölabscheider in einer neuen Leitung entlang einem künftigen Rad- und Wanderweg zum vorhandenen RW- Sammler DN 500 auf dem Gelände der Fachhochschule / des Studentenwerkes abgeleitet.

Es besteht eine mengenmäßige Begrenzung für die Einleitung in den Strelasund. Aus dem Gebiet können nur 67,1 l/s abgeleitet werden. Die Vorreinigung des Niederschlagswassers wird in einem geplanten Rückhalte-/Absatzbecken mit Ölabscheider vorgenommen.

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß einer neuen Wasserleitung in der Parower Chaussee von der vorhandenen Wasserleitung in der Prohner Straße zum Plangebiet. Die Wasserversorgung für Feuerlöschung wird wie vereinbart mit Amt für Feuerwehr- und Katastrophenschutz durch Aufstellung von Hydranten mit einem gegenseitigen Abstand von 80 - 100 m erfolgen. 2 Hydranten im 300m - Bereich sichern die notwendigen Löschwassermenge von 1600 l/m für eine Löschzeit von 2 Stunden.

Die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluß an den vorhandenen Transformator in der Parower Chaussee (südlich des Wohngebietes). Von hier aus werden Elektrizitätsversorgungskabel für die Bauwerke und für die Straßenbeleuchtung verlegt.

Für die fernmeldetechnische Versorgung des Wohngebietes werden von TELEKOM Fernmelde- und Fernsehkabel verlegt. Fernmelde- und Fernsehkabel werden in der vorhandenen Kabelkanalanlage in der Parower Chaussee bis etwa 350 m südlich des Plangebietes verlegt. Von diesem Ort aus werden neue Kabel in der Parower Chaussee zum Plangebiet verlegt.

Die Gasleitung wird vom Gelände der FHS zum Wohngebiet verlegt. Das Wohngebiet wird mit Erdgas über eine Reglerstation versorgt.

IMMISSIONSSCHUTZ

Entlang der Grenze des Planungsgebietes zur Mülldeponie in Klein Kedingshagen, wird eine dichte Bepflanzung aus Bäumen und Büschen durchgeführt. Der kürzeste Abstand zwischen der Bebauung und der Mülldeponie beträgt ca. 700 m. Der Mindestabstand zur Deponie von 500 m ist damit eingehalten.

In dem Gutachten wurde vor allem eine Betrachtung der Belastungen von Sicker- und Grundwasser vorgenommen. Von einer Gefährdung von Pflanzen, Menschen und Tieren sowie des Strelasunds kann nach Abschluß der durch das Planungsbüro durchgeführten Untersuchungen nicht ausgegangen werden. (Auf dem Deponiegelände werden Sanierungsarbeiten durchgeführt: Erdabdeckung der Süd-Südostseite, Fangzäune (dem Plangebiet zugewandt) ⇒ spürbarer Rückgang der Verschmutzung.)

Zusammenfassend kann also gesagt werden, daß auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens eine Gefährdung des Gebietes für den VE-Plan Nr. 11 durch die Deponie nicht anzunehmen ist.

Eine ständige Überwachung der Deponie erfolgt.

Kleintierhaltung ist im Gebiet nicht zulässig.

8. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die LEG kaufte die Fl.St 10/2, 11 und 12 von der Brunst-Weber-Stiftung und aus Fl.St. 2/2 die Bauflächen von der Hansestadt Stralsund, gemäß Durchführungsvertrag vom 13.11.1995 werden zum Zwecke der Unterhaltung Flächen der Stadt übertragen (Grün, Straßen).

9. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Vorhabenträger finanziert das Vorhaben und Erschließung.

Zum Vorhaben zählen die vorgesehene Bebauung Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßen und Wege, Grünflächen, Spiel- und Sportplätze innerhalb des Geltungsbereiches.

10. MASSNAHMEN DER PLANREALISIERUNG

- Vorhabenträgerwechsel Nov. 1994, neuer Vorhabenträger ist die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund
- Grunderwerb 1995
- Baubeginn Erschließung 11/1996

- Fertigstellung des Wohngebietes spätestens bis 2001 gem. Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger hat im Bereich der Erschließung die ersten Teilobjekte Abwasser, Wasser-, Elektro-, Gasversorgung und Straßenbau 1. Ausbaustufe fertiggestellt.

Geplante Fertigstellung der restlichen Teilobjekte der Erschließung: III. Quartal 1998

Im Bereich Hochbau führt der Vorhabenträger

- dem Bau von 41 Reihenhäusern

geplante Fertigstellung der ersten Wohneinheiten:

II. Quartal 1998

- und den Bau von 2 Wohnhäusern mit insgesamt 10 Wohneinheiten

geplante Fertigstellung:

II. Quartal 1998

durch.

11. VERFAHRENSABLAUF

1. Vorhaben- und Erschließungsplan 11 rechtskräftig seit 18.1.1996

2. Die von der vereinfachten Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.03.1997 und 17.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 6 BauGB-MaßnG mit Schreiben vom 28.05.1997 beteiligt worden.

Die positive Stellungnahme vom 26.06.1997 liegt vor.

4. Die Bürgerschaft wird die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange voraussichtlich im September 1997 prüfen.

5. Die vereinfachte Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird voraussichtlich im September 1997 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt werden.

Hansestadt Stralsund

Amt für Liegenschaften und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

i.v. P. Zillich

(Zillich)

Vorhabenträger

Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund

A. Bernhardt

(Bernhardt)

Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund

C. Lastovka

(Lastovka)

Anlagen:

-Planungsunterlagen für Reihenhäuser, Grundrisse, Ansichten, Schnitt und Lageplan