

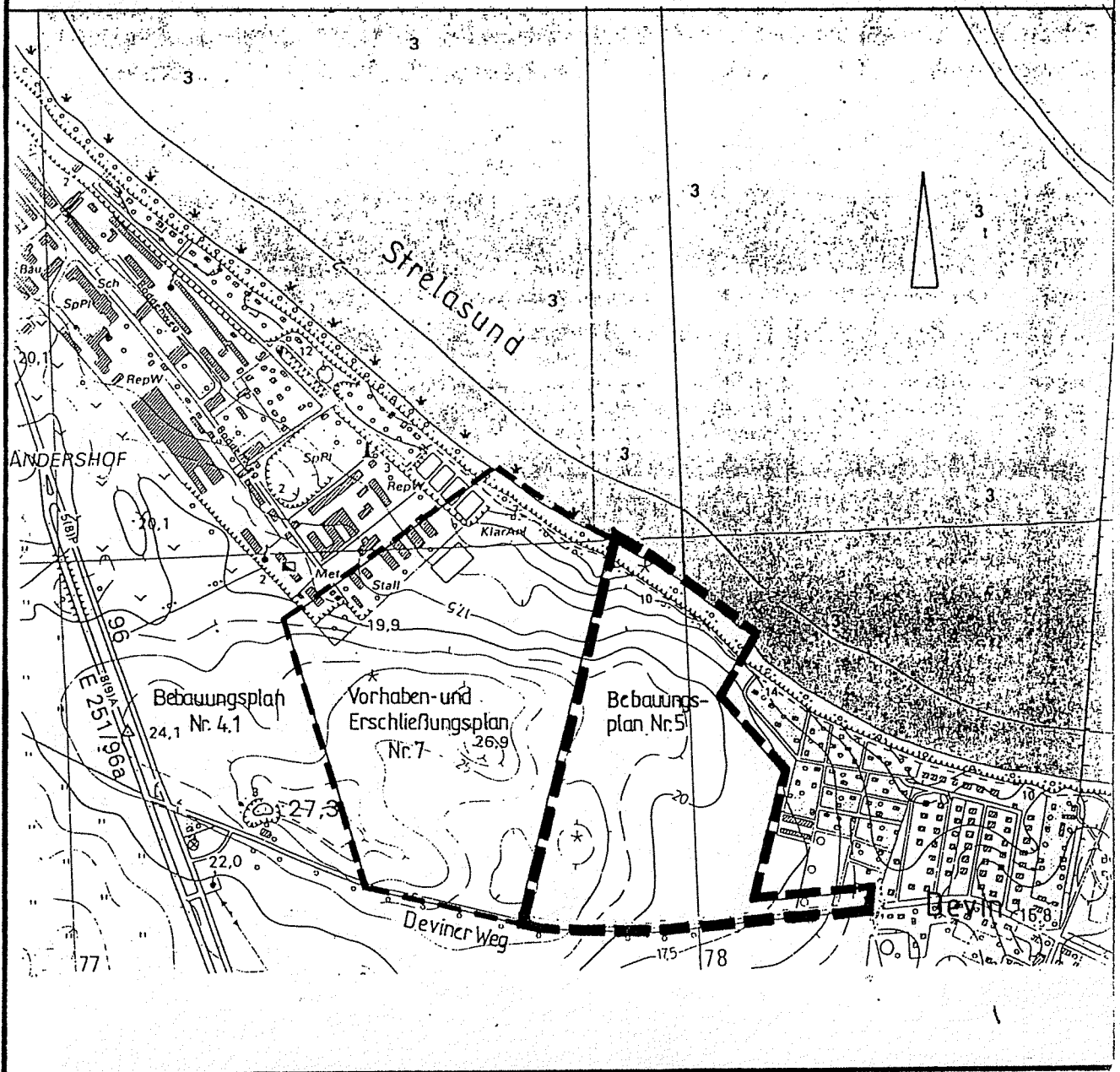
HANSESTADT STRALSUND
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
WOHNGEBIET ANDERSHOF/DEVIN

BEGRÜNDUNG

(Gemäß Paragr. 9 Abs. 8 BAU GB)

24.5.93

1. Lageplan des Baugebietes M 1 : 10000





V o r w o r t

Die nunmehr vorliegende Fassung weist gegenüber der Begründung vom 30.10.1992 geringfügige Änderungen und Ergänzungen auf, welche zustandekamen, weil zu einzelnen Punkten konkretere und umfangreichere Aussagen erforderlich waren und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger sowie Ämter der Stadtverwaltung Anregungen und Bedenken geäußert wurden, die zu einer vereinfachten Änderung und Ergänzung des Planes gem. § 13 Abs. 1 Bau GB führten.



Gliederung der Begründung zum B-Plan

1. Lageplan des Baugebietes M 1:10000
(siehe Deckblatt)
2. Städtebauliche Vergleichswerte
 - 2.1 Flächenwerte in ha
 - 2.2 Anzahl der Wohnungen
 - 2.3 Anzahl der Stellplätze
 - 2.4 Anzahl der Einwohner
3. Anlaß und Ziele der Planung
4. Rechtsgrundlagen
5. Lage des Baugebietes
6. Städtebauliche Ausgangssituation
7. Inhalt des Planes
 - 7.1 Nutzung des Baugebietes
 - 7.2 Erschließung
 - 7.3 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 7.4 Wasserflächen
 - 7.5 Ver- und Entsorgung
 - 7.6 Seezeichen - Richtfeueranlage
 - 7.7 Immissionen und Umweltschutzmaßnahmen
 - 7.8 Sonstige Festsetzungen
 - 7.9 Gestalterische Festsetzungen
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Kosten und Finanzierung
10. Bisheriger Verfahrensablauf
11. Maßnahmen der Planrealisierung

2. Städtebauliche Vergleichswerte

2.1 Flächenwerte

Entsprechend dem Katasterauszug der Liegenschaftsamtes erfolgte die Aktualisierung der Flächenwerte wie folgt:

Bebauungsgebiet insgesamt	17,55 ha
Gemarkung Devin	
Flur 56 Deviner Weg halbseitig	2750,00 m ²
57/1 + 57/2	55865,00
58	51822,00
59/2	54584,00
84/2 Kliff, Ufer, anteilig	8811,00
65 anteilig	536,25
66 anteilig	82,50
72 anteilig	519,75
73/1 + 73/2 anteilig, Nutzungsrecht	503,25

ca.	175473,75 m ²

davon reines Wohnbauland	6,04 ha
öffentliche Grünflächen und Uferzone	9,27 ha
öffentlicher Straßenraum	1,34 ha
vorhandene Verkehrsfläche (Deviner Weg)	0,28 ha
Verkehrsfläche Rad- und Fußweg am Deviner Weg	0,37 ha
Flächen, die mit öffentlichem oder privatem Nutzungsrecht belastet werden	0,25 ha

Der hohe Anteil der öffentlichen Grünflächen ergibt sich aus der Tatsache, daß die Fläche des 200 m Küstenschutzstreifens am Strelasund und die Fläche des Freihalteraumes für die Seezeichen-Richtfeueranlage, die nicht bebaut werden dürfen, im Bebauungsplan inbegriffen sind. Diese Freiflächen dienen auch oder teilweise als Ausgleichsflächen.

2.2 Anzahl der Wohnungen		103 WE
davon Einzelhäuser	ca.	50 WE
Doppelhäuser	ca.	18 WE
Reihenhäuser	ca.	15 WE
Sonderbau- oder Wohnformen	ca.	18 WE
Pensionen	ca.	2 WE

2.3 Anzahl der Stellplätze 120

davon Besucherstellplätze im öffentlichen
Straßenraum einschließlich 2 Behinderten -
STPL (1 Platz für 6 WE) 17
private Stellplätze auf dem Grundstück 103

Bei der Festlegung 1 Platz für 6 EW wird davon ausgegangen, daß auch ein kurzzeitiges Parken im Straßenraum, bei einer Verkehrsbreite von 4,75 m gegeben ist und Besucher ebenfalls auf den Privatgrundstücken parken werden.

2.4 Anzahl der Einwohner ca. 270

3. Anlaß und Ziel der Planung

Zur Lösung der Wohnungsprobleme, speziell zur Deckung der anstehenden Nachfrage nach Eigenheimstandorten, wurde am 06.12.90 für das Wohngebiet Andershof/Devin ein Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan durch die Bürgerschaft gefaßt.

Das Planungsgebiet umfaßt die Fläche zwischen Andershof (Bebauungsplan Nr. 4.1) und der Ortslage Devin nördlich des Deviner Weges. Der westlich, Richtung Andershof gelegende Teil, wurde auf Wunsch des Eigentümers herausgelöst und als Vorhaben- und Erschließungsplan (Nr. 7) durch ihn vorbereitet.

Der vorliegende Entwurf umfaßt den östlichen Teil (Flurstücke Nr. 56; 57/2; 58; 59/2 sowie weitere Flurstücke anteilig der Flur 1, Gemarkung Devin).

Dieser Entwurf wurde in Zusammenarbeit mit den Ämtern des Baudezernates erarbeitet und berücksichtigt wesentliche im Vorfeld geäußerte Bedenken und Anregungen der Bürger und Behörden.

Die grundlegenden Vorgaben aus dem vorläufig gültigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund werden eingehalten. Er weist dieses Gebiet als Wohnbaufläche aus. Demnach handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen vorzeitigen B-Plan gem. § 246 a Bau GB i.v.m. § 8 19.4. Bau ZVO.

Den Wünschen der Stralsunder Bürger nach individuellen Baugrundstücken kann durch Vergabe von ca. 100 Grundstücken Rechnung getragen werden.

4. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Planung ist das Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986, die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die Bauordnung vom 20.7.1990 und das Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 10.01.92.

5. Lage des Baugebietes

Das Gebiet liegt im Ortsteil Devin der Hansestadt Stralsund, Gemarkung Devin, Flur 1 und umfaßt die Flurstücke:

84/2	Kliff, Uferzone, anteilig
57/2, 58, 59/2	Ackerland, 57/1 Seezeichen
65, 72	unbebaut, anteilig
73/1 + 73/2	bebautes Grundstück mit Leitungsrecht zu belasten
56	Deviner Weg
66	Weg

Die am Deviner Weg liegenden privaten Flurstück 65, 72 und 73/1, 73/2 östlich des Baugeländes, sind in den Bebauungsplan einbezogen, um die Weiterführung des Rad- und Fußweges bis in die jetzigen Ortslage- Ortseingangsschild Devin zu sichern und ein öffentliches Leitungsrecht für die Schmutz- und Regenwasserleitung zu bekommen, da die Anschlußschächte für Schmutz- und Regenwasser auf dem Flurstück 73/1 liegen. Das benötigte Bauland von den Flurstücken 65, 72 ist von der Hansestadt zu erwerben.

6. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt am Deviner Weg und erstreckt sich nördlich bis zum Strelasund. Bisher wurde das Gelände hauptsächlich als Ackerland genutzt. Von Südwesten mit ca. 24 m üHN fällt das Gelände erst langsam, dann steiler zum Strelasund ab. Die Kliffkante zum Strelasund ist von Büschen und Bäumen bewachsen. Oberhalb verläuft der Küstenwanderweg.

Das geplante Baugebiet wird durch den Deviner Weg im Süden, der Grenze des 200 m Küstenschutzstreifens im Norden, der 25 m Sichtfreiheitsgrenze von der Seezeichen-Richtfeuerachse im Westen und der Flurstücksgrenze, Flurstück 61-65 im Osten begrenzt. Das Gelände liegt im sensiblen Bereich der Küstenlandschaft und ist entsprechend nach ökologischen und landschaftserhaltenden Gesichtspunkten zu beplanen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wird in diesem Bereich eine prähistorische Siedlung vermutet.

Die Stadt, wenn sie Erschließungsträger ist, oder ein von ihr beauftragter Erschließungsträger, wird während der Baudurchführung der Erschließung den Kontakt zum Landesamt für Bodendenkmalpflege herstellen. Das betrifft jedoch nur die öffentlichen Flächen.

Bei der Vergabe der Bauparzellen sind die künftigen Bauherren zu verpflichten, im Vorfeld ihrer Baumaßnahme (entsprechend dem Hinweis auf dem Bebauungsplan) ebenfalls das Landesamt zu benachrichtigen.

Auf der Planzeichnung (Teil A) wurde der Vermerk ergänzt:

ACHTUNG: Ur- und frühgeschichtliche Funde sowie auffällige Bodenverfärbungen sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu melden.

7. Inhalt des Planes

7.1 Art und Maß der Nutzung des Baugebietes

Das im Bebauungsplan abgegrenzte Wohngebiet ist als reines Wohngebiet entsprechend § 3 Bau NVO mit der Unterteilung in WR 1 und WR 2 festgesetzt.

Im als WR 1 (Reines Wohngebiet) angewiesenen Bereich sind die im § 3 Abs 3 Bau NVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zugelassen (vgl. Festsetzung Pkt. 1.2 im Planteil B), weil dieser ausschließlich dem Wohnen vorbehalten bleiben soll, um bei der zu erwartenden Dichte der Wohnbebauung Störungen zu vermeiden, die durch andere Nutzungen zwangsläufig insbesondere durch den höheren Anteil an erforderlichen Stellplätzen mit unkontrolliertem Zu- und Abgangsverkehr auf den Einzelgrundstücken entstehen würden.

Jedoch sind gem. § 13 Bau NVO Räume für freie Berufe möglich. Im Bereich des WR 2 besteht diese Einschränkung nicht.

Vornehmlich am Nordrand des Baugebietes mit fließendem Übergang der Grundstücke in den Küstenschutzstreifen ist beabsichtigt, solche Nutzungen wie kleine Pensionen zur Unterbringung von nicht mehr als 20 Gästen sowie alters- und behindertengerechtes Wohnen ausnahmsweise zuzulassen, darüber hinaus sollen besondere Bau- und Wohnformen gefördert werden.

Diese Grundstücke zeichnen sich durch ihre exponierte Lage und eine großzügige Fläche aus.

Unter besonderen Wohnformen werden ergänzend zum o.a. insbesondere Mehrgenerationen- und/oder auch Häuser für Wohngemeinschaften verstanden, welche u.U. physisch und/oder psychisch behinderte Menschen integrieren und bei Wahrung derer Selbständigkeit ein gewisses Maß an Betreuung sichern.

Besondere Bauformen meint Alternativvorschläge zu den zahlreichen "Standard-Häusern" aller Couleur, welche besonders Aspekte der Umweltverträglichkeit und -schonung sowie Ökologie im weitesten Sinne berücksichtigen (z.B. hinsichtlich neuer Baustoffe) der Ausnutzung von Sonnenenergie o.ä.).

Dem Charakter der Landschaft und des ländlichen Raumes entsprechend ist vorrangig eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Nur westlich der Erschließungsstraße und gegen den Strelasund, im Bereich mit der Festsetzung WR 2, sind auch zweigeschossige Häuser sowie zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt, um die Palette des Angebotes und die Zahl der Wohnungen zu erhöhen. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Geschosigkeit erfolgt aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zur Erhaltung der Landschaftsstruktur.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GFZ) ist gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO zu verfahren. Bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) ist gem. § 20 Abs.3 Bau NVO so zu verfahren, daß die Fläche von Aufenthaltsräumen etc. im Dachgeschoß ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden. (vgl. Festsetzung Pkt. 2.2 im Planteil B). Damit kann innerhalb des zulässigen Dachraumes die Wohnfläche uneingeschränkt erweitert werden.

Erfahrungsgemäß sind Nebenanlagen insbesondere zum Zweck der Tierhaltung Anlaß nachbarlichen Streits. Im Entwurf zum B-Plan Planteil B, gab es dazu keine Aussagen. Um diesen Nutzungskonflikten vorzubeugen, wurde im Planteil B die Festsetzung Pkt. 1.1 Reines Wohngebiet WR (Paragr. 3 Bau NVO) wie folgt ergänzt:

Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 Bau NVO sind nur bis zu einer Grundfläche von 5 m² und nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Da Nebenanlagen zur gewerblichen Tierhaltung in Wohngebieten nicht zulässig sind, bedarf dieses keiner gesonderten Festsetzung.

7.2 Erschließung

Das Wohngebiet wird vom Deviner Weg aus durch in sich verbundene Anliegerstraßen erschlossen. Über den Deviner Weg ist das Gebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die zurückliegenden Grundstücke werden durch Wohnwege erschlossen. Eine fußläufige Querverbindung besteht durch einen Wohnweg. Am Deviner Weg wird der straßenbegleitende Rad- und Fußweg weitergeführt.

Um eine verkehrsberuhigte Gestaltung des Verkehrsraumes zu erreichen und gleichzeitig die erheblichen Erschließungskosten zu reduzieren, erfolgte für die Satzungsfassung gegenüber dem Entwurf zum Bebauungsplan die Änderung des Straßenquerschnitts 1 (Anliegerstraße) und entsprechend die Reduzierung des öffentlichen Verkehrsraumes einseitig um 1,75 m.

Die Anliegerstraßen (Mischverkehrsflächen) sind als verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4 a STVO auszubilden, d.h. auf die bauliche Trennung von Rad-/Gehbahnen und Flächen für den fließenden Verkehr wird außerhalb des Einmündungsbereiches in den Deviner Weg bewußt verzichtet. Außerdem tragen ein verschwenkter Straßenverlauf sowie die im öffentlichen Verkehrsraum anzuordnenden Besucherstellplätze zur Verkehrsberuhigung bei. Diese Änderung verbessert die Wohnqualität und hat für die künftigen Grundstückseigentümer keine nachteiligen Auswirkungen. Durch Einbauten in Form von Pflanzscheiben für Großgrün, Beete, etc. wird der Straßenraum durchgrünt, gestaltet und verkehrsberuhigt. Durch die Einbauten erfolgt gleichzeitig eine Reduzierung der versiegelten Fläche im Sinne der Ökologie. Im Straßenraum sind die öffentlichen Gräben für die Oberflächenentwässerung der anliegenden Grundstücke und der Straßenflächen vorgesehen.

★ Anliegerstraße-Verkehrsfläche im Einmündungsbereich in den Deviner Weg	Breite	5,50 m
Anliegerstraße-Verkehrsfläche	Breite	4,75 m
Wohnstraße-Verkehrsfläche	Breite	4,00 m
Wohnweg	Breite	2,50 m
Rad- und Fußweg	Breite	3,00 m

Die Straßen und Wege sind dem Gelände angepaßt.

7.3 Grün und Ausgleichsmaßnahmen

Das Wohngebiet wird entsprechend seiner sensiblen Lage in der Küstenlandschaft stark eingegrünt und in der Landschaft eingebunden.

Straßenbegleitendes Grün an den Anliegerstraßen und den Rad- und Fußweg am Deviner Weg.

Randgrün, Gestaltung der Seezeichensichtfeuerachse und des Küstenschutzstreifens. Alle Grünflächen sind öffentlich.

In die Grünbereiche sind öffentliche Kinderspielplätze für die Altersgruppen 6 - 17 Jahre eingebunden.

Für den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt, der umfassende Aussagen zur Grünordnung und Gestaltung einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen trifft und Teil dieser Begründung ist. Die Festsetzung Pkt. 12.1, 12.2, Pkt. 13.5, bis Pkt. 13.8 im Planteil B dienen der Absicherung der beabsichtigten Grüngestaltung.

Für die Satzungsfassung des Bebauungsplanes, Planteil B, wurde unter Pkt. 12.2 " Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen " die Festsetzung Pkt. 12.2.1.

An den im Grünordnungsplan dargestellten Baumstandorten sind Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Wie folgt geändert:

- Pkt. 12.2.1: Ab den im Grünordnungsplan dargestellten Baumstandorten auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Grünraum sind Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Im öffentlichen Verkehrsraum sind Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 10 - 15 m zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten, wobei das Freihalten der Sichtdreiecke im Einmündungsbereich in den Deviner Weg gem. EAE 85 Pkt. 5.2.2.5 zu gewährleisten ist.

Anlaß der Präzisierung und Differenzierung dieser Festsetzung war, daß die punktuelle Festsetzung der Baumstandorte als un-zweckmäßig angesehen wird im Hinblick auf:

1. die Forderung aus Sicht der Verkehrssicherheit (Sichtfelder, Verkehrsbeschilderung)

2. die Parzellierung in einzelne Baugrundstücke, welche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist und weitgehend offengehalten werden sollte.

Die Festsetzung in der nunmehr geänderten Form wird als ausreichend angesehen, die beabsichtigte alleearartige Gestaltung des Straßenraumes zu sichern. Es bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten, die Baumstandorte konkret festzulegen. Gleichzeitig übernimmt die geänderte Festsetzung das festgelegte Pflanzgebot auf den Baugrundstücken, welches die übergeordnete Gestaltungsidee, die Verkehrsflächen durch Bäume zu markieren und optisch einzuengen, auch bei den Wohnwegen durchsetzen wird.

Dazu erfolgte eine geringfügige Änderung bzw. Ergänzung einzelner Baumstandorte im Grünordnungsplan.

7.4 Wasserflächen

Der Bebauungsplan reicht an der Nordseite an den Strelasund als öffentliches Gewässer.

Das ökologische Grabensystem zur Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers aus den Grundstücken endet in einer Regenwasserrückhalteanlage - Teichgraben, welche als naturnaher Teich ausgebildet wird.

7.5 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet liegt unterhalb der Wasserscheide Andershof-Devin. Der natürliche Ablauf erfolgt in Richtung Ortslage Devin und ist damit Vorflut für das Wohngebiet. Eine Abhängigkeit zum Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 7 besteht nicht. Zur Erhaltung der Landschaftsstruktur und des Wasserhaushaltes ist eine vorrangige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken vorgeschrieben. Hierfür ist ein ökologisches Grabensystem auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Raum festgesetzt.

Das Grabensystem im öffentlichen Verkehrsraum, der Mischverkehrsfläche, ist in den Ausbauquerschnitten 1 bis 5 im Planteil A dargestellt. Die Gräben auf den Privatgrundstücken liegen in den mit LVZ festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht und binden direkt oder mit Verrohrung an das System im öffentlichen Verkehrsraum an.

Die Gräben auf den Privatgrundstücken liegen auf den Grundstück an der Grenze zum Nachbarn entsprechend der Topographie. Leitungsrecht besteht in Fließrichtung für Grundstücksnachbarn oberhalb des Grabens. Grundstücke, topographisch mit Geländeneigung zum Verkehrsraum, entwässern ins öffentliche Grabensystem. Die Abflußspende eines ca. 500 m² großen Grundstückes beträgt $0,25 \times 100 \times 0,05 = 1,25$ l/s bzw. 1125 l/15 min., das erfordert bei einer Grundstücksbreite von 20 m eine Grabenmulde von 45/25 cm als Sammelraum und Anfangsquerschnitt. Bei max. 6 anliegenden Grundstücken ergibt sich eine Abflußspende von 7,5 l/s und eine Grabenmulde von 75/25 cm.

Die Gräben im öffentlichen Verkehrsraum erhalten unter der

Grabenmulde eine Sickerpackung.

In den Kreuzungsbereichen der Straßen werden die Grabenabschnitte verrohrt. Das Grabensystem endet in einer Teichanlage als Regenrückhalteanlage. Die Teichanlage erhält einen Überlauf ins Regenwasserkanalnetz der Ortslage Devin.

Das Grabensystem wird im Erschließungsplan dargestellt.

- Schmutzwasserableitung

Der Anschlußpunkt der Schmutzwasserleitung in das Ortsnetz Devin liegt auf dem Grundstück/Flurstück 73/1.

Anschlußleitung DN 200 in Freigefälle.

Schmutzwasseranfall ca. $300 \text{ EW} \times 200 \text{ l/d} = 60 \text{ m}^3/\text{d} = 9,7 \text{ l/s}$.

Die Leitung liegt im Straßenraum.

Die Ortslage Devin entwässert über Pumpwerk, Schmutzwasserdruckleitung zur Kläranlage Stralsund.

- Regenwasserableitung

Anschlußpunkt wie Schmutzwasser. Anschlußleitung in der Ortslage DN 200, damit ist eine Regenwasserrückhalteanlage erforderlich.

Wohnbauland 6,04 ha.

Öffentlicher Straßenraum 1,34 ha, wegen starker Durchgrünung Faktor 0,7, Rad- und Fußweg am Deviner Weg und Deviner Weg Entwässerung in seitliche Gräben.

Regenwasseranfall:

$$6,04 \times 0,3 \times 100 = 181 \text{ l/s Grabensystem}$$

$$0,7 \times 1,34 \times 0,8 \times 100 = 75 \text{ l/s Straße}$$

Regenwasserversickerung und Ableitung von den Grundstücken, Straßen und Wege über Sickerrinnen und offene Gräben zur Regenwasserrückhalteteichanlage.

Um die erheblichen Erschließungskosten zu reduzieren, erfolgt nach Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und unteren Wasserbehörde die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem öffentlichen Straßenraum/Straßenentwässerung in das offene Grabensystem. Damit kann für die Satzungsfassung die im Entwurf zum B-Plan vorgesehene Regenwasserkanalisation im Straßenraum entfallen. Aufgrund der Belastungsmessungen der REWAG an den vorhandenen Regenwasserleitungen wird eine Reinigung nicht gefordert, so daß auch der im Entwurf zum B-Plan vorgesehene Schlammfang als Reinigungsstufe und Ölsperre vor Einleitung in die Regenrückhalteteichanlage entfällt.

Von der Rückhalteteichanlage erfolgt die Ableitung ins Ortsnetz Devin, DN 200.

Für die Satzungsfassung des Bebauungsplanes wurde im Planteil A der Straßenquerschnitt 1 (Anliegerstraßen) entsprechend geändert. Damit entfällt im Planteil B die Festsetzung Pkt. 9.2: Einleitung von Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken in die Straßenentwässerungsleitung ist nicht zulässig.

Das Ortsnetz Devin Regenwasserableitung besteht aus einem Leitungsnetz DN 200-300-400 mit Ablauf DN 400 in den Strelasund.

- Trinkwasserversorgung

Das Baugelände kreuzt eine vorh. Trinkwasserleitung DN 125 des Wasserunternehmens REWAG.

Die Leitung wird im Bebauungsplanbereich in den Straßenraum umverlegt und als Trinkwasseranschluß genutzt.

Die genaue Lage ist nicht bekannt. Im westlichen Teil wird sie in den Wohnweg umverlegt. Im östlichen Teil ist zur Weiterführung in der vorh. Trasse eine Baulast auf dem Privatgrundstück erforderlich.

Trinkwasserbedarf entspricht dem Abwasserabfall ca. 9,7 l/s. Die Bemessung der Leitung erfolgt nach dem Löschwasserbedarf. Die Leitung liegt im Straßenraum.

- Elektroenergieversorgung

HEVAG

- Gasversorgung

Hanse-Gas

- Fernmeldeversorgung

Telekom

- Elektrokabel für Seezeichen

Wasser- und
Schiffahrtsamt

Die Erschließungsmaßnahmen erfolgen durch die Versorgungsträger. Mit den Versorgungsträgern sind Erschließungsträgerverträge durch die Hansestadt Stralsund zu schließen.

Das Baugelände kreuzende vorhandene Elektrokabel für das Seezeichen, wird zur Baufreimachung der Grundstücke in die öffentliche Grünfläche umverlegt.

- Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über Mülltonnen mit Standort auf den Grundstücken.

Für die Recyclingsysteme sind gesonderte Standplätze im öffentlichem Straßenraum im Streifen Grün/Stellplätze vorgesehen.

7.6 Seezeichen-Richtfeueranlage

Die Fläche der Anlage besteht aus einem Streifen von je 25 m östlich und westlich der Richtfeuerachse. Dieser Bereich ist für die Sichtigkeit der Schifffahrt auf dem Strelasund der Tagessichtzeichen und der Befeuerung bei Nacht von der Bebauung und hohem Bewuchs freizuhalten. Die Fläche wird unter Berücksichtigung dieser Erfordernisse in die Begrünung einbezogen.

7.7 Immissionen und Umweltschutz

Immissionen bis auf Energieumwandlung für Heizungen der Wohnungen gehen von der geplanten Wohnbebauung nicht aus. Zur Erhaltung der Umwelt und des Wasserhaushaltes wird das Niederschlagswasser von den Grundstücken in einem ökologischen Grabensystem gesammelt, in dem es versickern kann, bzw. abgeleitet wird.

Die Regenwasserableitung erfolgt wie unter Pkt. 7.5 Ver- und Entsorgung beschrieben.

Der 200 m Küstenschutzstreifen bleibt von der Bebauung-Bau-

grenze (Paragr. 23 Abs. 3 Bau NVO) bis auf geringfügige Eingriffe am nördlichen Rand des Baugebietes von einer Rechteckfläche von 55 x 1 m und einer Trapezfläche von 29 x (2-4,5 m) zusammen 0,015 ha unberührt.

Der erläuterte Eingriff ist für die Gestaltung der Grundstücke erforderlich und für die Gesamtplanung unbedenklich. Die bisher als Ackerland genutzte Fläche des Küstenschutzstreifen wird als öffentliche Grünfläche gestaltet und ist teilweise gleichzeitig Ausgleichsfläche.

Die einzelnen Maßnahmen zur Aufwertung des Geländes sind im Grünordnungsplan benannt.

Die Wohnbebauung ist vorrangig für Einzelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt und stark durchgrünt.

7.8 Sonstige Festsetzungen

7.8.1 Stellung der baulichen Anlagen

Für alle Grundstücke ist die Firstrichtung der Baukörper festgesetzt (vgl. Festsetzung Pkt. 5.1 im Planteil B).

Die Festsetzung von max. 6,00 m tiefen Vorflächen vor Garagen dient dem Ziel möglichst wenig Grundstücksfläche zu befestigen und außerdem sollen durch kurze Wege auf den privaten Grundstücken die Immissionen der Kraftfahrzeuge und ihre Auswirkung auf die Nachbargrundstücke gering gehalten werden (Festsetzung Pkt. 5.2 im Planteil B).

7.8.3 Einfahrverbot

Am Deviner Weg sollen wegen der Flüssigkeit des Verkehrs auf dieser Straße keine weiteren Einfahrten zugelassen werden, als die drei Straßen.

Die Einfahrverbote an den 3 Platzbereichen sollen die Begrünung bzw. Gestaltung dieser öffentlichen Platzräume so wenig wie möglich einengen. Das Zufahrtsverbot ist im Planteil B unter Pkt. 6.2 festgesetzt.

7.9 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen nach § 83 Bau O sind erforderlich, um dem relativ kleinen Gebiet bei aller gewünschten Individualität der einzelnen Häuser ein im Rahmen des Zulässigen einheitliches Aussehen zu geben. Dafür ist ein Rahmen für Sockel-, Trauf und Firsthöhe besonders geeignet. Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung der Dachneigung zwischen 30° und 45° (vgl. Festsetzungen Pkt. 13.1 bis Pkt. 13.4 im Planteil B). Bei den relativ kleinen Grundstücken ist eine Festsetzung über die max. Höhe und Art der Einfriedigungen sinnvoll und erforderlich. Diese Festsetzungen von Hecken sollen den Grünanteil des Plangebietes auch optisch erhöhen (vgl. Festsetzungen Pkt. 13.5 und 13.6). Die übrigen Festsetzungen dienen der Absicherung des Grünordnungsplanes (vgl. Festsetzungen Pkt. 12.1, Pkt 12.2, Pkt. 13.7 und Pkt. 13.8 im Planteil B).

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke:

57/2, 58, 66 sind Eigentum der Hansestadt Stralsund,
 57/1, 84/2 werden nicht berührt, Rechtsträger Wasser- und
 Schifffahrtsamt,
 56 Deviner Weg, öffentliches Recht,
 65, 72 Privatgrundstücke, Grundstücksteilung, Ankauf
 des erforderlichen Baulandes für den Rad- und
 Fußweg durch die Hansestadt Stralsund,
 73/1, 73/2 Privatgrundstück, Belastung durch Leitungsrecht,
 Grundbucheintragung, Leitungsrecht für Schmutz-
 und Regenwasserleitung.

Nach Zuarbeit des Liegenschaftsamtes ergab sich für das Flur-
 stück

59/2 Privatgrundstück, die Hansestadt Stralsund ist in
 positiven Verkaufsverhandlungen zum Erwerb des
 Flurstücks.

9. Kosten und Finanzierung

Nach erneuter Überarbeitung entstehen für die Er-
 schließung des Wohngebietes voraussichtlich folgende Kosten:

- Grunderwerb	1.626.500,00 DM
- Baulast für Leitungsrecht	50.000,00 DM
- Planungsgebühren, Vermessung, Baugrund, Projektsteuerung	368.145,00 DM
- Örtliche Bauüberwachung	77.535,00 DM
- Bestandsmessung nach Stadtkarte	45.000,00 DM
- Schlußvermessung, Kataster, Parzellierung	154.500,00 DM
- Planungsgebühren für Grünanlagen	156.000,00 DM
- Straßenbau einschließlich Straßenbeleuch- tung und Straßenbegleitgrün (449.204,00 DM)	2.017.459,00 DM
- Grünanlagen einschließlich der Ausgleichs- flächen im 200 m Küstenschutzstreifen	462.817,00 DM
- Kinderspielanlagen	60.000,00 DM
- Schmutz- und Regenwasseranlagen, Graben- system, Regenwasserrückhalteteichanlage	1.046.270,00 DM
- Wasserversorgung einschließlich Umver- legung	377.430,00 DM
- Elektroversorgung	385.135,00 DM
- Gasversorgung	371.220,00 DM
- Kabelumverlegung für Seezeichen	49.450,00 DM
- Rad- und Fußweg straßenbegleitend am Deviner Weg einschließlich Straßenbe- leuchtung und Straßenbegleitgrün, (240.272,00 DM)	625.002,00 DM

- Grünanlagen in 200 m Küstenschutzstreifen außerhalb der Ausgleichsflächen	205.995,00 DM -----
 Gesamt :	 8.078.458,00 DM =====


Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt entsprechend dem Erschließungsrecht von den Grundstückserwerbern bzw. der Hansestadt Stralsund (Paragr. 123 bis 129 Bau GB) bzw. von einem von ihr beauftragten Erschließungsträger.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund regelt in der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 27.6.1991:

1. Die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen im Sinne des Paragr. 129 Bau GB.
2. Die Art der Ermittlung und der Verteilung des Aufwandes und die Höhe des Einheitssatzes.
3. Die Kostenspaltung (Paragr. 127 Abs.3 Bau GB).
4. Die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen.

10. Bisheriger Verfahrensablauf

- Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan ist am 06.12.1990 von der Bürgerschaft gefaßt.
- Das Wirtschaftsministerium MV, Raumordnung und Landesplanung ist mit Schreiben vom 28.07.92 beteiligt. Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Rostock vom 22.10.1992 liegt vor. Es besteht zum angezeigten Planvorhaben keine Bedenken.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist durch 14-tägige öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 15.06.-26.06.92 erfolgt.
- Die Träger öffentlicher Belange sind zum Vorentwurf mit dem vom 03.06.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Beschluß der Bürgerschaft zur öffentlichen Auslegung des B-Plan Entwurfes ist am 26.11.1992 gefaßt worden.
- Die zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie Ämter der Stadtverwaltung erfolgte vom 24.11.1992 bis zum 15.1.1993.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan fand vom 30.11.1992 bis zum 11.1.1993 statt. Während dieser Zeit hatten die Bürger erneut die Gelegenheit, Anregungen und Bedenken vorzubringen.
- Die vereinfachte Änderung und Ergänzung des Planes gem. § 13 Abs.1 Bau GB erfolgte im Mai 1993.
- Satzungsbeschluß frühestens August 1993
- Einreichen zur Genehmigung frühestens September 1993
- Genehmigung, Bekanntmachung und Inkrafttreten IV. Quartal 1993



11. Maßnahmen der Planrealisierung

- Aufnahme der Erschließungsmaßnahmen anteilig in den Haushalt 1993/1994 oder Übertragung an einen von der Hansestadt Stralsund beauftragten Erschließungsträger
- Grunderwerbsverhandlungen für das Flurstück 59/2 sowie Anteile der Flurstücke 65, 72
- Verhandlungen zum Leitungsrecht auf den Flurstücken 73/1, 73/2
- Erschließungsträgervertrag HEVAG, Hanse-Gas, REWAG durch die Stadt oder einen von ihr beauftragten Erschließungsträger
- Aufnahme der Erstellung des Parzellierungsplanes, Bestandsmessung, Grundstücksleitung, Schluß- und Katastervermessung der neuen Grundstücke in den Haushalt 1994 oder Übertragung an einen von der Hansestadt Stralsund beauftragten Erschließungsträger.

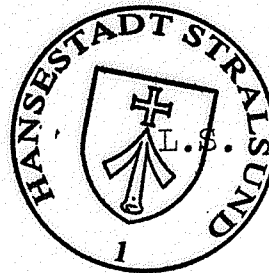
Anlagen:

- Anlage 1 Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.5.1993
- Anlage 2 Begründung zum Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.5.93

Stralsund, den 24.05.1993



Lastovka
Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 5
Wohngebiet Andershof/Devin

Ergänzung zur Begründung vom Februar 1994

7.7. Immissions- und Umweltschutzmaßnahmen

Der Ortsteil Devin ist bis heute ein reiner Wohnstandort mit teilweise noch landwirtschaftlicher Nutzung, der seinen dörflichen Charakter weitestgehend erhalten konnte (Dorfgebiet).

Es gibt keine Gewerbestandorte. Zwei Gebiete dienen der Wochenenderholung bzw. Beherbergung (Bungalowsiedlung, Jugendherberge).

Das Ein- und Zweifamilienhaus sowie die Hofanlage sind die prägenden Bauformen mit geringer Siedlungsdichte.

Das geplante Wohngebiet liegt unmittelbar nördlich des Deviner Weges. Der Deviner Weg wird künftig eine innerstädtische Sammelstraße mit Stadtteilverbindungsfunktion und daher einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h sein. Er ist mit einer Buslinie (öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV) belegt.

Das Verkehrsaufkommen wird fast ausschließlich durch den Ziel- und Quellverkehr der Ortslage Devin und künftig durch das Wohngebiet nördlich des Deviner Weges (B-Plan Nr. 5) sowie das Wohngebiet südlich des Deviner Weges (VE-Plan Nr. 9, derzeit in Aufstellung) bestimmt. Es findet kein Durchgangsverkehr statt. Für den Erschließungsverkehr der Wohngebiete besteht unseres Erachtens nach seitens der Bewohner eine größtmögliche Akzeptanz.

Die Wohngrundstücke des reinen Wohngebietes grenzen unmittelbar an den großzügigen öffentlichen Straßenraum. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur Fahrbahnachse beträgt bei Giebelstellung der Gebäude zur Straße ca. 20 m, bei Traufstellung ca. 25 m - 38 m.

Es ergab sich folgende Abschätzung der Lärmbelastung entlang des Deviner Weges:

Auf der Grundlage der RLS 90, der DIN 18005 und der EAE 85 wurde die Lärmbelastung entlang des Deviner Weges in Bezug auf die im Bebauungsplan Nr. 5 vorgesehene Bebauung abgeschätzt. Als Ersatz für konkret ermittelte Verkehrsbelastungen wurde die Verkehrsbelastung aus den Einwohnerzahlen im Bereich Devin, im Wohngebiet B-Plan Nr. 5 sowie im sich in Aufstellung befindendem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 Wohngebiet südlich des Deviner Weges abgeleitet. Als maßgebende Größe wurden 1200 Einwohner angesetzt.

Hieraus leiten sich aus vorliegenden Erfahrungswerten folgende maßgebende Belastungswerte ab:

mittlere Tagesbelastung	100 Pkw/h	(Lkw-Anteil max. 5 %)
mittlere Nachtbelastung	20 Pkw/h	(Lkw-Anteil 0 %)

Daraus folgen nach der vereinfachten Berechnungsmethode der RLS 90 folgende Lärmwerte:

Diagramm I Mittelungspegel $L_{m,T}$	58 db (A)
$L_{m,N}$	50 db (A)

Durch die Abzüge laut Diagramm II, III und IV (Einfluß Geschwindigkeit, Abstand, Atmosphäre) ergeben sich in Abhängigkeit von der Entfernung zur Fahrbahnachse folgende Lärmwerte, welche von einer relativ ungehinderten Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der Reflexions- und Beugungswirkung der Gebäude ausgehen:

	m	Pegel Tag db(A)	Nacht db(A)
	20	53.5	44.5
	30	50.2	41.2
	40	48.0	39.0
	50	46.5	37.5
	100	42.7	33.7
<hr/>			
Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehrslärm):	allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45
	reines Wohngebiet (WR)	50	40

Die Abschätzung zeigt, daß schon im Abstand von 30 m die Lärmgrenzwerte für WR-Gebiete nahezu erreicht, aber schon im Abstand von 40 m diese Grenzwerte unterschritten werden.

Es ergibt sich demnach für das reine Wohngebiet am Rand der überbaubaren Grundstücksflächen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag um max. ca. 3,5 db(A) und in der Nacht um max. ca. 4,5 dB(A).

Als Planergänzung wurden im Bebauungsplan Planteil A (Planzeichnung) die Isophonen im Abstand von 20 m, 30 m und 40 m zur Straßenachse mit Angabe des in der Tabelle ermittelten Beurteilungspegels eingetragen, um die Bereiche, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten werden, zu kennzeichnen. Diese Eintragung hat jedoch Schemacharakter, da die Reflexions- und Beugungswirkung der geplanten Gebäude nicht berücksichtigt wurde.

Diese als geringfügig angesehene Überschreitung wird mit der Ausweisung als reines Wohngebiet vereinbar angesehen, weil:

1. Das Wohnbauland im Plangebiet bereits durch den 200 m-Gewässerschutzstreifen gem. Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern und die 50 m-Freihaltezone der Seezeichen/Richtfeuer stark eingeschränkt wird. Es umfaßt nur ca. 34 % der Gesamtfläche, deshalb ist eine intensive Ausnutzung für den Wohnungsbau erforderlich.
2. Es ist in Bezug auf die Lage im Stadtgebiet und am Strelasund und von der Erschließung her ein attraktiver Wohnstandort, dessen Wohnumfeld durch die o. g. großräumigen Grünbereiche für Freizeit und Erholung aufgewertet wird.
3. Das Verkehrsaufkommen wird fast ausschließlich durch den Ziel- und Quellverkehr der Wohngebiete bestimmt.
4. Die Reflexions- und Beugungswirkung der Gebäude blieb bei der Abschätzung der Lärmbelastung unberücksichtigt, so daß die Belastung unmittelbar für die betroffenen Räume tatsächlich geringer einzuschätzen ist.

5. Durch die Gebäudestellung, in der kritischsten Zone die Giebelstellung, in größerem Abstand die Traufstellung und durch die Himmelsrichtung (Deviner Weg in Südlage) gestaltet sich die Situation für die Gebäude dahingehend günstig, daß die Schlaf- und Ruheräume nicht bevorzugt nach Süden orientiert sein werden. Da der Lärm vorhersehbar ist, kann die Grundrißgestaltung darauf eingestellt werden. Entsprechendes gilt für die baukonstruktive Durchbildung.

Es kann daher davon ausgegangen werden, daß im Haus eine angemessene Wohnruhe gegeben ist. Die kritische Lärmbelastung gilt daher eher für das Wohnumfeld. Sie wird allerdings durch kompensatorische Qualitäten (z. B. Gartengestaltung) ausgeglichen oder kann in Teilbereichen vermieden werden.

6. Die Ausweisung eines Baugebietes gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) stellt sowohl auf die Art der zulässigen Nutzung als auch auf den Schutzanspruch aus Sicht des Immissionsschutzes ab.

Eine einseitige, ausschließlich an den Forderungen des Immissionsschutzes orientierte Ausweisung kann nicht gewollt sein. Deshalb enthält die DIN 18005 Orientierungswerte, die eingehalten werden sollten, jedoch keine Grenzwerte, die zwingend einzuhalten sind.

7. Der ermittelte Nachtwert liegt unter 45 dB(A), so daß von einem ungestörten Schlafen bei geöffnetem Fenster ausgegangen werden kann.

8. Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes des Deviner Weges trägt durch seine Dimensionierung und umfangreiches Straßenbegleitgrün (gehwegbegleitend beidseitig Baumreihen) zumindest dem Aspekt des psychologischen Lärmschutzes Rechnung.

Schallschutzmaßnahmen im Straßenraum (Schallschutzwände oder -wälle) erreichen, sollten sie einen wirkungsvollen Schutz bieten, Dimensionen, die mit dem Orts- und Landschaftsbild gerade in diesem wertvollen Landschaftsraum unvereinbar wären.

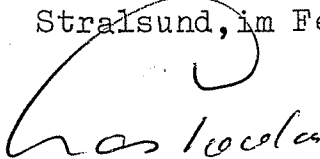
Abschließend ist das Zurückstellen der Ansprüche hinsichtlich des Lärmschutzes zugunsten der reinen Wohnnutzung gerechtfertigt.

Verkehrsberuhigende Maßnahmen direkt für den Deviner Weg, wie etwa eine weitere Herabsetzung der zulässigen Geschwindigkeit, sind ein Rechtsproblem, welches nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden kann.

Diese Problematik ist ordnungsrechtlicher Natur und kann für die Zukunft, wenn die beiden Wohngebiete nördlich und südlich des Deviner Weges gebaut werden und der bisher in der Planung vorgesehene Schulstandort zum Tragen kommt, nicht ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes fand der Aspekt der Verkehrsberuhigung größtmögliche Beachtung (siehe Pkt. 7.2).

Stralsund, im Februar 1994


Lastovka
Oberbürgermeister

