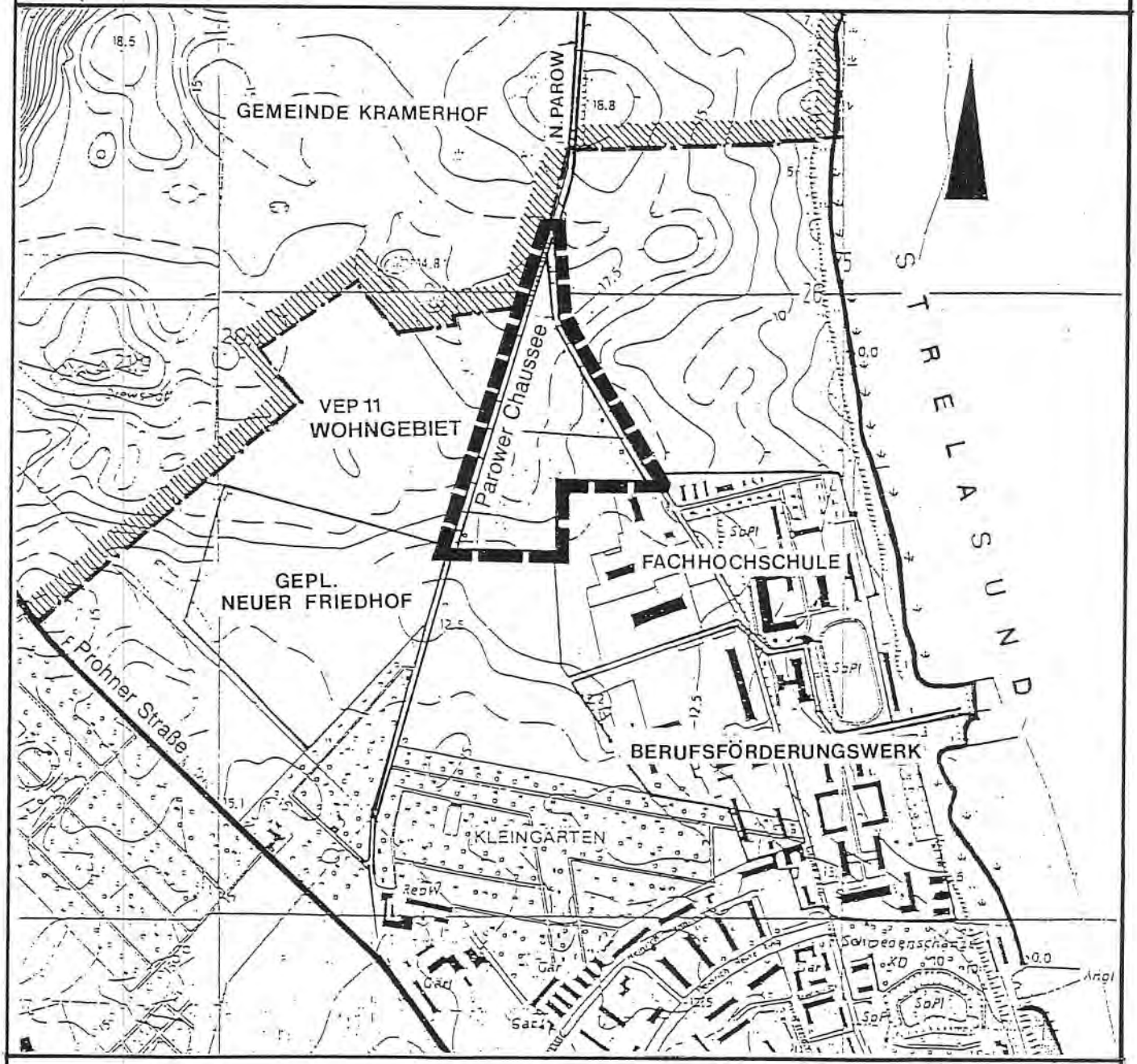
HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
B A U A M T
Abt. Planung und Denkmalpflege

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10 000



BEBAUUNGSPLAN NR.15

„WOHNGEBIET ÖSTLICH DER PAROWER CHAUSSEE"

BEGRÜNDUNG

STAND: JULI 1999

Inhaltsübersicht Seite

1. Anlaß und Ziel der Planung.....03

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum.....03

3. Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben, planungsrechtliche Ausgangssituation.....04

4. Städtebauliche Ausgangssituation.....04

4.1 Die Umgebung des Plangebietes.....04

4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....05

4.3 Verkehrserschließung.....05

4.4 Nahversorgung und soziale Infrastruktur.....06

4.5 Technische Infrastruktur.....06

4.6 Natur und Landschaft.....07

4.7 Immissionen, Altlasten und Kampfmittelbelastung.....08

5. Inhalt des Planes.....08

5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept.....08

5.2 Städtebauliche Vergleichswerte.....09

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen.....10

5.4 Verkehrserschließung.....12

5.5 Technische Infrastruktur.....14

5.6 Natur und Landschaft, Grünplanung.....15

5.7 Immissionsschutz.....17

6. Örtliche Bauvorschriften.....18

7. Nachrichtliche Übernahme.....19

8. Maßnahmen der Bodenordnung.....20

9. Maßnahmen zur Planrealisierung.....20

10. Kosten und Finanzierung.....21

11. Verfahrensablauf.....21

12. Rechtsgrundlagen.....22

1. Anlaß und Ziel der Planung

Im nördlichen Stadtgebiet und außerhalb siedelten sich in den zurückliegenden Jahren Einrichtungen von regionaler und überregionaler Bedeutung an (Fachhochschule, Berufsförderungswerk, Marinetechnikschule, Bundesversicherungsanstalt für Angestellte). Es bestand die Absicht, den Beschäftigten ein Angebot für die Ansiedlung in der Hansestadt zu unterbreiten. Deshalb sollte ein arbeitsstättennahes Wohngebiet in attraktiver Lage nahe dem Strelasund entwickelt werden. Die Nachfrage blieb jedoch hinter den Erwartungen zurück.

Die zwischenzeitlich bereits realisierten bzw. in der Realisierung befindlichen Wohnungsbauvorhaben führten bei gleichzeitigem Einwohnerrückgang dazu, daß der vordringliche Wohnbedarf in der Hansestadt im wesentlichen gedeckt werden konnte, jedoch besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in unterschiedlichen Lagen.

Der Bebauungsplan wurde geändert, um sich dem tatsächlichen Bedarf anzupassen. Der ursprünglich vorgesehene Geschoßwohnungsbau und die Studentenwohnhäuser entfielen zugunsten von mehr Bauland für Einfamilienhäuser.
Die Entwicklung eines Wohngebietes für den Einfamilienhausbau soll der Abwanderung Bauwilliger in die Umlandgemeinden entgegenwirken.

Das aktualisierte Planungsziel besteht demnach darin, in der sensiblen Landschaft ein Wohngebiet zu entwickeln, welches sich in den Landschaftsraum einfügt und das den baulichen und landschaftlichen Siedlungsrand des nördlichen Stadtgebietes zur angrenzenden Gemeinde Kramerhof bildet.
Das Wohngebiet soll dem individuellen Wohnungsbau vorbehalten bleiben.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum

Das Plangebiet befindet sich im äußersten Norden der Stadt, im Stadtgebiet Knieper, in Knieper Nord.
Es umfaßt eine Fläche von ca 6,6 ha, welche im Norden durch die Parower Chaussee, im Osten durch die Hochschulallee, im Süden durch das Gelände der Fachhochschule Stralsund und das Grundstück des im Bau befindlichen Verwaltungsgebäudes der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte begrenzt wird. Beide Straßen liegen im Plangebiet.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 13/1, 13/2, 14/2, 15/2, 25/4, 29/2 sowie Anteile der Flurstücke 9 (Parower Chaussee), 24/2 (Hochschulallee) und 30/3 der Flur 2 Gemarkung Stralsund.

Die Flurstücke 24/2 und 9 wurden der Stadt zugeordnet, während sich die Flurstücke 25/4, 29/2 und 30/3 im Eigentum der städtischen Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) befinden. Ebenso konnte sie den Ankauf der Flurstücke 14/2 und 15/2 tätigen. Die Flurstücke 13/1 und 13/2 und damit ca 1/3 des Gebietes sind Kircheneigentum (Gemeinde St. Nikolai).

Das Flurstück 13/1 ist tatsächlich im Baubestand der vorhandenen Hochschulallee gelegen und unterliegt nach dem Straßen- und Wegegesetz M-V dem uneingeschränkten Gemeingebrauch.

3. Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben, planungsrechtliche Ausgangssituation

Das erste **Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern** zeigt die Hansestadt Stralsund als innerhalb ihres Ordnungsraumes gelegene Kernstadt, welche über intensive Verflechtungsbeziehungen zum Umland verfügt. Sie ist zusammen mit der Hansestadt Greifswald als zweipoliges Oberzentrum ausgewiesen. Dabei wird von einer Teilung der Funktionen ausgegangen.
Die Hansestadt ist ein Siedlungsschwerpunkt.

Der im Juni 1997 festgesetzte **Flächennutzungsplan** (Beschl.- Nr. 97-II-05-1150, 99-II-03-1550) stellt das Gebiet als Wohnbaufläche mit einem angrenzenden Grünzug dar, welcher die geplanten Wohnbauflächen von den südlich gelegenen Sonderbauflächen (Fachhochschule und Bundesversicherungsanstalt für Angestellte) trennt.

An das Plangebiet grenzen zwei **verbindliche Bauleitpläne:**
1. im Westen der seit dem 9.10.1997 in geänderter Fassung rechtswirksame **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11** "Wohngebiet westlich der Parower Chaussee" und
2. im Süden der seit dem 20.8.1998 rechtswirksame **Bebauungsplan Nr. 33** "Westlich der Fachhochschule bzw. des Berufsförderungswerkes Stralsund". Dieser Bebauungsplan ordnete die Erschließung des Bereiches neu und ermöglichte die Ansiedlung der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte.

Das **Entwicklungskonzept** der südlich gelegenen Fachhochschule vom August 1995 wurde am 25.1.1996 von der Bürgerschaft der Hansestadt zustimmend zur Kenntnis genommen (Beschl.Nr. 96-II-01-1660).

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes im Außenbereich. Um den geplanten Wohnungsbau realisieren zu können, muß ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

4. Städtebauliche Ausgangssituation
4.1 Die Umgebung des Plangebietes

Im nördlichen Stadtgebiet und in der angrenzenden Gemeinde Kramerhof, Ortsteil Parow vollzog sich in den letzten Jahren eine rasante Entwicklung, die am Standort östlich der Parower Chaussee und südlich des Plangebietes zur Konzentration öffentlicher Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen mit regionaler und überregionaler Bedeutung führte:
Die Gründung und der Ausbau des Berufsörderungswerkes und der Fachhochschule auf dem Gelände der ehemaligen Offiziershochschule an der Schwedenschanze sowie die Ansiedlung der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte lösten eine umfangreiche Bautätigkeit aus.

Im Herbst 1996 begann die Erschließung des Wohngebietes westlich der Parower Chaussee. In dieser Einfamilienhaussiedlung wurde ein Großteil der ca 220 in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern

geplanten Wohnungen bereits realisiert. Dieses in einen breit anzulegenden Grünzug eingebettete Wohngebiet bildet den neuen Siedlungsrand zum nördlichen Umland, der mit dem Bebauungsplan Nr. 15 seinen Abschluß finden soll.

Im Osten schließen sich ausgedehnte, bewirtschaftete Ackerflächen an, die den unverbauten Blick auf den Strelasund freigeben und für welche gemäß Flächennutzungsplan auch künftig die Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen ist.

In Parow schreitet der Aufbau der Marinetechnikschule zügig voran, während gleichzeitig größere Wohnungsbauvorhaben geplant und realisiert werden.

4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist landwirtschaftliche Nutzfläche. Teile des Gebietes sind durch die Baustelleneinrichtung der BfA belegt.
Das Gelände fällt nach Süden und Osten um ca 3-5 m ab.
Es erreicht an der Nordspitze seinen höchsten Punkt.
Die Alleen und einseitigen Baumreihen entlang der Straßen sind geschützte Landschaftsbestandteile.

4.3 Verkehrserschließung

An der Westseite des Gebietes verläuft die anbaufreie Parower Chaussee in ihrer Funktion als Gemeindeverbindungsstraße zwischen Stralsund und der Gemeinde Kramerhof/Ortsteil Parow.
Sie ist eine 6- 7 m breite Asphaltstraße in gutem Bauzustand.
An der Westseite befindet sich ein kombinierter Fuß- und Radweg, welcher im betreffenden Abschnitt durch eine Feldhecke von der Fahrbahn getrennt wird. Er stellt die durchgängige Verbindung von der Prohner Straße nach Parow her und ist in den überregionalen Radwanderweg entlang der Ostseeküste eingebunden.
Der Bebauungsplan Nr.33 sieht auch an der Ostseite der Parower Chaussee einen kombinierten Rad-/Gehweg vor, welcher im Zusammenhang mit dem BfA-Verwaltungsgebäude hergestellt wird.
Die Parower Chaussee ist mit Buslinien des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) belegt, die sich vorrangig auf den Schüler- und Berufsverkehr beschränken. Zwei Haltepunkte am Nordwest- und am Südwestrand sichern eine gute Erschließung des Plangebietes.

Die Hochschulallee war ursprünglich die einzige Erschließungsstraße zur Fachhochschule, zum nördlichen Teil des Berufsförderungswerkes sowie zum Hafen an der Schwedenschanze. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde die Erschließung neu geordnet. Sie erfolgt jetzt im wesentlichen über die weiter südlich neu gebaute Straße "Zur Schwedenschanze", so daß die Hochschulallee nur noch eine untergeordnete Erschließungsfunktion erfüllt.
Die mehr als 6,0 m breite, gepflasterte Straße verläuft auf einem Damm und mündet spitzwinklig in die Parower Chaussee ein. Diese Einmündungssituation genügt nicht den Anforderungen der Verkehrssicherheit.
An der Grenze zur Fachhochschule endet ihr Status als öffentliche Straße; weiterführend ist sie Teil des Hochschulgeländes und als

private Verkehrsfläche für den öffentlichen Straßenverkehr gesperrt.
Straßenbegleitende Fuß- und Radwege sind nicht vorhanden.
Auch die Hochschulallee ist bereits in das städtische ÖPNV-Netz integriert. Über die Straße Zur Schwedenschanze durch das Fachhochschulgelände führt die Buslinie zur Bedienung Parows.

Von der Hochschulallee führt ein Plattenweg bis zu eingezäuntem Privatgelände am Strelasundufer. Eine durchgängige Wegeverbindung entlang der Wasserkante besteht gegenwärtig noch nicht.

4.4 Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Die nächstgelegenen Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur befinden sich in den beiden großen Wohngebieten Knieper Nord und Knieper West und sind vom Plangebiet aus über die Parower Chaussee, Prohner Straße und den Heinrich-Heine-Ring verkehrsgünstig erreichbar.
Einzelhandelsgeschäfte für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs sowie Apotheken und Arztpraxen sind im "Kleinen Wohngebietszentrum" an der Kleinen Parower Straße und an mehreren Standorten am H.-Heine-Ring ansässig.

Für die Betreuung der Vorschul- und der Hortkinder stehen mehrere Kindertagesstätten zur Verfügung, z.B. an der R.-Vierchow-Straße, dem C.-D.-Friedrich-Weg, der Wallenstein- und der H.-Burmeister-Straße.
Die Beschulung der schulpflichtigen Kinder kann in den Grundschulen Am Sund, Karsten Sarnow und Rosa Luxemburg, in der J.-Gagarin-Hauptschule mit integriertem Grundschulteil, in den Realschulen A. Diesterweg, O. Palme und M. Curie sowie im Herder-Gymnasium erfolgen.
An der Kedingshäger Straße/Ecke H.-Heine-Ring befindet sich das Pflegeheim "Fr. Tiburtius".

4.5 Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Gebietes ist gesichert; alle für die Ver- und Entsorgung notwendigen stadttechnischen Anlagen sind im Umfeld vorhanden.

Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung
An der Westseite der Parower Chaussee wurden neue Fernleitungen von Stralsund nach Parow verlegt. Die Wasserleitung hat die Dimension DN 150, die Schmutzwasserleitung DN 200. Das Pumpwerk einschließlich des vorgeschalteten Kontrollschachtes befindet sich am Südostrand des Wohngebietes westlich der Parower Chaussee.
Eine weitere Versorgungsleitung DN 150 liegt in der Hochschulallee bis zur Studentensiedlung Holzhausen.

Regenwasserentsorgung
Nach Baugrundrecherchen steht im Gebiet unter einer Oberbodenschicht Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel an. Die Fähigkeit dieser Böden zur Regenwasserversickerung ist sehr gering.
Durch die Studentensiedlung Holzhausen auf dem Fachhochschul-

gelände verläuft ein Regenwassersammler DN 400, welcher über die erforderliche Kapazitätsreserve verfügt.

Im Süden quert die zum Sammler auf dem Hochschulgelände führende Regenentwässerungsleitung aus dem Wohngebiet westlich der Parower Chaussee das Plangebiet.

Es bestand die Befürchtung, dass durch die Entwicklung des Gebietes landwirtschaftliche Entwässerungsanlagen angrenzender Bereiche beeinträchtigt werden könnten. Trotz umfangreicher Recherche wurden vom Plangebiet und den angrenzenden Flächen keine Drainpläne aufgefunden. Die Parower Chaussee stellt eine Wasserscheide dar, so daß die westlich gelegenen Flächen nicht in Richtung Plangebiet entwässern. Die Ackerflächen östlich des Plangebietes liegen topographisch niedriger und würden bei Vorhandensein einer Ackerdrainung direkt zum Sund ableiten. Daraus läßt sich schlußfolgern, daß im geplanten Wohngebiet keine von außerhalb kommenden landwirtschaftlichen Entwässerungsanlagen verlaufen. Innerhalb des Plangebietes entsteht ein neues Entwässerungssystem; die eventuell vorhandenen Ackerdrainagen werden funktionslos.

Gasversorgung
Die auf dem Fachhochschulgelände vorhandene Gasleitung endet nach Querung der Hochschulallee am Südostrand des Plangebietes. Von hier wurde eine neue Gasleitung parallel zur Regenwasserleitung bis zum Wohngebiet westlich der Parower Chaussee verlegt.

Stromversorgung
Im Rahmen der notwendigen Netztrennung verlegte die SEV 1995 Elektrokabel an der Westseite der Hochschulallee im Abstand von ca 8,6 m zur Straßenkante bis zur Parower Chaussee. Diese Kabel queren die Nordspitze des Plangebietes im Bereich der früheren Gebietszufahrt und in einem ursprünglich für Leitungsrechte vorgesehenen Korridor.
Am Südostrand des Plangebietes wurde eine neue Trafostation errichtet.
Die aufgeführten Anlagen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Fernmeldetechnische Versorgung
Die Leitungen der Telekom liegen an der Westseite der Parower Chaussee. Nördlich des im Bau befindlichen Wohngebietes sind keine weiteren Anlagen vorhanden.

4.6 Natur und Landschaft

Die Umgebung des Bebauungsplangebietes war ursprünglich geprägt durch eine ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzung. Die großflächige Bautätigkeit der vergangenen Jahre führte zur Ausdehnung der Siedlungsgrenze und drängte diese Nutzung zurück. Nur noch östlich des Gebietes erstrecken sich bewirtschaftete Ackerflächen bis zum Hochufer am Strelasund.

Die straßenbegleitenden Alleen, einseitigen Baumreihen und Feldhecken prägen das Landschaftsbild und sind gemäß Landesnaturschutzgesetz geschützte Landschaftsbestandteile.

Die Pappelallee an der Ostseite der Parower Chaussee erreicht eine Höhe von ca 25 m, während die Hochschulallee Baumreihen aus überwiegend Spitzahorn mit einer durchschnittlichen Höhe von 10 m begleiten.

Im Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee befindet sich eine 7-10 m hohe gemischte Feldgehölzhecke. Junger Gehölzaufwuchs siedelte sich im Ackerrain entlang der Grenze zur Fachhochschule an.

4.7 Immissionen, Altlasten und Kampfmittelbelastung

Die Parower Chaussee kennzeichnet bereits heute ein starkes Verkehrsaufkommen. Obwohl sie teilweise im Einschnitt verläuft, ist sie die Hauptlärmquelle für das Gebiet.
Der Schallimmissionsplan Straßenverkehr der Hansestadt von 1995 enthält eine Grobaussage zur Verkehrslärmbelastung. Ausgehend von den Daten: 4 000 KFZ/Tag, 8% LKW-Anteil und 50 km/h Fahrgeschwindigkeit wurde ein Beurteilungspegel von 58-60 dB(A) im Abstand von 20 m zur Straßenachse ermittelt. Das bedeutet, das Gebiet ist lärmvorbelastet.
Diese Aussage gilt auch für 1999 nahezu unverändert.

Weil die Hochschulallee wesentlich an Verkehrsbedeutung verlor und heute nur noch eine untergeordnete Erschließungsfunktion für die Fachhochschule hat, kann davon ausgegangen werden, daß sie keine beachtenswerte Lärmquelle darstellt.

Innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld sind bisher keine Bodenverunreinigungen durch Altlasten oder Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung bekannt.
Nach Erfahrungen des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V und des Munitionsbergungsdienstes ist es jedoch nicht auszuschließen, daß auch in nicht als kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen und bei unerwarteten Funden der Munitionsbergungsdienst sowie ggfs. die Polizei zu benachrichtigen.

5. Inhalt des Planes
5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept

Es soll eine Einfamilienhaussiedlung für Einzel- und Doppelhäuser entstehen, welche sich durch eine zweckmäßige, sparsame Erschließung auszeichnet. Eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern trägt den besonderen Standortbedingungen Rechnung und orientiert sich an der größten Nachfragegruppe.
Neue Rad- und Fußwege sind erforderlich, um die Erreichbarkeit der Innenstadt und der Uferzone am Strelasund zu verbessern.
Der Grünzug am Südrand des Plangebietes schafft einen angemessenen Abstand zu den angrenzenden öffentlichen Einrichtungen, sorgt für einen hohen Grünanteil im Wohngebiet und bietet gleichzeitig Platz für wohnungsnahe Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Er ist Bestandteil des gesamtstädtischen großräumigen Grünsystems.
Der Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee soll künftig als Kreisverkehr ausgebildet werden.

5.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenwerte:

Größe des Plangebietes	**ca 6,6 ha**
	65 910 qm
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	**ca 3,1 ha**
	31 210 qm
Straßenverkehrsfläche-Bestand	**6 000 qm**
Parower Chaussee, Hochschulallee	
(Straßen-)Verkehrsfläche-Planung (brutto)	**3 036 qm**
- Kreuzungsausbau Parower Chaussee	1 110 qm
- Rad- und Fußwege außerhalb des Wohngebietes	1 926 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (brutto)	**5 334 qm**
- Verkehrsberuhigte Bereiche (Planstraßen)	4 990 qm
- Rad- und Fußwege innerhalb des Wohngebietes	344 qm
Hauptrad- und Wanderweg	**1 320 qm**
Grünflächen-Bestand	**4 900 qm**
geschützte Alleen	
öffentliche Grünflächen-Planung	**14 110 qm**
einschließlich Regenrückhalteanlage, Spielplatz, Wegen usw.	

Anzahl der Wohnungen: 50- 60
Durch den Wegfall des Geschoßwohnungsbaus, der Studentenwohnheime sowie des Reihenhausanteils und der Orientierung auf ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser reduziert sich die Wohnungsanzahl von ursprünglich ca 130 WE erheblich.

Bei einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern werden im Regelfall 1-2 Wohnungen (WE) pro Wohngebäude errichtet. Der ermittelten Anzahl liegt der Ansatz zugrunde, daß auf ca 50 Grundstücken je ein Wohngebäude mit 1,2 WE entsteht.

Anzahl der Einwohner: 115- 138
Durch die Verringerung der Wohnungsanzahl sinkt gleichzeitig die vormals mit ca 360 bezifferte Einwohnerzahl.
Gegenwärtig beträgt der durchschnittliche Belegungsgrad in der Hansestadt 2,1 Einwohner (EW) pro WE, wobei davon auszugehen ist, daß 2 010 ein Belegungsgrad von 1,9 EW/WE erreicht sein wird.
Da sich in Einfamilienhausgebieten erfahrungsgemäß ein Anteil an Familien mit Kindern ansiedelt, wird der allgemeinen Tendenz nicht folgend der Faktor von 2,3 EW/WE unterstellt.

Anzahl der Stellplätze
Erforderliche Stellplätze
Gemäß Landesbauordnung M-V sind in Einfamilienhausgebieten pro WE 1-2 Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen.

Öffentliche Parkplätze
Als Richtwert in Einfamilienhaussiedlungen gilt: pro 4 WE ist je 1 Parkplatz für Besucher erforderlich.
Für die im Plangebiet zu erwartenden 50- 60 WE werden innerhalb der verkehrsberuhigten Straßen mindestens **12- 15 Besucherparkplätze** bereitgestellt.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Art der baulichen Nutzung
Die Bauflächen sind als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Wohngebäude sind allgemein zulässig.

Mit der Änderung des Konzeptes in eine Einfamilienhaussiedlung und der sich dadurch auf ca ein Drittel reduzierenden Wohnungs- und Einwohnerzahl stellt das Gebiet nur noch ein kleines, für gebietsversorgender Einrichtungen ein unattraktives, weil kaum tragfähiges Einzugsgebiet dar. Bei der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen bestünde deshalb die Gefahr, daß die überwiegende Zahl der Kunden aus der weiteren Umgebung und bevorzugt mit dem PKW kommt, was ein unerwünschtes, das Wohngebiet störende Verkehrsaufkommen erzeugen würde. Angesichts des bereits von der Parower Chaussee ausgehenden Verkehrslärms ist es geboten, weitere Störquellen innerhalb des Gebietes zu vermeiden. An diesem attraktiven Standort mit großer Lagegunst zum angrenzenden Landschafts- und Erholungsraum soll das Wohnen bevorzugt werden. Deshalb unterliegen gewerbliche und andere Nutzungen folgenden Einschränkungen:

-Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen.
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig und nur dann, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.
-Schank- und Speisewirtschaften sind jetzt ebenso wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
-Gartenbaubetriebe sind eine flächenextensive, wertvolles Bauland beanspruchende Nutzung, so daß sie ebenfalls ausgeschlossen werden.

Im Interesse der Förderung wohnungsnaher Arbeitsplätze ist die Zulässigkeit der Räume für freie Berufe und für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger gemäß § 13 BauNVO nicht mehr auf Ausnahmen beschränkt.

Angesichts der Baudichte im Plangebiet sowie zur Vermeidung von Belästigungen und daraus erwachsenden Nachbarschaftskonflikten bleiben Nebenanlagen zum Zweck der Kleintierhaltung ausgeschlossen.

Das Wohngebiet ist dem Einfanmilienhausbau vorbehalten. Um die Wohnungsanzahl innerhalb des Gebietes zu begrenzen, dürfen nur maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude eingerichtet werden. Einliegerwohnungen, welche das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach begüstigen, sind möglich.

Maß der baulichen Nutzung
Die Grundflächenzahl, welche angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, ist einheitlich mit 0,3 festgesetzt. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegende Anlagen darf die zulässige Grundfläche höchstens

um 25 v.H. überschritten werden.
Die Überschreitung ist erforderlich, damit die genannten Anlagen auf den Grundstücken untergebracht werden können. Insgesamt bleiben die Werte jedoch hinter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zurück, um einer übermäßigen Versiegelung auf den Grundstücken entgegenzuwirken und so einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu sichern.

Die Zahl der Vollgeschosse darf I bis II betragen, wobei das II. Vollgeschoss durch die festgelegte maximale Traufhöhe nur ein ausgebautes Dachgeschoß sein kann.

Der Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, bei ansteigendem oder abfallendem Gelände vergrößert oder verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront. Die Traufhöhe meint den Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut und darf auf mindestens zwei Drittel der Länge der Außenwand 4,0 m nicht überschreiten. Gegenüber dem 1. Entwurf wurde sie um 0,5 m reduziert.
Die Firsthöhe darf nicht größer als 9,0 m sein.

Diese Höhenfestsetzungen orientieren sich an den durchschnittlichen Einfamilienhaustypen und sind sinnvoll, um voluminöse und unproportionierte Baukörper zu vermeiden. Gleichzeitig sichert die Höhenbegrenzung, daß die Gebäude die markanten Alleebäume nicht überragen.

Bauweise
Das Wohngebiet soll von locker zueinander stehenden Einfamilienhäusern und ihren Hausgärten geprägt sein, deshalb ist die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser trägt der besonderen Stadtrandlage des Gebietes Rechnung und gewährleistet einen hohen Grünanteil im Gebiet.

Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen
Die festgelegte Firstrichtung bestimmt die Stellung der Hauptgebäude. Diese ist nur noch für ausgewählte Randbereiche festgesetzt, welche für die Ausprägung eines eigenständigen Siedlungscharakters wesentlich sind:
Für die Bebauung entlang der Hochschulallee ist die Giebelstellung (d.h. Firstrichtung senkrecht) zur angrenzenden Planstraße A vorgesehen. Die Gebäude sollen mit den Schmalseiten zur Straße stehen und Durchblicke zur freien Landschaft und zum Strelasund gewähren.
Für die Häuserzeile angrenzend an das Fachhochschulgelände soll die traditionelle Traufstellung (d.h. Firstrichtung parallel) zur Planstraße A einen klaren Siedlungsrand ausbilden.
Aufgrund der besonderen Grundstückssituation sind für die Bauflächen am Regenrückhaltebecken wahlweise beide Firstrichtungen möglich.
Abweichungen von +/- 8° von der festgelegten Firstrichtung sind zulässig.
Im übrigen Baugebiet können die Bauherren eine Gebäudestellung entsprechend ihrer individuellen Bedürfnisse wählen.

Die die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) umgrenzenden Baugrenzen dürfen durch Gebäude und/oder -teile nicht überschritten werden.
Die Dimensionierung der Bauräume berücksichtigt neben den Besonnungsverhältnisse auch die Lage der Grundstücke zur Straße. Mit einer Tiefe von mindestens 15,0 m bieten sie ausreichend Spielraum für die variable Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken. Der Abstand der Baugrenzen zur Straße beträgt 4,0-5,0 m und zielt auf eine straßennahe Bebauung.
Loggien, Balkone und Wintergärten sind als Teile der Hauptgebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nicht dichter als 4,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden, weil sie nicht die Straßenansicht dominieren sollen.

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Hochschulallee an die Parower Chaussee und damit an das städtische Straßennetz angebunden.
Der Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee genügt nicht den Anforderungen der Verkehrssicherheit und bedarf der Umgestaltung. Die bevorzugte Variante stellt der Kreisverkehr dar, weil er mehrere Vorteile aufweist:
1. Die Parower Chaussee ist eine gerade anbaufreie Straße guter Ausbauqualität, welche eine hohe Fahrgeschwindigkeit und damit einen entsprechend hohen Lärmpegel provoziert. Durch die Ansiedlung der BfA, die Erschließung der Wohngebiete westlich und östlich der Parower Chaussee sowie den geplanten neuen Friedhof wird sich künftig ihr Charakter als Stadtstraße stärker ausprägen. Der Kreisel unterbricht die Zügigkeit der Strecke und stellt als Zäsur eine Maßnahme zur Verkehrsberuhigung, damit auch zur Lärmminderung und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit dar.
2. Zusätzlich zur ÖPNV-Führung über die Parower Caussee von und nach Parow wurde zur Verbesserung der Erschließung des Fachhochschulgeländes und des Plangebietes auch die Hochschulallee in die Buslinienführung einbezogen. Im Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee wird in Verbindung mit der Haltestelle eine Buswendemöglichkeit benötigt. Diese läßt sich günstig in den Kreisverkehr integrieren.
3. Die ausschließliche Anbindung des Gebietes über die Hochschulallee sowie die Entwicklung des nördlichen Fachhochschulgeländes erhöht die Verkehrsbedeutung der Einmündung. Auch hier stellt der Kreisverkehr die sicherste und flüssigste Verkehrslösung dar.

Die Zufahrt von der Hochschulallee wurde aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit und einer günstigen Bauabschnittsbildung nach Süden verschoben und erschließt das Gebiet jetzt zirka mittig.
Die gemäß Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen freizuhaltenden Sichtdreiecke im Einmündungsbereich in die Hochschulallee werden geringfügig durch die straßenbegleitenden geschützten Alleebäume eingeschränkt. Es bestehen jedoch keine Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit, weil die Einschränkung nur minimal und das Verkehrsaufkommen sowie die Fahrgeschwindigkeit auf der Hochschulallee sehr gering sind. Unter diesen Voraussetzungen genießen die Belange des Naturschutzes Priorität gegenüber vorschriftsmäßigen Sichtverhältnissen.

Aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung der Hochschulallee kann auf den Ausbau einer Wendeanlage verzichtet werden.

Die innere Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) vorgesehen. Die vormalige Unterteilung in einen Straßenabschnitt mit separater Gehbahn und einen verkehrsberuhigten Abschnitt konnte wegen der reduzierten Wohnungsanzahl entfallen.

Von der ringförmigen 8,0 m breiten Planstraße A gehen schmalere, nur 6,0 m breite Stichstraßen ab und erschließen die Nordspitze (Planstraße C) sowie den südlichen Bereich (Planstraße B). Die Stichstraßen verfügen über Wendeanlagen mit einem Wenderadius von 6,0 m, welcher für den normalen LKW, jedoch nicht für das dreiachsige Müllfahrzeug ausreicht. Für die Entsorgungsfahrzeuge wäre gemäß Unfallverhütungsvorschrift VBG 126 eine Wendeanlagen mit einem Radius von 11 m erforderlich. Angesichts der geringen Zahl der Betroffenen und um die Erschließungskosten nicht weiter zu erhöhen, wurden für die an den Planstraßen B und C gelegenen Grundstücke Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter an der Planstraße A ausgewiesen. Bei einer Entfernung von maximal 70 m ist es für die künftigen Anlieger zumutbar, am Entleerungstag die Abfallbehälter und die "gelben Säcke" auf diesen Flächen bereitzustellen. Gleiches gilt für die Sperrmüllentsorgung, welche ebenfalls nur in der Planstraße A erfolgen wird.

Für jedes Grundstück ist eine maximal 3,0 m breite Zufahrt zulässig. Die Beschränkung der Zufahrtsbreite ist sinnvoll, um einen angemessenen, durch die dichte Abfolge der Grundstückszufahrten bereits eingeschränkten Spielraum für die verkehrsberuhigte Straßengestaltung zu sichern sowie eine übermäßige Versiegelung zu verhindern.

Die erforderlichen 12-15 Besucherparkplätze sind schwerpunktmäßig an geeigneten Stellen eingeordnet, so im zentral gelegenen Zufahrtsbereich und in den beiden Stichstraßen. Innerhalb der Mischverkehrsfläche werden darüber hinaus noch einzelne Parkplätze bereitgestellt, deren Lage erst im Rahmen der konkreten Straßenplanung festgelegt werden kann.

Im Zufahrtsbereich ist außerdem die für Wertstoffsammelbehälter erforderliche Aufstellfläche von 8,0 m x 3,0 m untergebracht.

Der im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr.33 an der Ostseite der Parower Chaussee geplante Rad-/Gehweg wird bis zum Kreisverkehr weitergeführt. Hier quert er die Straße und bindet in den westlich der Chaussee gelegenen Fuß- und Radweg nach Parow ein. Der Weg soll in einer Breite von maximal 2,5-3,0 m ausgebaut werden und ist über einen kurzen Verbindungsweg zur Planstraße A vom Wohngebiet aus erreichbar.

Die geschützten Alleebäume entlang der Hochschulallee gestatten nicht, daß die fehlenden Nebenanlagen unmittelbar an der Fahrbahn nachgerüstet werden können. Deshalb ist vorgesehen, im Grünstreifen zwischen der Allee und den Baugrundstücken zu einem späteren Zeitpunkt einen maximal 2,5-3,0 m breiten Rad-/Gehweg auszubauen.

Der zwischen dem Wohngebiet und dem Grünzug verlaufende Rad- und Wanderweg stellt die über das Gebiet hinausgehenden Verbindung zum überregionalen Radwanderweg Stralsund-Parow und zu den geplanten Wegeverbindungen nach Knieper West und entlang des Strelasundufers her. Über zwei kurze Wege kann man aus dem Wohngebiet zu diesem Weg und in den Grünraum gelangen.

5.5 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung
Die Versorgung erfolgt aus der neuen Fernleitung nach Parow und der neuen Leitung in der Hochschulallee. Zur Schaffung eines inneren Ringes wird das Wohngebiet an die beiden Hauptleitungen angeschlossen. Die Trinkwasserleitung ist im öffentlichen Straßenraum unterzubringen.
Der im 1. Entwurf vorgesehene Leitungskorridor (Leitungsrecht) wurde aufgegeben, weil er sich nicht in das geänderte städtebauliche Konzept integrieren läßt. Es ist Aufgabe der technischen Planung, eine geeignete Lösung aufzuzeigen.

Regenwasserableitung
Eine Regenwasserversickerung scheidet aufgrund der angetroffenen Bodenbeschaffenheit aus, so daß zur Ableitung des belasteten Regenwassers von den Straßen- und Dachflächen ein Leitungssystem verlegt wird. Die Vorflut bildet ein Regenwasserschacht in der Hochschulallee/Ecke Holzhausen.
Die Ableitung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken bis zum Übergabeschacht des vorhandenen Sammlers DN 400. Das Regenrückhaltebecken wird mit Ölabscheider und Sandfang ausgestattet.

Unabhängig davon besteht für jeden Bauherren die Möglichkeit, das Regenwasser ganz oder teilweise auf dem Grundstück zurückzuhalten, um es einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Voraussetzung dafür ist die Übernahme der Abwasserbeseitigungspflicht durch den Grundstückseigentümer.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Die Hydranten zur Wasserentnahme für die Erstbekämpfung werden in der erforderlichen Anzahl im Straßenraum aufgestellt. Das Regenrückhaltebecken dient gleichzeitig als Löschwasserreserve. Durch die Ausbildung einer flachen, begehbaren Böschung kann auf eine Einzäunung verzichtet werden.

Schmutzwasserentsorgung
Die Vorflut bildet das Pumpwerk 1 der Schmutzwasserleitung Parow-Stralsund. Die Einleitung erfolgt über den dem Pumpwerk vorgeschalteten Kontrollschacht.
Die Schmutzwasserleitung innerhalb des Gebietes wird als Freigefälleleitung in den öffentlichen Straßen verlegt. Die Tiefenlage der Leitung gestattet nur den Anschluß der Erdgeschoßebene im freien Gefälle, Abläufe aus tiefer liegenden Geschoßebenen müßten gepumpt werden.

Gasversorgung, Stromversorgung, Fernmeldetechnische Versorgung
Die inneren Versorgungssysteme werden von den vorhandenen Anschlußpunkten aus aufgebaut.
Die Fernmeldekabel müssen zunächst bis an das Gebiet herangeführt werden.
Für die auf künftig privaten Baugrundstücken verlaufenden Elektrokabel (siehe Eintrag in der Planzeichnung) wird zur Baufreimachung die Umverlegung in den öffentlichen Straßen- oder Grünraum empfohlen.

Straßenbeleuchtung
Die Planstraßen erhalten einseitig aufgestellte Leuchten des Typs "Tailfingen" (Fa. Hess).
Zur Beleuchtung des Kreisverkehrs werden technische Leuchten installiert.
Für die Rad- und Gehwege sowie den Rad-/Wanderweg ist keine Beleuchtung vorgesehen.

Abfall- und Wertstoffentsorgung
Die Abfallbehälter sind auf den Grundstücken unterzubringen.
Am Entleerungstag müssen die Anlieger der Planstraßen B und C ihre Abfallbehälter und die sogenannten "gelben Säcke" auf den zugeordneten Gemeinschaftsstandplätzen an der Planstraße A bereitstellen. Ebenso erfolgt die Sperrmüllentsorgung dieser Anlieger nur über die Planstraße A.
Der Standplatz für die Wertstoffsammelbehälter befindet sich im Bereich der Gebietszufahrt von der Hochschulallee und ist so zentral gelegen.

5.6 Natur und Landschaft, Grünplanung, Freiraumversorgung

Eingriff/Ausgleich
Die Planung des Baugebietes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es ist das Planungsziel, diesen Eingriff zu minimieren und geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und eine größtmögliche Landschaftsverträglichkeit zu erreichen.

Maßnahmen zur **Eingriffsminimierung** sind neben der Beschränkung der zulässigen Überbauung (GRZ) und der Gebäudehöhen, eine sparsam bemessene Erschließung, die Einordnung von Grünflächen sowie die Materialwahl für zu versiegelnde Flächen unter ökologischen Gesichtspunkten.
Die festgesetzten Gebäudehöhen sichern, daß sich die Häuser den orts- und landschaftsbildprägenden Alleebäumen entlang der Parower Chaussee und der Hochschulallee unterordnen.

Maßnahmen zum **Ausgleich** sind vorrangig die Herstellung der öffentlichen Grünflächen, welche gleichzeitig als Sammelausgleichsflächen dienen, Anlegen und Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sowie sonstige Pflanzmaßnahmen zur Grüngestaltung im Gebiet. Um die angestrebte ökologische Wertigkeit zu erreichen, werden bestimmte Pflanzqualitäten vorgegeben. Diese Qualitäten sichern außerdem eine schnelle Durchgrünung des Gebietes bei gleichzeitiger Einhaltung eines angemessenen Kostenrahmens.

Der Grünordnungsplan bewertet den Eingriff und bilanziert den Ausgleich nach dem an das Modell von Rheinland-Pfalz angelehnten Stralsunder Bewertungsmodell.

Für den Bestand innerhalb des Plangebietes ermittelte der Grünordnungsplan einen Wert von **21 449 Punkten**. Diesem stehen nach Realisierung des Bebauungsplanes **20 577 Punkte** gegenüber, was einem Anteil von ca **96%** entspricht. Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff wird im Geltungsbereich ausgeglichen.

Grünplanung, Freiraumversorgung
Das Wohngebiet gestaltet den neuen Stadtrand nach Norden hin, deshalb ist eine intensive Durchgrünung als Übergang zum freien Landschaftsraum unverzichtbar.

Die öffentliche Grünfläche in der Nordspitze bildet eine Pufferzone zu den angrenzenden Verkehrsstraßen. Der Grünzug im Süden schafft einen angemessen Abstand zur Fachhochschule und zur großmaßstäblichen Baustruktur des BfA-Verwaltungskomplexes.
Zur Entwicklung des Grünzuges sind 25% der Fläche mit Sträuchern und 5% der Fläche mit Bäumen zu bepflanzen. Die verbleibenden 70% des Areals sind als Wiesenfläche anzulegen.

Auf dem Fachhochschulgelände wird entlang der nördlichen und westlichen Grenzen zum Wohngebiet eine grüne Übergangszone angelegt, welche den für die Erholung und das Stadtbild bedeutsamen Grünzug weiter aufwertet.

Die Allee, einseitige Baumreihe und die straßenbegleitenden Feldhecken sowie eine Gehölzgruppe im Ackerrain sind zur Erhaltung festgesetzt.

Um den Anteil an versiegelter Fläche im Kreisverkehr zu verringern, sollen nicht beanspruchte Flächen begrünt und die Mittelinsel mit Sträuchern bepflanzt werden.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und um sie als die Haupterschließungsstraße des Gebietes hervorzuheben, sind innerhalb der Planstraße A Bäume in einem Abstand von 8-20 m zu pflanzen.
Auf den Flächen für die öffentlichen Besucherparkplätze ist zur Unterbrechung der Parkplatzreihen pro 5 Parkplätze mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Den Rad- und Wanderweg entlang des Grünzuges soll eine Baumreihe begleiten; an seiner Südseite sind Bäume in einem Abstand von 10-12 m anzuordnen. Diese Baumreihe markiert den Wegeverlauf und damit die Grenze zwischen Siedlungs- und Grünraum.

Zur Abschirmung der Wohngrundstücke von den unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen mit über das Gebiet hinausgehender Verbindungsfunktion sowie zur Ausbildung eines grünen Siedlungsrandes ist in den Randbereichen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen ein 2,0 m breites Pflanzgebot für Sträucher festgesetzt, welches für Gartenpforten unterbrochen werden kann.

Das Regenrückhaltebecken am Südostrand des Gebietes soll sich durch eine naturnahe Gestaltung mit einer breiten Flachwasserzone

in das Landschaftsbild integrieren.

Im Grünzug ist ein maximal 400 qm großer Kinderspielplatz für die Altersgruppen 0-12 Jahre eingeordnet. Die Lage abgerückt von den Wohngrundstücken im Grünen ermöglicht ein aktives, erlebnisreiches Spiel.

5.7 Immissionsschutz

Die bereits heute beachtliche Verkehrsbelegung der Parower Chaussee wird sich durch die bauliche Entwicklung im nördlichen Stadtgebiet und im nördlichen Umland sowie durch die allgemeine Verkehrsentwicklung künftig erhöhen. Es war zu untersuchen, welche Lärmimmissionen im geplanten Wohngebiet auftreten werden.
Die Lärmimmissionsprognose vom März 1995 war auf die vormalige Bebauungskonzeption ausgerichtet, so daß für das geänderte Bebauungskonzept ein neues Gutachten erstellt werden mußte.

Auch das neue Lärmgutachten vom November 1998 unterstellt nachfolgende Ausgangsparameter: Gemäß Verkehrsprognose für 2 010 ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von ca **6 000 KFZ** zu erwarten mit einem Anteil **LKW-Verkehr von ca 10%**. Diese Prognose geht davon aus, daß die bereits abschnittsweise ausgebaute stadtfreie Verbindung des Nordkreises von Parow über Groß Kedingshagen und Vogelsang zur B 105 fertiggestellt ist und die Parower Chaussee entlastet.
Die Fahrgeschwindigkeit auf der nicht geriffelten Gußasphaltstraße beträgt **50 km/h.** Weiterhin berücksichtigt das Gutachten topografischen Besonderheiten: das Gelände fällt von West nach Ost ab und die Parower Chaussee verläuft teilweise in Einschnittlage.

Zur Beurteilung von Schallimmissionen in der städtebaulichen Planung wird das Beiblatt der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" herangezogen. Die hier aufgeführten Orientierungswerte stellen aus Sicht des Schallschutzes wünschenswerte Zielwerte dar, sind jedoch keine einzuhaltenden Grenzwerte. Die Orientierungswerte für das **allgemeine Wohngebiet (WA)** betragen tags **55 dB(A)** und nachts **45 dB(A)/40 dB(A)** (Verkehrslärm/Gewerbelärm).

Das Gutachten ermittelte die Beurteilungspegel an ausgewählten repräsentativen Immissionsorten mit folgendem Ergebnis:
1. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 werden in Teilen des Wohngebietes erheblich überschritten. Die maximale Überschreitung des Tagwertes beträgt 7 dB(A) und die des Nachtwertes 3 dB(A). (Damit bleibt jedoch der Nachtwert unter dem Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung.)
2. Sowohl der Tag- als auch der Nachtwert werden erst in einem Abstand von 50 m zur Straßenachse eingehalten, der Nachtwert bereits in einem geringeren Abstand.
3. An den senkrecht zur Straßenachse angeordneten Fassaden fallen die Überschreitungen wesentlich geringer aus. Der Tagwert wird nur um maximal 3 dB(A) überschritten, der Nachtwert wird eingehalten. (Der Tagwert bleibt unter dem Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung.)

Trotz der Überschreitungen soll das Gebiet als Einfamilienhaussiedlung entwickelt werden. Dafür sprechen die kurzfristige Ver-

fügbarkeit des Geländes, die bereits getätigten Investitionen für die äußere Erschließung und die attraktive sowie verkehrsgünstige Lage des Gebietes.

Für die Bereiche mit erhöhter Lärmeinwirkung sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Aktive Schutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines -walls müßten, um wirksam zu sein, möglichst dicht an der Lärmquelle stehen. Durch die geschützten straßenbegleitenden Alleebäume und Feldhecken könnten derartige Anlagen erst außerhalb des Wurzelraumes, d.h. in mehr als 7 m Entfernung von der Straßenkante errichtet werden und müßten deshalb mindestens 2-3 m hoch sein. Der durch sie verursachte Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wäre erheblich und nicht vertretbar.
Um das Gebiet vermarktungsfähig entwickeln zu können, müssen ein angemessener Erschließungsaufwand und eine gute Auslastung gesichert sein, deshalb kann auf die Bauflächen entlang der Parower Chaussee nicht verzichtet werden.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aus den genannten Gründen nicht vorgesehen werden können, müssen im Bereich bis 50 m zur Straßenachse passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen werden. Folgende Maßnahmen sieht der Bebauungsplan vor:

1. Den Empfehlungen des Gutachters folgend wurden die Baugrenzen im nördlichen Bereich um 2,0 m zurückgenommen (Einhaltung des Lärmpegelbereiches III).
2. Durch eine geeignete Grundrißgestaltung sind die Aufenthaltsräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.
3. Sollte diese Zuordnung nicht möglich sein, ist für die Außenbauteile der Fassade (Türen, Fenster, Außenwand, Dach) ein erforderliches resultierendes Schalldämmaß R-W`res=35 dB(A) einzuhalten.
4. Das Pflanzgebot entlang der straßenzugewandten Grundstücksgrenzen trägt durch die optische Abschirmung der Lärmquelle zum "psychologischen" Lärmschutz bei.

In den mehr als 50 m von der Straßenachse entfernten Bereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 eingehalten und es bestehen keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz. Es ist ein erforderliches Schalldämmaß von R-W`res=30 dB(A) vorzusehen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Für das Wohngebiet ist die Insellage am Stadtrand zwischen zwei Alleen prägend. Deshalb kommt der Ausbildung eines eigenständigen Siedlungscharakter eine besondere Bedeutung zu.
Die örtlichen Bauvorschriften regeln die Gestaltung der wesentlichen, das Siedlungsbild bestimmenden Merkmale. Gleichzeitig belassen sie einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für verschiedene individuelle Ansprüche.

Die Dächer sind als Satteldächer und erweitert jetzt auch als Krüppelwalmdächer auszubilden mit einer Neigung von 35°-45°. Diese Festsetzungen orientieren sich an den ortstypischen Dachformen und gestatten die Nutzung als Wohngeschoß.

Ursprünglich war eine geringere Dachneigung (30° t.w. 25°) möglich, was flächenintensive Haustypen im "Bungalowstil" mit flachgeneigten, nicht ausgebauten Dächern zuließ. Diese Haustypen integrieren sich nicht gut in das Siedlungsbild und sollen sich nicht ansiedeln.

Für die Dacheindeckung sind Ziegel und Dachsteine in den traditionellen Farben rot bis rotbraun vorgeschrieben, als Ausnahme können grüne Dächer zugelassen werden.

Der Standplatz für die Wertstoffsammelbehälter und die Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter sind zum Sichtschutz mit mindestens höhengleichen, begrünten Einfriedungen zu umgeben.

Um die Verhältnismäßigkeit zur Bebauung zu wahren, dürfen Werbeanlagen nicht größer als 0,5 qm sein; selbstleuchtende Werbeanlagen werden ausgeschlossen.
Größere Werbeanlagen würden die Einfamilienhausbebauung dominieren und das Siedlungsbild beeinträchtigen. Im Gebiet dürfen sich nur gebietsversorgende Einrichtungen ansiedeln, so daß die Zweckmäßigkeit großer Werbeanlagen nicht gesehen werden kann.

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

Gegenüber dem 1. Entwurf wurde die Zahl der Vorschriften reduziert.
Die Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen entfielen, weil bereits die Landesbauordnung fordert, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Die Bauherren sollen die Freiflächengestaltung nach eigenen Vorstellungen verwirklichen können.

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

7. Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmalschutz
Es sind bisher im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund/die Fundstelle zu sichern.

Naturschutz
Die Allee, einseitige Baumreihe und Feldhecken entlang der Parower Chaussee und der Hochschulallee sind gemäß Landesnaturschutzgesetz geschützt. Ihre Beseitigung und Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.
Für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Aus- und Neubau von Verkehrsanlagen entstehenden Eingriffe in diese Schutzgüter liegt bereits die rechtlich fortgeltende Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde vom 28.5.1996 vor.

8. Maßnahmen der Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt auf privatrechtlicher Basis.
Die der Stadt zugeordneten Flurstücke 25/4, 29/2 und 30/3 wurden gemäß Bürgerschaftsbeschluß Nr.423-04/1994 vom Mai 1995 an die LEG übertragen. Seit 1998 ist die LEG Eigentümerin der Flächen.

Im November 1998 und im Februar 1999 erwarb die LEG von der Kirche und von den Privateigentümern die Flurstücke 13/2, 14/2 und 15/2.

Das schmale Flurstück 13/1 innerhalb der Hochschulallee ist als öffentliches Straßenbegleitgrün Teil des Straßenraumes. Gemäß Straßen - und Wegegesetz M-V (§ 66) ist es rückständiger Grunderwerb und gilt als enteignet. Wenn der Stadt als dem Straßenbaulastträger die finanziellen Mittel zur Verfügung stehen, wird sie diesen Grunderwerb tätigen.

Nach Durchführung der Erschließungs- und Grünausgleichsmaßnahmen sind die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze) und die öffentlichen Grünflächen von der LEG an die Stadt kosten- und lastenfrei zu übergeben.

Die LEG parzelliert das Wohngebiet und veräußert die Baugrundstücke an Bauinteressenten.

9. Maßnahmen zur Planrealisierung

Die Stadt beauftragt die LEG als Erschließungsträger mit der Entwicklung des Wohngebietes. Dazu schloß sie mit der LEG einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB ab, welcher Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen festlegt.

Die Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Hochschulallee in die Parower Chaussee und den späteren Ausbau des Rad-/Fußweges entlang der Hochschulallee wird die selbst Stadt durchführen, wenn im städtischen Haushalt die Mittel dafür bereitstehen.
Die Kosten für die Herstellung des Rad-/Fußweges sind gemäß der städtischen Satzungen anteilig auf die Begünstigten umzulegen.

Da der Ausbau des Kreisverkehrs nicht zeitgleich mit dem Baubeginn im Plangebiet erfolgt, muß für den Übergangszeitraum bis zum endgültigen Kreuzungsausbau von der LEG eine Zwischenlösung hergestellt werden.

Alle innerhalb des Wohngebietes gelegenen Erschließungsanlagen, den Hauptrad- und Wanderweg entlang des Grünzuges sowie den Rad- und Fußweg an der Ostseite der Parower Chaussee einschließlich der zugeordneten Grünausgleichsmaßnahmen realiesiert die LEG.

Außerdem übernimmt sie die erstmalige Ausstattung des Kinderspielplatzes und die 2-jährige Entwicklungspflege für die von ihr angelegten Pflanzungen.

Nach den bisherigen Terminvorstellungen der LEG ist der Erschließungsbeginn für September 1999 vorgesehen. Bei günstigem Bauablauf können die Hochbaumaßnahmen im März 2 000 beginnen.

10. Kosten und Finanzierung

Die von der Architekten- und Ingenieurunion Stralsund im Auftrag der LEG erarbeitete Kostenschätzung vom November 1998 und die Kostenschätzung des Grünordnungsplanes vom Februar 1999 benennen folgende Positionen, welche darüber hinaus die aktuellen Angaben der REWA GmbH vom 12.5.1999 berücksichtigen (gerundet auf TDM):

1.	**Gesamtkosten**	**3,484 Mio DM**
2.	**Äußere Erschließung** Herrichten, Schmutzwasserentsorgung, Straßen- und Wegebau, Beleuchtung*, Baunebenkosten	**713 TDM**
3.	**Innere Erschließung** Herrichten, Regen- und Schmutzwasserentsorgung, Wasserversorgung, Gasversorgung, Stromversorgung, Straßen- und Wegebau, Beleuchtung*, Baunebenkosten	**2 413 TDM**
4.	**Straßenbegleitgrün, Grünausgleichsmaßnahmen**	**315 TDM**
5.	**Gestaltungsmaßnahmen, Ausstattung des Spielplatzes**	**43 TDM**
6.	**Anteile aus 2. und 4.:**	**385 TDM**
6.1	Ausbau Kreisverkehr	286 TDM
6.2	Fuß- und Radweg entlang der Hochschulallee (ohne Beleuchtung)	60 TDM
6.3	Grün- und Ausgleichsmaßnahmen für den Kreisverkehr und den Fuß- und Radweg	39 TDM
7.	**Übergangslösung Kreuzungsausbau**	**164 TDM**

* In diesen Positionen sind Kosten für die Beleuchtung der Rad- und Fußwege an der Parower Chaussee und an der Hochschulallee sowie des Hauptrad- und Wanderweges entlang des Grünzuges enthalten. Es ist jedoch keine Beleuchtung vorgesehen, so daß sich diese Kosten reduzieren.

Neben der von der Stadt zu finanzierenden Kostenposition 6. wird ihr jährlicher Unterhaltungsaufwand für die geplanten Straßen einschließlich der Beleuchtung ca 15 TDM und für die anzulegenden Grünflächen ca 9 TDM betragen.

11. Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluß:	24.06.1993
2. frühzeitige Bürgerbeteiligung:	09.12.- 27.12.1993
3. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	23.12.1993- 27.01.1994
4. öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes zum B-Plan:	04.08.- 05.09.1995
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	01.08.- 05.09.1995
6. vereinfachten Änderung nach der öffentlichen Auslegung Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange:	07.03.- 25.03.1996

7. öffentliche Auslegung des
   2. Entwurfes zum B-Plan 14.05.- 15.06.1999
8. Abwägungs- und Satzungsbeschluß
   voraussichtlich Oktober 1999

12. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr.15 sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) und die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998 (GVO-Bl. S.468).
Sonstige Rechtsgrundlagen stellen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.19990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466), das Bundes-Naturschutz-, das Bundes-Immissionsschutzgesetz und das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 21.7.1998 dar.

Bauamt
Abt. Planung und Denkmalpflege

Abteilungsleiter

Der Oberbürgermeister
Hansestadt Stralsund, den 25. Okt 1999

Anlagen:
- Grünordnungsplan vom Juli 1999 einschließlich Text
- Schalltechnisches Gutachten vom November 1998