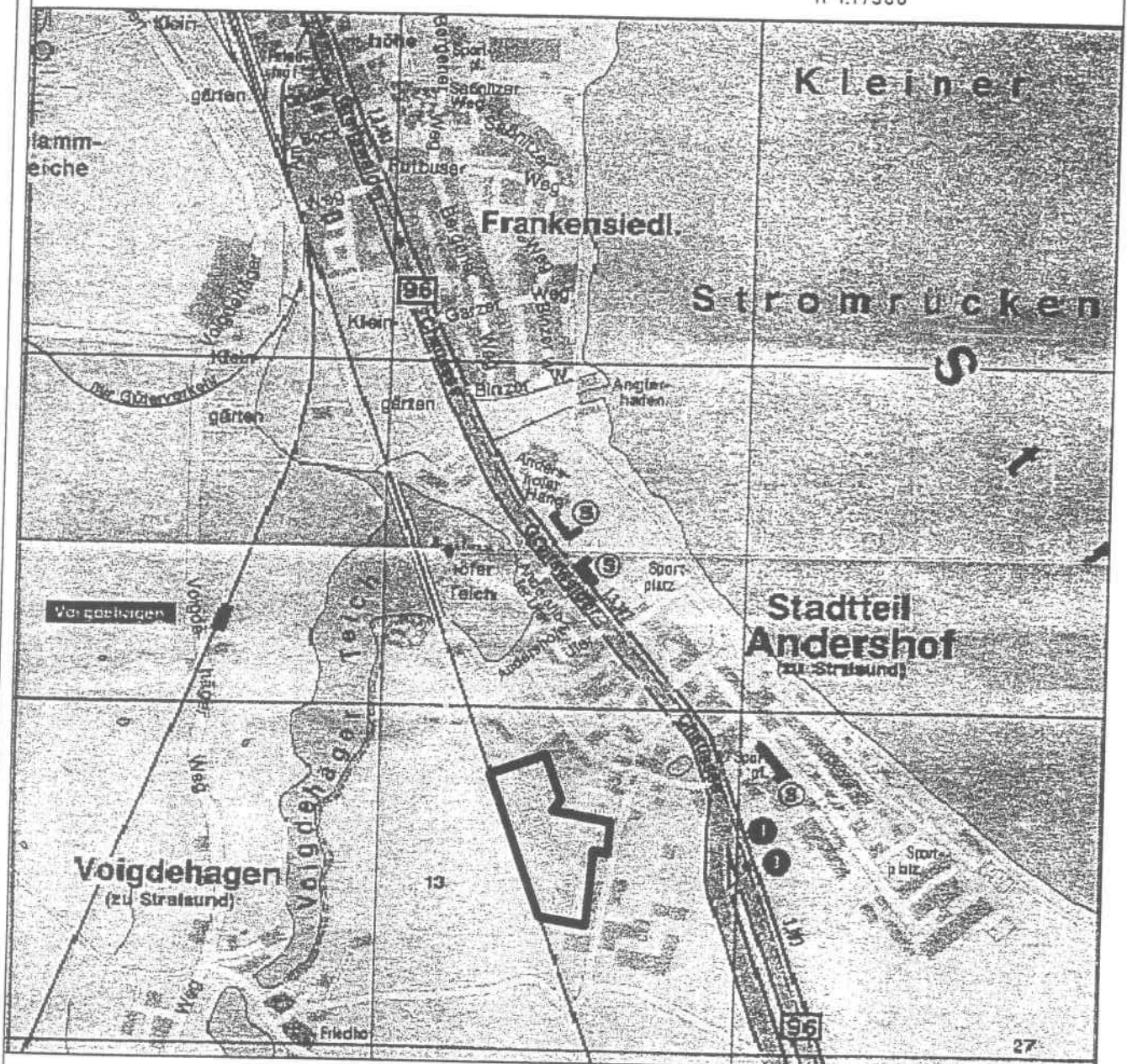


# HANSESTADT STRALSUND

ABTEILUNG PLANUNG U.DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:17500



## BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN NR.19

WOHNGEBIET ANDERSHOF  
WESTLICH DER DORFSTRASSE

MASSTAB 1 : 500

NOVEMBER 1999

55



**Bebauungsplan Nr. 19**  
**Wohngebiet Andershof, westlich der Dorfstraße**

**B e g r ü n d u n g**

**I n h a l t s v e r z e i c h n i s**

- 1           Übersichtsplan des Plangebietes M 1 : 17500 (siehe Deckblatt)
- 2           Anlaß und Ziele der Planung
- 3           Städtebauliche Vergleichswerte
- 3.1        Flächen
- 3.2        Anzahl der Wohnungen, Einwohner und Stellplätze
- 4           Grundlagen
- 5           Geltungsbereich und städtebauliche Ausgangssituation
- 5.1        Lage und Grenzen
- 5.2        Flurstücke und Eigentum
- 5.3        Bestandsaufnahme
- 5.4        Baugrund
- 5.5        Planungsvorgaben
- 5.6        Soziale Infrastruktur
- 6           Inhalt des Planes
- 6.1        Art und Maß der baulichen Nutzung
- 6.1.1      Art der baulichen Nutzung
- 6.1.2      Maß der baulichen Nutzung
- 6.1.3      Bauweise
- 6.2        Verkehr
- 6.2.1      Verkehrerschließung
- 6.2.2      Mischverkehrsfläche
- 6.2.3      Öffentlicher Nahverkehr

6.2.4	Park- und Stellplätze	2
6.3	Grün	
6.3.1	Private und öffentliche Grünflächen	
6.3.2	Ausgleichsflächen	
6.4	Ver- und Entsorgung	
6.4.1	Bestehende Leitungen	
6.4.2	Regenwasserableitung	
6.4.3	Schmutzwasserableitung	
6.4.4	Trinkwasserversorgung	
6.4.5	Elektroenergie	
6.4.6	Gastechnische Erschließung	
6.4.7	Telekom	
6.4.8	Müllentsorgung	
6.5	Immissions- und Umweltschutzmaßnahmen	
6.5.1	Lärmemissionen von den Verkehrsstrassen	
6.5.2	Altlastverdachtsflächen	
6.5.3	Trinkwasserschutzzone	
7	Maßnahmen der Bodenordnung	
8	Kosten und Finanzierung	
9	Terminplan zum Verfahren	

## 2 Anlaß und Ziele der Planung

Es ist Ziel der Stadt, Wohnungssuchenden innerhalb des städtischen Territoriums Wohnraum als Miet-, Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimbau anbieten zu können, um der herrschenden Fluktuation entgegenzuwirken.

Das Gelände westlich der Dorfstraße Andershof mit Teilflächen der ehemaligen Gärtnerei ist seit mehreren Jahren ungenutzt.

Die Grundstückseigentümer möchten die ehemals vorhandene Gewerbenutzung (Gewächshäuser und gärtnerische Nutzung) zugunsten von Wohnbauland aufgeben.

Ziel der Planung ist deshalb, die Fläche als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Das Gebiet ist so zu ordnen, daß es sich in die Umgebung sowie das städtebauliche Gesamtkonzept für den Stadtteil Andershof einfügt.

Für die geplante Nutzung besteht z. Z. kein Baurecht. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen. Die Bürgerschaft faßte dazu am 11.06.1992 den Aufstellungsbeschluß zur Einleitung des Planverfahrens.

## 3 Städtebauliche Vergleichswerte

### 3.1 Flächen

Größe des Planungsgebietes	ca. 2,86 ha
davon Wohnbauland	2,33 ha
öffentlicher Straßenraum	0,38 ha
öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,04 ha
private Grünflächen (Lärmschutzwand und umgebende Grünfläche)	0,11 ha

### 3.2 Anzahl der Wohnungen, Einwohner und Stellplätze

- Anzahl der Wohnungen	65 WE
- Anzahl der Einwohner bei einem Berechnungssatz von 2,1 Einwohner pro Wohnung	ca. 137 EW
- Anzahl der privaten Stellplätze	65
- Anzahl der öffentlichen Stellplätze (1 Stellplatz pro 6 Wohnungen)	ca. 10

## 4 Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage folgender Verordnungen und Gesetze als Satzung aufgestellt:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Baugesetzbuch (BauGB-ALT) vom 08.12.1986, Rechtsstand 01.05.1994
- Baugesetzbuch (BauGB-NEU) vom 27.08.1997
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22.04.1993
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land M-V vom 10.01.1992
- Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Wassergesetz des Landes M-V (LWAG)

Sonstige Grundlagen:

- Vorentwurf (Konzept) B-Plan Nr. 19 mit Kurzerläuterung - Stand 07.09.1992
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange - Stand Okt.-Nov. 1992
- Lärmschutzgutachten - Stand 1992
- Baugrundgutachten - Stand 1997
- Abwasserbeseitigungssatzung der HST

## 5 Geltungsbereich und städtebauliche Ausgangssituation

### 5.1 Lage und Grenzen

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Hansestadt Stralsund im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof.

Es befindet sich zwischen der Andershofer Dorfstraße und der Bahntrasse nach Greifswald, wird südlich und südöstlich durch Wohnbebauung und nördlich durch den zukünftigen Bebauungsplan Nr. 32 begrenzt.

Das Gelände ist relativ eben. Die angrenzende Eisenbahntrasse liegt ca. 4,00 m tiefer.

### 5.2 Flurstücke und Eigentum

Im Geltungsbereich des Planes liegen die Flurstücke  
 111/5 - 21, 111/32-49, 111/26, 111/27, 111/30, 111/31  
 118/8-30, 118/32-40  
 119/9-12, 119/15-22, 119/26-39  
 120/12-18, 120/20-24  
 teilweise 108 der Flur 1 Gemarkung Andershof.

Der Bauherr hat die Grundstücke von den bisherigen privaten Grundstückseigentümern erworben und größtenteils an Bauinteressenten veräußert.

### 5.3 Bestandsaufnahme

Bis vor wenigen Jahren wurde die zu beplanende Fläche in Form von Gewächshäusern und gärtnerischen Anlagen gewerblich genutzt. Die Gewächshäuser sind bis auf die vorhandenen Fundamente abgerissen.

Des Weiteren befinden sich Teile einer überirdischen Heizleitung, Erdwälle, Bauschutt und Reste des gärtnerischen Betriebes auf dem Gelände.

Das Gelände liegt brach, eine Ruderalvegetation hat sich angesiedelt.

### 5.4 Baugrund

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zeigen im Plangebiet homogene Lagerungsverhältnisse, welche der ingenieurgeologischen Situation entsprechen.

Die oberflächenah anstehenden, aufgefüllten Böden sind locker gelagert bzw. humos und damit zur Aufnahme von Gründungslasten nicht geeignet. Der flächenhaft darunter folgende Geschiebemergel ist bei mindestens steifplastischer Konsistenz ausreichend tragfähig.

Die Gründung der Gebäude kann demnach als Flachgründung auf Streifen-, Einzel oder Plattenfundamenten innerhalb des Geschiebemergels erfolgen.

Tragfähigkeitsabminderungen durch Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Beeinflussungen der Bautechnologie ergeben sich bei tieferen Baugruben durch Schichtenwasser. Eine offene Wasserhaltung ist daher vorzuhalten und bei Bedarf zu betreiben.

(siehe Baugrundgutachten vom 07.05.97).

### 5.5 Planungsvorgaben

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund weist für das Plangebiet Wohnbaufläche aus.

Der angestrebte Wohnungsbau entspricht der Zentralitätsfunktion der Hansestadt Stralsund gemäß Landesraumordnungsprogramm Meckl./Vorp. (LROP MV) und befindet sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung.

Das fachliche Ziel 9.5 LROP MV zum Immissionsschutz im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende Lage des Wohngebietsstandortes an die Eisenbahntrasse Stralsund - Berlin wurde beachtet.

Das Plangebiet wird über die Andershofer Dorfstraße zur Greifswalder Chaussee erschlossen. Diese Verkehrsanbindung ermöglicht einen günstigen Anschluß sowohl in Richtung Stadtzentrum als auch an die Bundesfernstraße 96 in Richtung Greifswald.

Unmittelbar westlich neben dem Plangebiet verläuft die Eisenbahntrasse Stralsund-Berlin.



## 5.6 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Andershof und gehört somit zum südlichen Stadtbereich.

Die nächstgelegenen Einrichtungen der Nahversorgung befinden sich östlich der Greifswalder Chaussee und sind vom Plangebiet über die Andershofer Dorfstraße und die Greifswalder Chaussee verkehrsgünstig erreichbar.

Für die Betreuung der Vorschulkinder steht die Kindertagesstätte am Boddenweg zur Verfügung.

Die Beschulung der schulpflichtigen Kinder kann in der Grund- bzw. Realschule Andershof erfolgen.

## 6 Inhalt des Planes

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung aller Bauflächen wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In dem Plangebiet soll das Wohnen bevorzugt werden.

Zulässig sind neben dem Wohnen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um Beeinträchtigungen der Wohnsituation zu vermeiden, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

In die angestrebte Wohnnutzung lassen sich flächenintensive gewerbliche Nutzungen, wie oben erwähnt, nicht sinnvoll unterbringen. Angesichts des relativ kleinen Wohngebietes ist es geboten, weitere Störquellen, wie z. B. ein unerwünschtes zusätzliches Verkehrsaufkommen, zu vermeiden.

Im Interesse der Förderung wohnungsnaher Arbeitsplätze sind Räume für freie Berufe und für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger gem. § 13 BauNVO zulässig.

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

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe und Geschossigkeit der Gebäude werden nach der Eigenart der benachbarten Gebäude bemessen. Der Charakter des Dorfes Andershof, im wesentlichen geprägt durch Doppel- und Einfamilienhäuser, soll gewahrt bleiben. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 wird - ausgehend von o. g. nachbarschaftlichen Gegebenheiten - 1 Vollgeschoß festgesetzt.



Die entsprechend der Landesbauordnung einzuhaltenen Abstandflächen zwischen den Gebäuden sind einzuhalten. Damit ist die Belichtung und Besonnung der umliegenden Gebäude gewährleistet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in der Regel 0,3, nur im nordöstlichen Bereich beträgt sie 0,4. Sie wird in diesem Bereich festgesetzt, um die Voraussetzung für die Errichtung von Reihenhäusern zu schaffen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) soll zur Einhaltung eines der Umgebung angemessenen Maßstabes der Baulichkeiten beitragen.

Die Firsthöhe beträgt 10,0 m. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens. Gemessen an der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront darf die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens max. 0,80 m über der OK der Straßenmitte liegen.

### **6.1.3 Bauweise**

Für alle Bauflächen ist die offene Bauweise (§ 22 [2] BauNVO) festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis höchstens 50 m zulässig. Um negative Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen auszuschließen, werden Mindestabstände zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen und Grundstücksgrenzen von Nachbarn festgesetzt. Bezüglich der Abstandsflächen gilt § 6 der LBauO M-V.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die Andershofer Dorfstraße an die Greifswalder Chaussee und damit an das städtische Straßennetz angebunden.

### **6.2.2 Mischverkehrsflächen**

Die Planstraße A "Birkenhain" wird durch die Straßenbegrenzungslinien auf eine Breite von 8,75 m, die Planstraßen B "Birkenhain" auf eine Breite von 7,50 m und die Planstraßen C 1 "Tannenhain" und C 2 "Birkenhain" auf eine Breite von 5,50 m festgesetzt. Die Planstraßen C 1 "Tannenhain" und C 2 "Birkenhain" enden jeweils mit einem Wendehammer. Hierdurch ist es möglich, fließenden Verkehr, öffentliche Parkplätze und Flächen für Fußgänger und Radfahrer im Mischungsprinzip zu planen.

Fußgänger und Fahrverkehr sind gleichberechtigte Nutzer, das Rücksichtnahmegebot wird durch die festgesetzte Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" unterstützt. Dieses Nutzungsprinzip kommt den Ansprüchen an die Qualität des Wohnens, die von den Einwohnern dieses Gebietes gestellt werden, entgegen. Schadstoff- und Lärmemissionen verringern sich. Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes wird z. B. durch Versätze, unterschiedliche Belagmaterialien und Farben, Fahrgasseneinengungen und Aufpflasterungen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen der verschiedenen Verkehrsteilnehmer gerecht.

### 6.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Aufgrund der geringen Anzahl von Häusern ist eine Verkehrsanbindung an das Netz der ÖPNV nicht vorgesehen. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich an der Greifswalder Chaussee in ca. 400 m Entfernung vom Plangebiet.

### 6.2.4 Park- und Stellplätze

Mindestens ein Stellplatz pro WE sind auf den privaten Grundstücken abzusichern. Die Planung der öffentlichen Parkplätze muß in Übereinstimmung mit dem Gestaltungsprinzip der verkehrsberuhigten Fläche gebracht werden.

## 6.3 Grün

### 6.3.1 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind lediglich der Spielplatz im Norden des Plangebietes und die Begrünung der Planstraße A "Birkenhain".

Der Spielplatz mit einer Fläche von ca. 344 m<sup>2</sup> wird zu den angrenzenden Flächen abgepflanzt und weitgehend als Grünfläche gestaltet. In Anlehnung an die DIN 18034 ist ein Spielplatz für die Altersgruppe bis zu 12 Jahre vorgesehen.

Die Mischverkehrsfläche der Planstraße A "Birkenhain" wird mit Strauch- und Baumpflanzungen begrünt.

Innerhalb der 2 m breiten Fläche der Lärmschutzanlage wird die Lärmschutzwand alle 2 m mit Rank- und Klettergehölzen bepflanzt. Die private Grünfläche im Nordosten wird vollflächig mit Sträuchern bepflanzt.

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist durch Pflegemaßnahmen aufzuwerten.

Auf den privaten Grünflächen sollten möglichst nur heimische standortgerechte Laubgehölze und Stauden verwendet werden. Die privaten Grünflächen werden durch die jeweiligen Grundstückbesitzer gepflegt. Für die Gebäude ist zudem eine Fassadenbegrünung vorzusehen.

Durch diese Maßnahmen wird das Bebauungsgebiet eingegrünt und im Ortsbild der benachbarten Eingrünung des Ortsteiles angepaßt. Außerdem wird die ökologische Wertigkeit gesteigert, die eine Voraussetzung für die hohe Bewertung in der Bilanzierung ist.

Die privaten Stellplätze sollten abgepflanzt werden, um Beeinträchtigungen zu verringern.

Der 5 m breite Pflanzstreifen im Nordosten sowie der 2 m breite Pflanzstreifen im Bereich der Planstraße A dient als Ausgleichsfläche sowie als Schutz- bzw. Pufferzone zu den angrenzenden Nutzungen.

### 6.3.2 Ausgleichsflächen

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und Bewertung ist der aufgrund der Planung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt worden.

Da die Flächen in beabsichtigter Form als Bauland genutzt werden soll, ist dieser Eingriff nicht vermeidbar.

Die Grünflächen und die gestalteten Freiflächen sind Ausgleichsflächen für den Eingriff durch die Wohnbebauung und Erschließungsstraße.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen stellen jedoch keinen ausreichenden Ausgleich für den Eingriff der geplanten Baumaßnahmen dar.

Zum Ausgleich werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes notwendig. Die Ersatzmaßnahme soll in Form einer Baum- bzw. Strauchpflanzung erfolgen. Um das Gesamtdefizit auszugleichen, sind 144 Bäume zu pflanzen und eine Fläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die Realisierung dieser Ersatzmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

### **6.4.1 Bestehende Leitungen**

Eine alte Regenwasserleitung führt von Ost nach West durch den Planbereich und mündet in eine Leitung entlang der Eisenbahntrasse Richtung Voigdehäger Teich. Da die Regenwasserleitung so tief liegt und von den Baumaßnahmen nicht berührt wird, kann diese im Boden verbleiben.

### **6.4.2 Regenwasserableitung**

Nach dem Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen vom 7.5.97 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Da in der Andershofer Dorfstraße keine Regenentwässerung existiert, erfolgt die Regenwasserableitung außerhalb des Plangebietes über private Grundstücke sowie über das B-Plangebiet 23 "Gewerbegebiet Greifswalder Chaussee/Andershof" zu einem vorhandenen Durchlaß in der Bundesfernstraße 96.

Im Planungsbereich wird die Regenwasserableitung in der Fahrbahnzone der Planstraßen angeordnet. Entwässert werden die Gebäudedachflächen, Straßen und Wege. Die einzelnen Grundstücke erhalten je Grundstück einen Anschluß und werden bis auf 1 m auf das Grundstück geführt.

### **6.4.3 Schmutzwasserableitung**

Die Schmutzwasserleitung für das Gebiet B-Plan 19 erhält Vorflut in die vorhandene Schmutzwasserleitung der Andershofer Dorfstraße. Die Ausführung in DN 200 ist ausreichend.

Im Planungsbereich wird die Schmutzwasserleitung in der Fahrbahnzone der Planstraßen eingeordnet.

### **6.4.4 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Anbindung der vorhandenen Graugußleitung DN 150, die in der Andershofer Dorfstraße liegt.

Die Haupttrasse führt durch das Wohngebiet und endet nördlich. Hier wird eine Anbinde-möglichkeit zum B-Plan 32 " Wohngebiet Gärtner-eigelände Andershof" vorgesehen. Die zweite Trasse zweigt in Richtung Süden ab. Zwei weitere Abzweige liegen in den jeweiligen Anliegerungen.

Die Trinkwasserleitungen werden grundsätzlich in der Gehweg- bzw. Fahrbahnzone der neuen Planstraßen angeordnet. Im Abstand von ca. 140 m sind Hydranten vorgesehen.

Zur Gewährleistung einer effektiven Brandbekämpfung ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Das Löschwasser steht für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung. (Techn. Regeln W 405).

#### **6.4.5 Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die SEV gewährleistet. Der Anschluß ist von der Dorfstraße vorgesehen.

Im Planbereich liegen die Leitungen bis auf die Anschlußbereiche im Gehweg bzw. im Straßenbereich.

#### **6.4.6 Gastech-nische Erschließung**

Die Versorgung mit Gas wird durch Strela Gas durch einen Anschluß von der Andershofer Dorfstraße gewährleistet.

Im Planbereich liegen die Leitungen bis auf die Anschlußbereiche im Gehweg bzw. im Grünrandstreifen.

#### **6.4.7 Telekom**

Der Anschluß ist von der Andershofer Dorfstraße vorgesehen.

Die Telekomleitungen sind bis auf die Kreuzungsbereiche im Gehweg bzw. im Straßenbereich zu verlegen.

#### **6.4.8 Müllentsorgung**

Die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen ist dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen. Dabei sind die Forderungen des Abfallgesetzes und der Verpackungsordnung zu berücksichtigen.

Der Standplatz für den Recyclingbehälter befindet sich im Bereich der Gebietszufahrt an der Planstraße A und ist so zentral gelegen.

### **6.5 Immissions- und Umweltschutzmaßnahmen**

#### **6.5.1 Lärmemissionen von den Verkehrstrassen**

Der Standort ist lärm-belastet. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Bahnlinie Stralsund-Berlin.

Hier entstehen Lärmemissionen, die das Gebiet tags und nachts unzulässig belasten.

Schädliche Umwelteinwirkungen auf das Wohngebiet und damit Belastungen für die Bevölkerung sind soweit wie möglich zu minimieren (sh. ELROP Pkt. 9.5.2).

Die vorhandenen und die zu erwartenden Verkehrsemissionen wurden geprüft und bewertet. (Schalltechnische Begutachtung vom 23.01.1993).

Zur Aktualisierung des Gutachtens wurde der aktuelle Stand der Zugbelegung der Strecke Stralsund-Greifswald eingeholt, der sich aber nur durch Verschiebungen Sommer- und Winterfahrplan unterscheidet. Da der Gutachter als Berechnungsgrundlage von einer Verdoppelung der Zugzahlen usw. ausgeht, wird das Gutachten als aktuell angesehen.

Über vorhandene Verkehrsemissionen wird folgendes ausgesagt:

Lärmquelle Bahn/Verkehrsparameter Schienenverkehr

Prognose 2000	LW'Tag	91,6 dB (A)
	LW'Nacht	91,6 dB (A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete lauten für tags  $L = 55$  dB (A) und für nachts  $L = 45$  dB (A).

Aufgrund des rechnerischen Nachweises des Geräusch-Immissionsschutzes für das Wohngebiet sind aktive und passive Maßnahmen erforderlich.

Da die angrenzende Eisenbahntrasse ca. 4,00 m tiefer liegt, ist als aktive Maßnahme eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten. Die Anordnung der Lärmschutzwand erfolgt entlang der Bebauungsplangrenze. Die Anordnung auf dem Grundstück der Bahn an der Böschungskante ist nicht zulässig.

Die Lärmschutzanlage wird aus technischen oder gestalterischen Gründen als Wand gewählt. Zum Einsatz kommt eine Lärmschutzwand, die voraussichtlich auf Bohrpfählen von 4,50 m Länge und 64 cm Durchmesser gegründet wird.

Die einzelnen Elemente der Wand werden voraussichtlich eine Breite von 4,0 m haben und können aus kesseldruckimprägniertem Kiefernholz bestehen. Für die in der Trasse befindlichen vorhandenen Bäume wird es spezielle Ecklösungen geben.

Da sich trotz der Einbeziehung der abschirmenden Wirkung der Lärmschutzwand noch Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben, müssen Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden festgesetzt werden.

Für die Festsetzungen von Mindestwerten der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden Lärmpegelbereiche (LPB) zugrunde gelegt, denen die jeweiligen maßgeblichen Außenschallpegel zuzuordnen sind.

Dabei entspricht der

LPB I	einem Außenlärmpegel von	bis 55 dB (A)
LPB II	einem Außenlärmpegel von	56 - 60 dB (A)
LPB III	einem Außenlärmpegel von	61 - 65 dB (A)
LPB IV	einem Außenlärmpegel von	66 - 70 dB (A).

Die Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden müssen in den im B-Plan gekennzeichneten Zonen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche I bis IV entsprechen (DIN 4109, Tabelle 8).

Die Mindestschalldämmmaße lauten:

	LPB I	LPB II	LPB III	LPB IV
Außenwände, Dächer und Fenster erf. R'w	30 dB	30 dB	35 dB	40 dB

Einschlägige Außenwände und Dächer müssen mindestens die folgenden flächenbezogenen Massen aufweisen:

	LPB II	LPB III	LPB IV
flächenbezogene Masse m'	100 kg/m <sup>2</sup>	> 100 kg/m <sup>2</sup>	> 160 kg/m <sup>2</sup>

Für mehrschalige Bauteile sind die Tabellen 37 bis 39 des Beiblattes 1 der DIN 4109 zu beachten. Die Fenster sind für den LPB II und III in isolierverglaster Standardausführung zulässig. Für den LPB IV ist das erforderliche Schalldämmmaß der Fenster in Abhängigkeit von der Wandausführung und der Fenstergröße gesondert zu bestimmen.

Ein Anspruch auf Einhaltung der zulässigen Innenschallpegel zur Nachtzeit bei geöffneten Fenstern besteht nicht. Der Einbau von schallgedämpften Lüftungsöffnungen an Fenstern wird in das Ermessen der Erwerber gestellt.

### 6.5.2 Altlastenverdachtsflächen

Laut Altlastenkataster des Umweltamtes befinden sich im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen.

Desgleichen steht der Planbereich auch nicht auf der Liste der militärischen Altlasten des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist die geordnete Entsorgung gemäß § 4 (1) Abfallgesetz sicherzustellen. Es besteht Anzeigepflicht gemäß § 11 (1) Abfallgesetz für Abfälle.

### 6.5.3 Trinkwasserschutzzone

Der nordwestliche Teil des Baugebietes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Schutzanforderungen in Trinkwasserschutzzonen gemäß DVGW Regelwerke (Richtlinien für



Trinkwasserschutzgebiete) 2/95 einzuhalten. In der Schutzzone III darf kein Abwasser und kein Niederschlagswasser aus Verkehrsanlagen in den Untergrund, und es darf nichts in oberirdische Gewässer eingeleitet werden.

## 7 Maßnahmen der Bodenordnung

Die KP Objektverwaltungsgesellschaft und die Firma Schönes Wohnen parzellieren das Wohngebiet und veräußern die Baugrundstücke an Bauinteressenten.

Nach Durchführung der Erschließungs- und Grünordnungsmaßnahmen sind die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen von den o. g. Firmen an die Stadt kosten- und lastenfrei zu übergeben.

## 8 Kosten und Finanzierung

Die Kosten zur Erarbeitung des Bebauungsplanes werden gemäß § 6, Abs. 3 BauGB - Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 durch die KP Objektverwaltungsgesellschaft übernommen. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und der KP Objektverwaltungsgesellschaft abgeschlossen. Die Sicherstellung der Erschließung wird durch den Erschließungsvertrag (vom 19.2.1998) zwischen der Hansestadt Stralsund, der KP Objektverwaltungsgesellschaft und der Firma Schönes Wohnen geregelt. Erste grobe Kostenschätzung für Baufreimachung, Erschließung einschl. Grün und Lärmschutz:

Innere Erschließungskosten	1.500 TDM
Äußere Erschließungskosten	500 TDM
Grunderwerbskosten	60 TDM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
. innerhalb des Plangebietes	57 TDM
. außerhalb des Plangebietes	92 TDM

## 9 Terminplan zum Verfahren

11.06.1992	Aufstellungsbeschuß
28.09.1992	Frühzeitige Bürgerbeteiligung
05.03.98	Entwurfs- und Auslegungsbeschuß der Bürgerschaft
3.04.98-7.05.98	öffentliche Auslegung (4 Wochen)
27.3.98-5.05.98	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (4 Wochen)
10.12.1998 - 13.01.1999	Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des B-Planes
I. Halbjahr 2000	Abwägungs- und Satzungsbeschuß der Bürgerschaft
I. Halbjahr 2000	Rechtskraft



Dieser Terminplan setzt voraus, daß gegen den Entwurf bzw. die Satzung keine grundsätzlichen Bedenken geäußert bzw. Maßgaben erteilt werden.

I. Halbjahr 1998 Erschließungsbeginn

Hansestadt Stralsund, November 1999

  
Zillich  
Abt.-Leiter  
Planung und Denkmalpflege

SR

  
Der Oberbürgermeister



Friedrich  
Abt.-Leiter Ingenieur- und  
Wasserbau  
AIU Stralsund GmbH

  
Plessow  
Bearbeiter

**Anlagen:**  
Grünordnungsplan mit Textteil JUNI 1999  
Schalltechnische Begutachtung  
Baugrundgutachten