

# HANSESTADT STRALSUND

## BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1

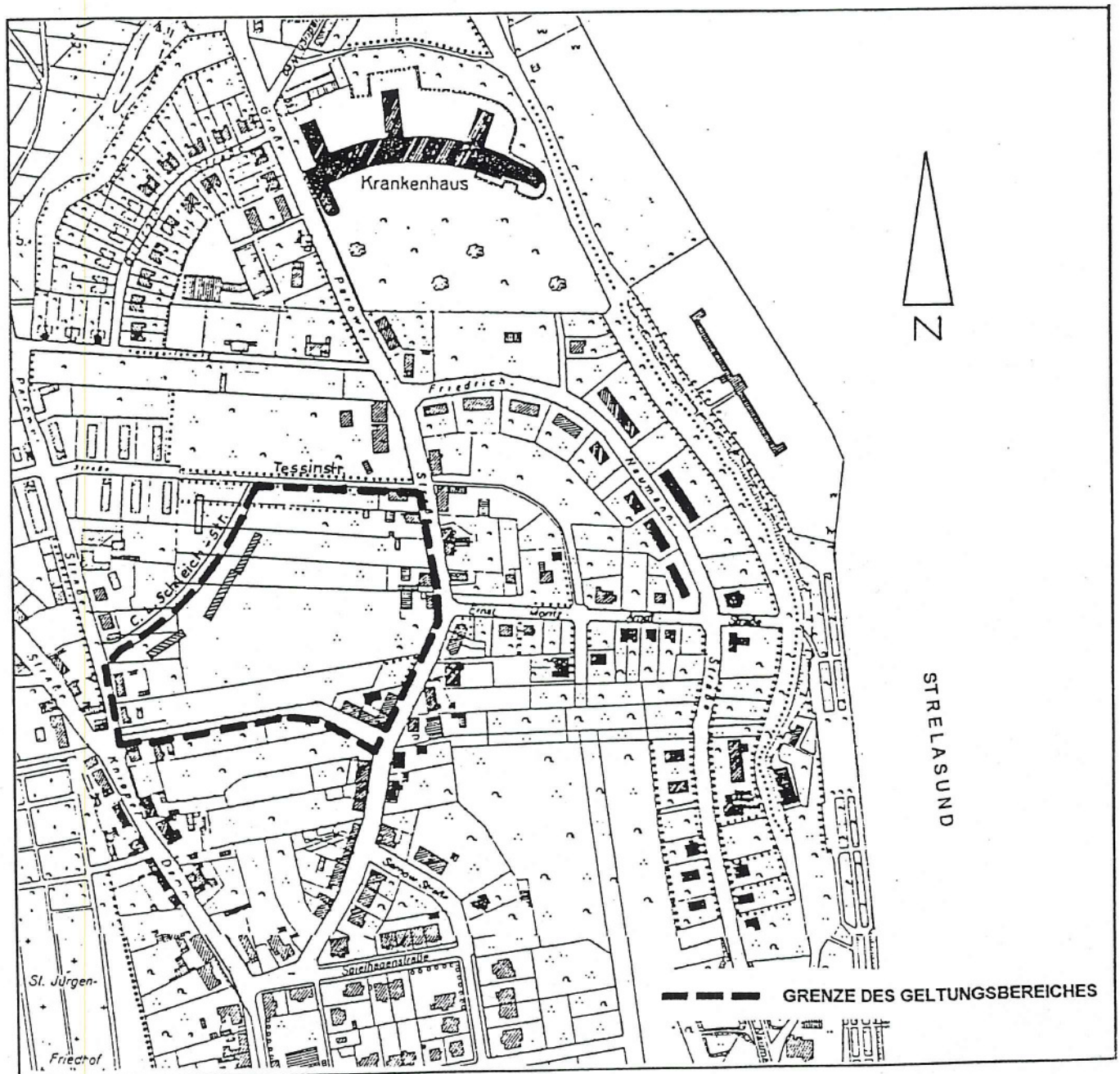
WOHNGEBIET GROSSE PAROWER STRASSE - TESSINSTRASSE

### BEGRÜNDUNG

10. 04. 1995

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 5 000



## **Gliederung der Begründung**

- 1. Lageplan des Baugebietes**
- 2. Städtebauliche Vergleichswerte**
  - 2.1 Flächenwerte in ha
  - 2.2 Anzahl der Wohnungen
  - 2.3 Anzahl der PKW-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 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 7.2 Erschließung
  - 7.3 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen
  - 7.4 Ver- und Entsorgung
  - 7.5 Immissions- und Umweltschutzmaßnahmen
  - 7.6 Sonstige Festsetzungen
  - 7.7 Gestalterische Festsetzungen
- 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**
- 9. Kosten und Finanzierung**
- 10. Bisheriger Verfahrensablauf**
- 11. Maßnahmen der Planrealisierung**

1. **Lageplan des Baugebietes**  
- siehe Deckblatt -

2. **Städtebauliche Vergleichswerte**

2.1 **Flächenwerte**

Entsprechend den Katasterauszügen des Liegenschaftsamtes ergibt sich eine Plangebietsgröße von **3,70 ha**.

Davon sind:

- Wohnbauland  
Allgemeines Wohngebiet ca. 3,15 ha
- öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 0,50 ha
- Fuß- und Radwege ca. 0,05 ha

2.2 **Anzahl der Wohnungen**

Das Plangebiet hat derzeit einen **Bestand** von ca. 150 Wohnungen.

Der geplante **Wohnungsneubau** beträgt ca. 130 WE bei gleichzeitigem Abgang von ca. 5 Bestandswohnungen. Im Plangebiet werden künftig ca. 275 WE vorhanden sein.

Bei dem Wohnungsneubau handelt es sich um Geschößbau.

Auf den Grundstücken der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft wird mit ca. 90 WE und auf den anderen privaten Grundstücken mit ca. 40 WE gerechnet.

Durch Aufschluß der gärtnerisch genutzten Flächen im inneren Bereich können ca. 60 WE, davon ca. 50 städtische WE durch die SWG errichtet werden.

2.3 **Anzahl der PKW-Stellplätze**

Für den Wohnungsneubau sind 1,0 PKW-Stellplätze/ WE auf den jeweiligen Grundstücken und 0,3 PKW-Stellplätze/ WE für Besucher im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Dieser Besucherbedarf kann für den Wohnungsneubau in der Tessinstr. und im inneren Bereich (einschließlich des privaten Wohnungsneubaus) mit ca. 32 Plätzen abgedeckt werden.

Zur Bedarfsdeckung der Stellplätze für die ca. 90 WE der SWG ist eine nicht öffentliche Gemeinschaftsgarage mit mehreren Nutzungsebenen erforderlich und auf dem Grundstück der SWG ausgewiesen.

Der Stellplatzbedarf der vorhandenen Bebauung an der C.-L.-Schleich-Straße kann **nicht** im Planungsgebiet abgedeckt werden. An der C.-L.-Schleich-Straße befinden sich ca. 55 PKW-Stellplätze. Der Bedarf liegt jedoch für die 115 WE und den Besuchern bei ca. 150 Stellplätzen.

Es ist erforderlich, eine weitere Gemeinschaftsgaragenanlage auf einem der SWG gehörenden Grundstück westlich der C.-L.-Schleich-Straße zu errichten.

Insgesamt läßt sich im Gebiet durch die o.g. Maßnahmen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazitäten, welche im Detail geprüft wurden, eine befriedigende Stellplatzbilanz für das Plangebiet erreichen.

2.4 **Anzahl der Einwohner**

Der durchschnittliche Haushaltsfaktor liegt gegenwärtig in der Hansestadt bei 2,4 EW / WE. Dieser Haushaltsfaktor wird sich bei der zu erwartenden Haushaltsentwicklung künftig verringern und im Jahr 2010 bei etwa 1,9 EW / WE liegen.

Für das Plangebiet wurde deshalb der Haushaltsfaktor 2,3 EW / WE angesetzt.

Bestand:	ca. 150 WE	2,4 EW/WE	ca. 360 EW
Wohnungsneubau:	ca. 130 WE	2,3 EW/WE	ca. 300 EW
Abgang	ca. 5 WE		
künftig gesamt:	ca. 275 WE	2,3 EW/WE	ca. 630 EW

### 3. Anlaß und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt in einem für die Stadt funktionell und gestalterisch wichtigen Bereich an der Hauptverbindung zwischen dem Stadtzentrum und dem nördlichen Stadtgebiet mit den beiden Hauptwohngebieten Knieper Nord und Knieper West. Hier sind dringend die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Der große Wohnungsbedarf in der Hansestadt Stralsund erfordert die Orientierung auf innerstädtische Flächenreserven für den Wohnungsbau mit einem relativ geringen Erschließungsaufwand.

Am 27.06.1991 faßte die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund den Aufstellungsbeschluß für das Plangebiet Nr. 10 Knieperdamm - Große Parower Straße (Beschluß - Nr. 193 - 06 / 91) mit dem Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes sowie die Erschließung innerstädtischer Flächenreserven für den Wohnungsbau. Für das weitere Verfahren erfolgte die Teilung des Plangebietes. Der Bebauungsplan Nr. 10.1 Wohngebiet Große Parower Straße - Tessinstraße umfaßt den Teilbereich zwischen der Großen Parower Straße und der C.-L.-Schleich-Straße südlich der Tessinstraße. Dieser Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnungsbedarfes der Bevölkerung.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan vom Febr. 1994 weist diese Fläche als Wohnbauland aus.

Das Plangebiet Nr.10.1 ist infolge der Zentrumsnähe und der ruhigen Lage des inneren Bereiches sehr gut geeignet für den Wohnungsbau. Ein weiterer Standortvorteil ist die Sicherung der Versorgung und die Betreuung der künftigen Bewohner sowie die Beschulung der Kinder.

Gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist vorhanden. Bei der Errichtung des Wohngebietes fordert die Nahverkehr GmbH eine zusätzliche Bushaltestelle in Höhe Einfahrt alter Knieper-Friedhof.

Trotz der relativ intensiven Nutzung der Fläche, wurde insgesamt eine aufgelockerte Bebauung angestrebt.

### 4. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Planung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dez.1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993, das Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßG) in der Bekanntmachung und Neufassung vom 28. April 1993, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 26. April 1994, das Bundesnaturschutz-, das Bundesimmissionsschutzgesetz und das erste Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg - Vorpommern.

### 5. Lage des Baugebietes

Das Plangebiet liegt in der Kniepervorstadt zwischen der Großen Parower Straße und der C.-L.-Schleich-Straße südlich der Tessinstraße. Es umfaßt folgende Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Stralsund:

105, 106/1, 106/2, 114/1, 114/2, 115, 116/3, 116/4, 117/1 - 117/3, 117/6, 117/8, 117/9, 124/1, 127, 128, 129/1, 129/2, 130/3 - 130/5, 130/7, 130/8, 132 - 136, 137/1, 137/3, 138/1, 139, 140/1.

Im übrigen ergibt sich die Abgrenzung aus der Planzeichnung.

### 6. Städtebauliche Ausgangssituation

Der Knieperdamm ist die Hauptverbindungsstraße zwischen der Altstadt und dem nördlichen Stadtgebiet.

Auch der Parower Straße kommt eine wichtige Verbindungsfunktion nach Knieper Nord zu. Beide Straßen sind durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Das Plangebiet weist sehr unterschiedliche Bebauungsstrukturen auf.

Die **Randbebauung** der Großen Parower Straße ist sehr heterogen. Eingeschossige Einfamilienhäuser im ländlichen Stil gehen in Bauzeilen der Jahrhundertwende als Anfänge einer mittelstädtischen 2 bis 4-geschossigen Bebauung über. Es gibt zahlreiche, oft minderwertige Nebengebäude und Garagen.

An gewerblichen und Handelseinrichtungen sind vorhanden: eine Bäckerei, ein Kosmetikstudio, ein Bestattungsunternehmen mit Tischlerei und Kranzbinderei sowie eine Gärtnerei. Es überwiegt die Wohnnutzung, d.h., daß es sich trotz teilweise gewerblicher Nutzung um ein allgemeines Wohngebiet handelt. Die vorhandenen Einrichtungen sind mit Ausnahme des Bestattungsunternehmens / Tischlerei im allgemeinen Wohngebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Die Tischlerei als störender Gewerbebetrieb fällt aus dem Rahmen, den das allgemeine Wohngebiet vorgibt. Jedoch aufgrund dieses einen Gewerbebetriebes von einem Mischgebiet auszugehen, ist nicht gerechtfertigt. Es sind bisher keine Beeinträchtigungen zu den benachbarten Gebäuden bekannt, so daß bei nachgewiesener Verträglichkeit mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung keine Absicht besteht, die Tischlerei, welche Bestandsschutz genießt, vom Standort zu verdrängen.

Das auf dem Grundstück hinter der Tischlerei (Flurstück 117/9) ausgeübte Bootshandwerk genießt keinen Bestandsschutz. Diese Nutzung einschließlich der baulichen Anlagen wurden nicht genehmigt. Sie ist auch nicht genehmigungsfähig, weil sie im Wohngebiet nicht zulässig ist. Die **5-geschossigen Wohnblöcke** in Plattenbauweise an der C.-L.-Schleich-Straße und die **4-geschossigen Mietshäuser** an der Großen Parower Straße erscheinen wie Fremdkörper im kleinteilig geprägten Umfeld.

Der **innere Bereich** zwischen der Großen Parower Straße und der C.-L.-Schleich-Straße wird gärtnerisch genutzt. Diese Gärten gehören nicht zum Verband der Kleingartenfreunde e.V. Sie wurden seinerzeit von der Gebäudewirtschaft als sogenanntes Grabeland mit entsprechenden Auflagen für die vorübergehende Nutzung bis zur Inanspruchnahme als Bauland vergeben. Das Kleingartenkonzept der Hansestadt Stralsund mit Beschluß vom 7.4.1994 (Beschluß - Nr. 149 - 03 / 94) führt sie in der Kategorie 3 auf, d.h. insgesamt im Bestand gefährdet durch den Bebauungsplan. Für die Mehrzahl der Gartennutzer wurden Aufhebungsverträge abgeschlossen und eine unentgeltliche Restnutzung bis zur Inanspruchnahme als Bauland gewährt.

Etwa die Hälfte der Flurstücke im Plangebiet sind kommunales Eigentum bzw. Eigentum der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft (SWG). Das betrifft insbesondere die Grundstücke im inneren Bereich.

Ein Flurstück ist Eigentum der Rewa GmbH.

Die vorhandene Flurstücksstruktur ist relativ kleinteilig und erschwert somit die künftige Neubebauung. Um die geplante städtebauliche Entwicklung durchsetzen zu können, ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich.

#### **Zur topographischen Situation:**

Das Gelände fällt von der höher gelegenen Tessinstraße und der C.-L.-Schleich-Straße in Richtung südost um 1,5 m bis 2,5 m ab.

## **7. Inhalt des Planes**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Nach erneuter Überprüfung ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die im Abs. 3 genannten Ausnahmen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltung
5. Tankstellen

nicht zulässig sind. Für den als WA 1 bezeichneten Bereich sind nur Wohngebäude zulässig.

Durch diese Festsetzung soll weitestgehend die ruhige Wohnlage im inneren Bereich, als der herausragende Standortvorteil erhalten bleiben sowie eine Störung der vorhandenen Bebauung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen weitgehend vermieden werden. Auf weitere Einrichtungen kann verzichtet werden, da die Versorgung, die Betreuung und die Beschulung durch Einrichtungen außerhalb des Wohngebietes in unmittelbarer Nähe gewährleistet wird.

Der Tischlereibetrieb im allgemeinen Wohngebiet gem. §4 BauNVO ist nach vorliegendem Lärmschutzgutachten kein Störfaktor. Eine Festsetzung als Mischgebiet ist nicht gerechtfertigt und würde den Zielen der Planung widersprechen.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl GRZ = 0,4 als obere Grenze festgesetzt.

Für die Geschoßflächenzahl GFZ sind in Abhängigkeit von der Geschossigkeit Werte zwischen 0,8 und 1,2 als Obergrenze festgesetzt.

Bei der Ermittlung der **Grundfläche** ist gem. § 19 Abs.4 BauNVO zu verfahren.

Bei der Ermittlung der **Geschoßfläche** ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO so zu verfahren, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen etc. in Geschossen mit geneigten Dachflächen ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden. Das begünstigt die Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoß.

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die verschiedenen Bereiche unterschiedlich festgelegt:

Für die Bebauung an der Großen Parower Straße und der Tessinstraße sind 2 - 3 Geschosse, für die C.-L.-Schleich-Str. 3 - 4 Geschosse und für die neu zu entwickelnde Wohnbebauung im Quartierinneren maximal 2 Geschosse festgesetzt.

Die Festsetzung der Bauweise soll sowohl dem städtebaugestalterischen Aspekt als auch dem Immissionsschutz Rechnung tragen. Aus Sicht des **Lärmschutzes** ist für die geplante Bebauung an der Großen Parower Straße vorwiegend eine geschlossene Bauweise (g) vorzusehen. An der Ecke Tessinstraße wird eine Gebäudelänge von mindestens 70 m festgelegt (abweichende Bauweise).

Das Anliegen dieser Festsetzung ist es, durch eine weitestgehend geschlossenen Bauzeile an der Großen Parower Straße die rückwärtigen Bereiche vom Verkehrslärm anzuschirmen und hier die erforderliche Wohnruhe zu gewährleisten. Gleichzeitig entspricht diese Bauweise der Eigenart der Umgebung. Probleme hinsichtlich der Belüftung und Belichtung sind durch die Quartiergröße, die festgesetzte Geschossigkeit und die Gebäudestellung nicht zu erwarten.

Für den inneren Bereich ist entsprechend der Eigenart der Umgebung die offene Bauweise (o) festgesetzt, um insbesondere für das neu zu entwickelnde Wohngebiet eine lockere Einzelhausbebauung zu erreichen.

In den bereits bebauten Bereichen werden in absehbarer Zeit keine Änderungen erwartet. Deshalb sind nur die als für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlichen Festsetzungen getroffen worden. Auf die Festsetzung von Baugrenzen und der überbaubaren Grundstücksfläche wurde verzichtet. Die Beurteilung von Baumaßnahmen und deren Anforderungen richtet sich nach den Festsetzungen im Sinne eines einfachen Bebauungsplanes und nach der Eigenart der Umgebung (§34 BauGB).

## 7.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz von außen erschlossen.

Für den im inneren Bereich geplanten Wohnungsbau erfolgt der Straßenaufschluß durch die Planstraßen A, B und C. Die Planstraße A ist an die Großen Parower Straße und die Planstraße C an die Tessinstraße angebunden.

Diese beiden Anschlüsse wurden vor allem vorgesehen zur Verkehrsberuhigung und Verkehrsverteilung, um die Belastung der Bewohner dadurch zu reduzieren.

Der Straßenverlauf richtet sich nach den Flurstücksgrenzen. Die Verkehrsflächen wurden minimal bemessen. Der Aufenthaltscharakter überwiegt.

Für die **Planstraße A** ist die bauliche Trennung Fahrzeug-/ Fußgängerverkehr vorgesehen: Anliegerstraße 5,50 m breit, 2,00 m Parkstreifen für Längsaufstellung und Einzelbäume an der Südseite, beidseitig Fußwege 2,50 m bzw. 1,50 m.

Um eine verkehrsberuhigte Gestaltung des inneren Verkehrsraumes und relativ geringe Erschließungskosten zu erreichen, sind die **inneren Erschließungsstraßen** (Planstr.B und C) als Mischverkehrsflächen ohne bauliche Trennung in einer Breite von 6,50 m vorgesehen.

Sie sind ein verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4a der STVO (siehe Regelprofile und Grünordnungsplan).

In der Genehmigungsplanung ist zu prüfen, inwieweit hier die Einordnung weiterer Parkplätze und / oder einzelner Baumstandorte als zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahmen möglich und sinnvoll ist.

Für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht der **Fuß- und Radweg (D)** eine Verbindung des inneren Bereiches zur der C.-L.-Schleich-Straße. Zum Anfahren der Schächte der vorhandenen Mischwasserleitung, des Spielplatzes und des geplanten Gasheizhauses an der C.-L.-Schleich-Straße ist dieser Weg ebenfalls erforderlich.

Die **Tessinstraße** wird erweitert um einen Längsparkstreifen und Begrünung mit verkehrsberuhigenden Elementen.

Zu jedem Gebäude muß die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr möglich sein, Länge max. 50 m.

Da im Plangebiet archäologische Funde bei Erdarbeiten angetroffen werden könnten, ist der Beginn dieser Arbeiten dem Landesbauamt für Bodendenkmalpflege bzw. dem Amt für Denkmalpflege schriftlich 4 Wochen vor Termin mitzuteilen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg -Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 7.3 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Der innere Bereich wird bisher gärtnerisch genutzt und besitzt damit viel Grün. Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Dieser Eingriff muß ausgeglichen werden. Dementsprechend ist ein Grünordnungsplan Bestandteil der Begründung. Während der Bauphase muß schonend mit dem vorhandenen Bewuchs umgegangen werden. Er ist soweit als möglich zu erhalten.

Dem Grünordnungsplan liegt die Gestaltungsidee vom "Wohnen im Park" zugrunde. Durch Baumpflanzungen soll eine Folge von Räumen unterschiedlicher Art und Größe entstehen. Dabei wechseln sich mit Bäumen bepflanzte Bereiche ab mit Lichtungen, in die die geplanten Gebäude integriert werden.

Nach den "Bewertungsrahmen für Biotoptypen" von Rheinland - Pfalz wurde eine ökologische Bilanzierung durchgeführt.

Bestand und Planung wurden dafür in verschiedene Biotypen eingeteilt und bewertet.

Das Ergebnis der ökologischen Bilanzierung ist, daß der mit der geplanten Wohnbebauung einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden kann.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind umfangreiche Baum- und Heckenpflanzungen im Rahmen des geplanten Parkkonzeptes sowie Eingrünungsmaßnahmen der Kinderspielplätze.

Alle vorhandenen, erhaltenswerten Bäume werden erhalten (siehe Planzeichnung). Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund.

Die Kinderspielflächen mit Sandkästen für die Kleinkinder werden den Gebäuden auf den Grundstücken zugeordnet und betragen 0,75 m<sup>2</sup> pro Einwohner.

Der Spielplatz an der C.-L.-Schleich-Straße genießt Bestandsschutz, (Bürgerschaftsbeschluß Nr. 033- 01/93 vom 29.1.1993), d.h. bei der Neuordnung von Gebieten im Rahmen von Bauleitplanungen ist der Ersatz vorzusehen. Dieser Ersatz sind 2 Kinderspielplätze für die älteren Kinder (Altersgruppe 6-15 Jahre) mit einer Gesamtfläche von 630 m<sup>2</sup> (630 Einwohner x 1m<sup>2</sup>).

Da der Spielplatz am Nordgiebel des 5-geschossigen Wohnblocks bereits mit der vorzeitigen Baumaßnahme Tessinstraße verloren geht, muß er im Zuge dieser Maßnahme ersetzt werden.

Beide Spielplätze sollen öffentlich gewidmet werden.

Öffentliche Grünflächen werden nicht gesondert ausgewiesen. Aufenthaltsbereiche für Erholung und Freizeit werden auf den Grundstücksfreiflächen angeboten. Die umfangreichen Baumpflanzungen werden sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind weiterhin die Sundpromenade, die Brunnenau und der St.Jürgen-Friedhof, der zum Park umgestaltet wird, als Naherholungsgebiete zu nennen.

Als Ersatzflächen für die Inanspruch zu nehmenden Gabelandgärten werden für Härtefälle ca.7 Mietergärten angeboten (je ca. 80-100 m<sup>2</sup>). Diese Grundstücksfläche ist als nicht überbaubare Fläche mit Einschränkungen nach § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Weiterhin könnten nach der Bereitschaftserklärung des Grundstückseigentümers (SWG) nach Baufertigstellung die Streifen hinter den 5-geschossigen Wohnblöcken an der C.-L.-Schleich-Straße wieder als Mietergärten genutzt werden (ca. 9 Mietergärten je 80-100 m<sup>2</sup>).

Der Kleingartenverband e.V. sichert Unterstützung bei der Suche neuer Gärten zu.

Es ist auch möglich, auf der Wohnseite der neuen Gebäude Terrassen mit vorgelagerten Gartenflächen vorzusehen.

## 7.4 Ver- und Entsorgung

### 7.4.1 Schmutz- und Regenwasserableitung

Im Plangebiet ist nur teilweise ein Trennsystem vorhanden (im Knieperdamm, in der Großen Parower Straße und in der C.-L.-Schleich-Straße). Ziel der Planung ist es, ein Trennsystem insgesamt vorzusehen. Nach dem Bau der erforderlichen Regenwasserleitungen werden dann die vorhandenen Mischwasserkanäle als Schmutzwasserkanäle genutzt. Bisher wird die Regenwasserentsorgung des Gebietes als nur zum Teil gesichert angesehen, da die erforderliche Regenwasservorflut in den Strelasund fehlt.

Nach den letzten Vorstellungen von Rewa könnte der erforderliche Regenwassersammler in der Sarnowstraße 1996 gebaut werden. Dieser Sammler ist jedoch die Voraussetzung für den Wohnungsbau im inneren Bereich.

Die Bebauung der Tessinstraße könnte als gesonderter Bauabschnitt nach § 33 BauGB vorgezogen werden, da die Ableitung des Regenwassers dieses Bereiches in Richtung Krankenhaus und Strelasund erfolgen kann.

Nach dem erarbeiteten Baugrundgutachten (gültig als Voruntersuchung) steht unter Mutterboden (ca. 50-90 cm) bzw. Aufschüttung Geschiebemergel der Grundmoräne an, der in den oberen Bereichen zu Geschiebelehm verwittert ist. Lokal wird der Geschiebelehm von geringmächtigen Decksanden überlagert (ca. 40-70 cm).

Die am Untersuchungsstandort vorhandenen Lockergesteinsarten, insbesondere der Geschiebelehm und -mergel (ca. 20 m mächtig), sind für eine Versickerung des Regenwassers nicht ausreichend geeignet:  $k = 1 \times 10^{-7}$  m/s. Deshalb ist im Gebiet die Versickerung des unverschmutzten Regenwassers der Dachflächen nicht möglich. Es erfolgt die Ableitung in die Kanalisation.

Die neuen Leitungen werden in den öffentlichen Straßenraum verlegt. Die erforderlichen Entwässerungsgenehmigungen sind rechtzeitig bei Rewa zu beantragen.

### 7.4.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserleitungen liegen in der Großen Parower Straße, in der C.-L.-Schleich-Straße und teilweise in der Tessinstraße sowie im Knieperdamm.

Die neuen Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Die Bereitstellung des Löschwassers laut Forderung der Feuerwehr wird gewährleistet.

Finanzielle Anforderungen zur Planung und Durchführung von Investitionen zur Trinkwasserversorgung müssen bereits bis 30. August des Vorjahres bei Rewa gemeldet werden.

### 7.4.3 Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel der Stralsunder Elektrizitätsversorgungs GmbH (SEV).

Durch die Umstellung der Elektroheizung der Wohnblöcke an der C.-L.-Schleich-Straße auf eine zentrale Warmwasserheizung auf Gasbasis werden bei den vorhandenen Einbautrafos der Wohnblöcke Trafokapazitäten frei. Diese sind ausreichend für die allgemeine Stromversorgung einschließlich Speisenzubereitung. Nach entsprechender Netzverstärkung durch die SEV, die im öffentlichen Straßenraum zu verlegen ist, kann die Versorgung des Gebietes gewährleistet werden. Erforderliche Planungen sind 6 Monate vorher in Auftrag zu geben.

Bereitstellung von Baustrom durch die SEV kann erst nach Fertigstellung der elektrotechnischen Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

### 7.4.4 Gasversorgung / Zentrale Wärmeversorgung

Die Gasleitungen liegen im Knieperdamm und in der Großen Parower Straße. Eine Versorgung des Gebietes mit Gas wäre möglich. Das für die Heizumstellung erforderliche Heizhaus soll auch die Beheizung des geplanten Wohnungsneubaus der SWG übernehmen. Die dafür notwendigen erdverlegten Vor- und Rücklaufleitungen müssen im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden.

Bis zum Heizhaus ist eine neue Mitteldruckgasleitung zu verlegen.

Nach Auskunft von Strelagas kam infolge der zu niedrigen Kapazität des Heizhauses die BHKW-Lösung nicht in Frage. Das Heizhaus ist bereits im Bau.



#### 7.4.5 Fernmeldekabel und Kabelfernsehen

- Die Verkabelung und deren Anbindungen haben entsprechend den Angaben der Telekom zu erfolgen. Die Kabel sind im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.  
8 Monate vor Baubeginn ist die schriftliche Anzeige erforderlich.

#### 7.4.6 Straßenbeleuchtung

Es ist eine DIN / VDE gerechte Straßenbeleuchtung zu errichten. Die Lampen und Kabel sind im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

#### 7.4.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über Müllbehälter mit Standplatz auf den jeweiligen Grundstücken. Für Recyclingbehälter ist ein Standplatz im öffentlichen Straßenraum an der Planstraße A / Einmündung Planstraße B ausgewiesen.

#### 7.5 Immissions- und Umweltschutzmaßnahmen

Die Hauptverkehrsstraßen Knieperdamm und Große Parower Straße zeichnen sich durch eine hohe Verkehrsbelegung durch den ÖPNV (Bus) aus. Aufgrund ihrer Verbindungsfunktion von der Altstadt / Stadtgebiet Tribseer in das nördliche Stadtgebiet ist auch künftig keine Reduzierung, sondern eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten im Hinblick auf die weitere Entwicklung des nördlichsten Stadtgebietes (Wohngebiete, Fachhochschule, Hafen an der Schwedenschanze) und im Umland (Marinetechnikschule in Parow).

Die gegenwärtige Verkehrsbelegung des Knieperdamms beträgt ca. 15.000 KFZ / 24 h und die in der Großen Parower Straße ca. 8.500 KFZ / 24 h.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung und der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde im September 1994 ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. Gutachterlich wurde ermittelt, daß die Bebauung an der Großen Parower Straße mit den Ecken Tessinstraße und Planstraße A und der Bereich C.-L.-Schleich-Straße, Ecke Knieperdamm und die Südwestecke der Planstraße B besonders lärmbelastet sind (siehe Eintragung in Planzeichnung). Es treten folgende Werte auf: an der Gr. Parower Str. tags **64 dB(A)** und nachts **57 dB(A)**, an der C.-L.-Schleich-Str./Ecke Knieperdamm tags **61dB(A)** und nachts **54 dB(A)**, Südwestecke Planstr. B tags **56 dB(A)** und nachts **49 dB(A)**.

Es wurden folgende **passive Lärmschutzmaßnahmen** festgesetzt:

Durch geeignete Grundrißgestaltung sind die Aufenthaltsräume, Balkone, Loggien und Wintergärten den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Ist das nicht möglich, so muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Danach muß für die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$  realisiert werden. Auf der Großen Parower Straße wurde außerdem weitgehend eine geschlossene Bebauung vorgesehen, damit die Lärmbelastung im Wohnhofbereich erheblich gemildert werden kann. Im inneren Bereich werden die Werte in bezug auf DIN 4109 eingehalten. Ein Abzug von 10 dB kann ohne Nachweis erfolgen. Die gegenüberliegende Straßenseite wird unwesentlich beeinflusst. Zur weiteren Reduzierung der Lärmbelastung müßte der Fahrbahnbelag der Großen Parower Straße saniert werden.

Das Bestattungsunternehmen mit Tischlerei und Kranzbinderei an der Großen Parower Straße mit Bestandsschutz ist laut Gutachten zur Zeit kein Störfaktor.

Die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 tagsüber **55 dB (A)** und nachts **40 dB (A)** werden eingehalten. Nachts wird in der Tischlerei nicht gearbeitet. Die 4 Lärmmessungen im Nahbereich bei laufendem und normalem Produktionsbetrieb lagen unter dem geforderten Tageswert. Es ist nicht beabsichtigt, die Tischlerei aus dem Gebiet zu verlagern.

#### 7.6 Sonstige Festsetzungen

Für alle Grundstücke mit zu erwartender Neubebauung ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Entsprechend der Eigenart der Umgebung ist es überwiegend die Traufstellung der Gebäude.

## 7.7 Gestalterische Festsetzungen

Unter Punkt 8 der Textlichen Festsetzungen werden auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V auch gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen dienen bei aller gewünschten Individualität der Wahrung und weiteren Ausprägung des gebietsspezifischen Charakters mit seiner lockeren und verhältnismäßig niedrigen Bebauung. Sie sollen zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität und der ökologischen Bauweise beitragen.

Sie regeln:

- die zulässigen Gebäudehöhen (Pkt. 8.1 bis 8.3 und 8.5), um die Maßstäblichkeit der Bebauung selbst und zur Umgebungsbebauung zu bewahren
- die Dachform, Dachneigung und Art der Dacheindeckung (Pkt. 8.4); entsprechend der Umgebung (Große Parower Straße) wurde das traditionelle (und ausbaufähige) Satteldach mit einer Dachneigung von 39° bis 45° und roter bis rotbrauner Eindeckung in Ziegel oder Dachsteinen festgesetzt. Diese wichtigen übergeordneten Gestaltungselemente sollen eine Ensemblewirkung der geplanten Bebauung und somit einen spezifischen Gebietscharakter ausprägen, der Bezug zur Bautradition und gleichzeitig den Kontrast zum industriellen Wohnungsbau der jüngsten Vergangenheit sucht.
- Beschränkungen für Werbeanlagen und Warenautomaten (Pkt. 8.6 und 8.7)  
Hier wird unbedingt ein Regelungsbedarf gesehen, weil im Umfeld gestalterisch wenig qualitätsvolle Werbeanlagen existieren, die mit einer dominierenden Wirkung in einem Mißverhältnis zur Bebauung stehen und den Charakter eines Hinweisschildes nicht mehr erfüllen.
- grüngestalterische Maßnahmen, die eine hohe Qualität des Wohnumfeldes sichern sollen und dabei ökologische Gesichtspunkte berücksichtigen, wie Pflanzgebote (Pkt. 8.8 und 8.11), Forderung nach Einfriedungen von Müllplätzen und Stellplatzanlagen (Pkt.8.10 und 8.12) sowie hinsichtlich der Art der Befestigung von zu versiegelnden Flächen (Pkt.8.11 und 8.13).

## 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Im Plangebiet ist die SWG Eigentümer eines Großteils der zu bebauenden Flächen. Es sollen weitere kommunale Grundstücke an die SWG verkauft werden. Gleichzeitig bemüht sie sich um den Erwerb einzelner Privatgrundstücke, um große, zusammenhängende Flächen für das neue Wohngebiet zu erhalten und damit die eigene Wohnungsanzahl zu erhöhen (von ca. 90 WE auf 105 WE). Im inneren Bereich ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich, die privatrechtlich erfolgen soll.

## 9. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung dieser Maßnahmen trägt die Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft, welche ebenfalls Erschließungsträger und Bauherr auf ihren Flächen sein wird.

Über die Höhe der zu erwartenden Erschließungskosten liegen zur Zeit nur Kostenschätzungen, ca. 3,2 Mio DM, gem. Förderantrag vor. Die beantragten Fördermittel von ca. 0,5 Mio DM sind bewilligt und werden über einen Vierjahreszeitraum von 1994 bis 1997 ausgereicht. Die Stadt beteiligt sich in Form einer Anteilsfinanzierung (Fördermittel) an den förderfähigen Kosten der Planung und Erschließung.

Die Erschließungskosten für die begünstigten Privatgrundstücke werden gemäß Erschließungsbeitragsatzung umgelegt.

## 10. Bisheriger Verfahrensablauf

- Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 10 (Beschluß - Nr. 193 - 06 / 91) wurde am 27.06.1991 durch die Bürgerschaft gefaßt.
- Das Wirtschaftsministerium Mecklenburg - Vorpommern und die Raumordnung und Landesplanung sind mit dem Schreiben vom 25.09.1991 beteiligt.
- Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 04.12.1991 liegt vor. Es bestehen zum angezeigten Planvorhaben keine Bedenken.
- Die 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Sept. / Okt. 1991 und im April 1993.

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB in Form eines öffentlichen Aushangs wurde vom 31.03. - 18.04.1994 durchgeführt.
- Die 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 14.04. - 19.05.1994.
- Bürgerversammlungen wurden am 22.09.1994 und 23.09.1994 durchgeführt.
- der Entwurfs- und Auslegungsbeschuß zum Bebauungsplan 10.1 (Beschuß Nr. 94-II-06-0138 und 94-II-06-0137) wurde am 15.12.1994 durch die Bürgerschaft gefaßt.
- Die 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Ämter der Stadtverwaltung erfolgte vom 25.01.-28.02.1995.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan fand vom 20.01.-20.02.1995 statt. Während dieser Zeit hatten die Bürger Gelegenheit, Hinweise und Bedenken vorzubringen.

#### 11. Maßnahmen zur Planrealisierung

Für das Plangebiet wird die Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft Erschließungsträger sein und gleichzeitig Bauherr für ca. 90 WE auf ihren Flächen (siehe Pkt.9).

Die Voraussetzungen für die vorzeitigen Genehmigungen für die Erschließung gem. § 125 BauGB sowie einzelner Hochbaumaßnahmen an der Tessinstraße gem. § 33 BauGB könnten im III. Quartal 1995 gegeben sein. Die Durchführung der Hochbaumaßnahmen ist im IV. Quartal 1995 bis Ende 1997 vorgesehen.

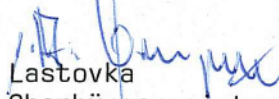
Grundvoraussetzung ist die Verfügbarkeit des Geländes.

Für den Wohnungsbau im Innenbereich ist der Bau des Regenwassersammlers eine weitere Voraussetzung. Die Planung des Regenwassersammlers ist Bestandteil des Investplanes 1995 der Rewa GmbH. Die Finanzierung und damit die Ausführung des Sammlers ist im Zuge des weiteren Verfahrens zu klären. Für den Wohnungsbau im Bereich Tessinstraße ist eine getrennte Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers gewährleistet.

Durch den Fördermitteleinsatz ist die Realisierung des Wohngebietes bis 1997 weitestgehend abzuschließen.

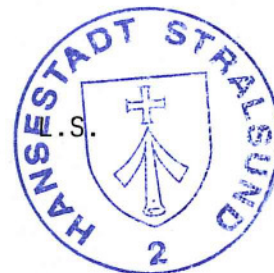
  
Zillich  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

Stralsund, 15.4.95

  
Lastovka  
Oberbürgermeister

  
Hinz  
Architekturbüro

Stralsund, 10.04.1995



#### Anlagen:

- Grünordnungsplan und Text vom 10.4.1995
- Erschließungskonzeption vom 10.4.1995
- Gestaltungsplan vom 10.4.1995