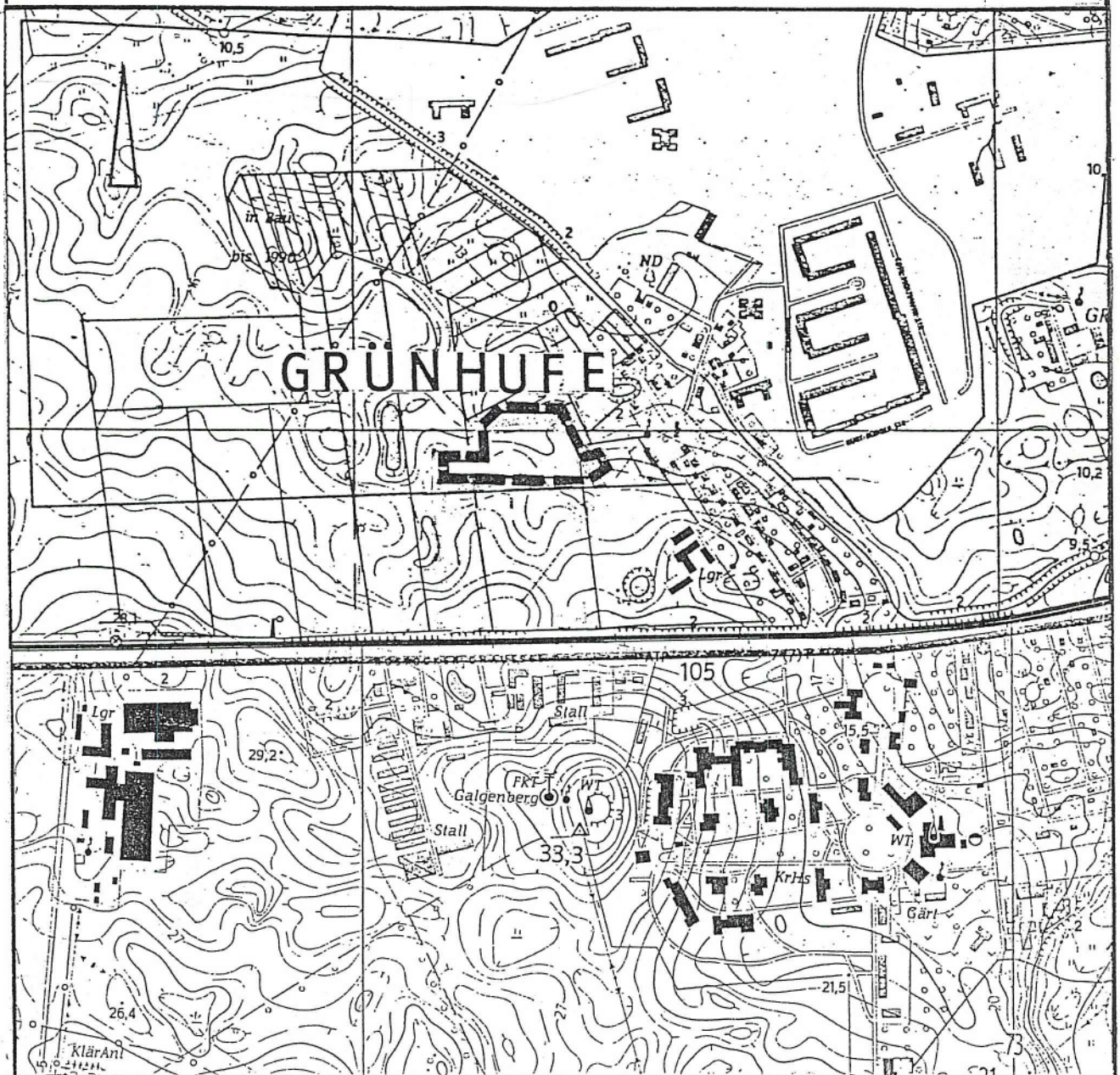


HANSESTADT STRALSUND BEBAUUNGSPLAN NR.21 „WOHNGEBIET GRÜNHUFE VIERMORGEN“

BEGRÜNDUNG

(GEMÄSS PARAGR. 9 ABS 8 BAU GB)

DATUM: 27.03.1992



Ergänzung zur Begründung Bebauungsplan Nr. 2.1

Nach der öffentlichen Auslegung ist die Grenze des Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes geändert worden.

Damit Grundstücke für den Bau von Einzelhäuser schneller zu Ver-
fügung stehen war dies erforderlich. Das Plangebiet dieses ver-
kleinerten Bebauungsplanes Nr. 2.1 umfaßt nur den nördlichen Teil
der Bauflächen für eingeschossige Bebauung im reinen Wohngebiet
mit einer Fläche von 1,36 ha.

Davon sind Fläche für reines Wohngebiet = 0,72 ha
Straßenfläche = 0,64 ha

Die Begründung des Bebauungsplans Nr.2 soll für dieses Plangebiet
weiter gelten.

Durch Äußerungen des Tiefbauamtes und des Grünflächenamtes während
der Auslegung wurden geringfügige Änderungen und Ergänzungen des
Planes erforderlich:

- die Anzahl der Straßenbäume entsprechen dem Grünordnungsplan
- die Anordnung der Parkplätze entsprechen dem Straßenprojekt
- die Festlegung der Baumarten;

an der Wohnsammelstraßen mit Spitzahorn (ACER PLATANOIDES)

an dem Wohnweg mit Wildbirne (PYRUS CALLERYAMA CHAMTICLEER)

Entsprechend Paragr.3 Abs. 3 BauGB wurden zu diesen Änderungen
und Ergänzungen der Eigentümer der Grundstücke gehört. Er hat mit
Datum vom 12.03.1992 zugestimmt.

Die im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr.2 (nach
Paragr.3 Abs.2 BauGB) von Trägern öffentlicher Belange vorge-
brachten Bedenken und Anregungen, die nicht berücksichtigt wurden,
betreffen nicht den eingeschränkten Bereich des Bebauungsplanes
Nr. 2.1 .

Die Stellungnahme der Hansestadt Stralsund, warum die Bedenken und
Anregungen nicht berücksichtigt wurden, erübrigt sich damit.

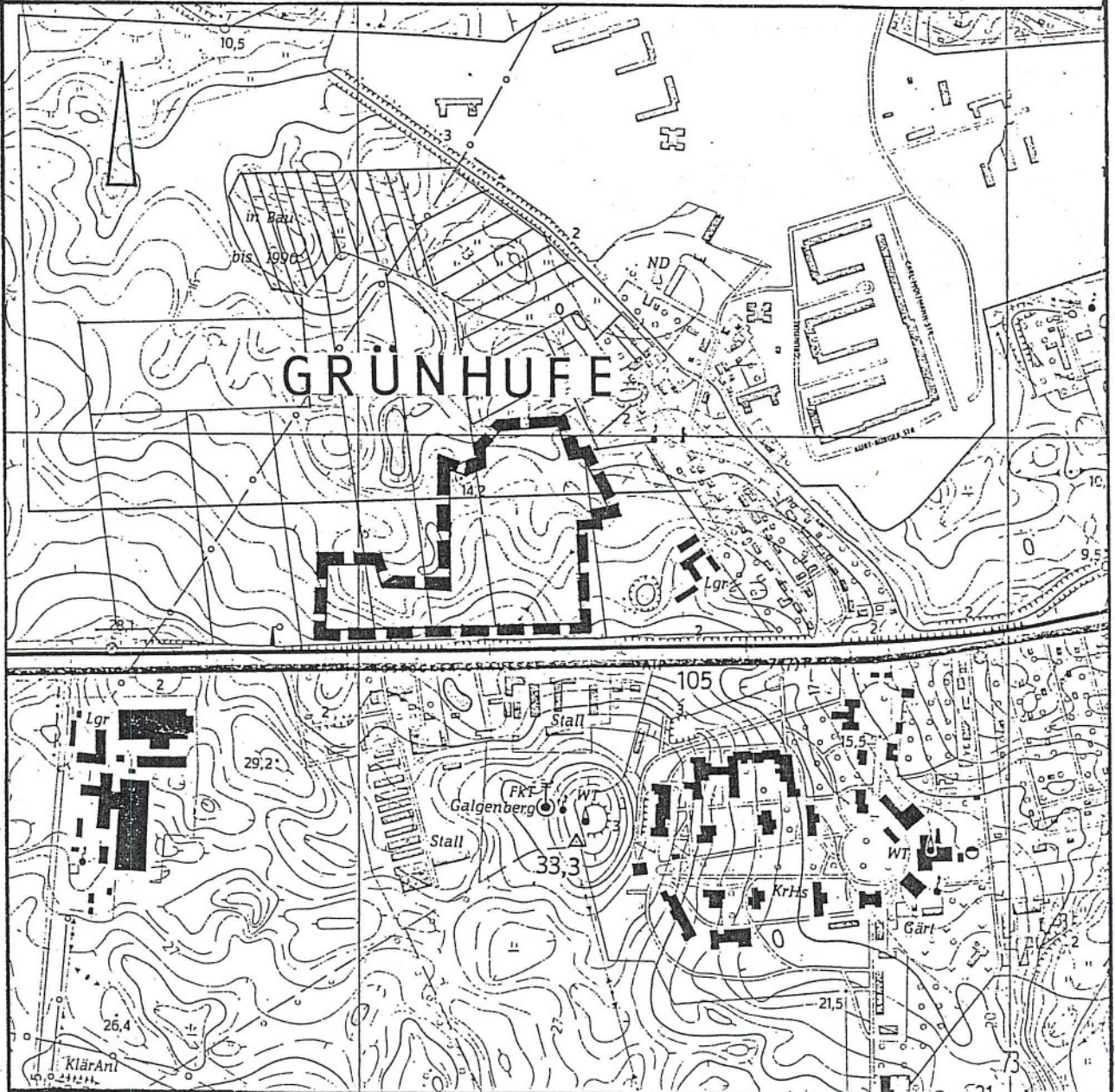

Zillich
Amtsleiter

Stralsund, den 27.03.1992

HANSESTADT STRALSUND BEBAUUNGSPLAN NR.2 „WOHNGEBIET GRÜNHUFE VIERMORGEN“

BEGRÜNDUNG

(GEMÄSS PARAGR. 9 ABS 8 BAU GB)
DATUM 12.12.1992



Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche Vergleichswerte	Seite 3
1.1. Flächenwerte	" 3
1.2. Wohnungen	" 3
1.3. Stellplätze/Garagen	" 3
2. Anlaß und Ziel der Planung	Seite 4
3. Rechtsverhältnisse	Seite 4
4. Lage des Baugebietes	Seite 4
5. Städtebauliche Ausgangssituation	Seite 5
6. Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 6
6.1. Art der baulichen Nutzung	" 6
6.2. Maß der baulichen Nutzung	" 6
6.3. Verkehrserschließung	" 7
6.4. Ver- und Entsorgung	" 8
6.5. Begrünung	" 9
6.6. Kinderspielplätze	" 9
6.7. Ausgleichsmaßnahmen	" 9
7. Kosten und Finanzierung	Seite 9
8. Verfahrensablauf und Planrealisierung	Seite 10

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

Bebauungsgebiet insgesamt	8,34 ha
davon reine Wohngebiete	3,64 ha
Grünflächen	1,63 ha
öffentl. Spielplätze	0,26 ha
Schutzpflanzung	1,09 ha
öffentl. Straßenraum	1,44 ha
Verkehrsfläche zugunsten der Wohnbebauung (WG II) außerhalb des Geltungsbereiches	0,28 ha

1.2. Wohnungen gesamt 202

davon in 3 bis 4geschossigen Wohnhäusern max.	130
Reihenhäuser	20
Hausgruppen	35
Einzel- und Doppelhäuser	17

1.3. Stellplätze/Garagen gesamt 262

davon Parkplätze im öffentl. Straßenraum	119
Gemeinschaftsgaragen/- stell- plätze	87
Einzelgaragen, Carports innerhalb der Baugrenzen (Reihenhäuser, Einzel-u. Doppelhäuser)	56

1.4. Anzahl der Einwohner ca. 560

2. Anlaß und Ziel der Planung

Der Wohnbestand in der Hansestadt Stralsund ist nicht ausreichend, zahlreiche Wohnungen sind qualitativ mangelhaft. Deshalb ist ein Zuwachs an Wohnungen dringend erforderlich.

Das Wohngebiet Grünhufe wurde Anfang der 80er Jahre begonnen und besteht fast ausschließlich aus 5 und 6geschossigen Wohnblöcken. Die Wohnungen darin sind Mietwohnungen z.T. mit genossenschaftlichen Eigentumsrechten.

Nach dem Einigungsvertrag gelten auch im Bereich des Bauens Gesetze der Bundesrepublik im Zusammenhang mit den Überleitungsregelungen.

Zur Weiterführung des Wohnungsbaus in Grünhufe war es deshalb notwendig, einen vorzeitigen Bebauungsplan zu erarbeiten.

In diesem sollen verschiedene Möglichkeiten des Eigentums- Wohnungsbaus und des Eigenheimbaus gegeben werden.

3. Rechtsverhältnisse

Das Wohngebiet ist Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund.

Aufgrund der Tatsache, daß dies die z.Z. einzige erschlossene Fläche ist und der Druck der Investoren immer größer wird, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach Paragr. 246 a BauGB und Paragr. 8 Abs. 4 BauZVO aufgestellt.

Das Gelände ist kommunales Eigentum und kann sofort ohne Probleme veräußert werden.

Aufgrund der großen Nachfrage unterschiedlichster Bedarfsträger wurden die Flächen für einen breiten Nutzerkreis, vom Einzelhausbauer über Interessengemeinschaften bis zu Investoren, aufgeteilt und werden ausgeschrieben.

Die Fläche umfaßt ca. 8,34 ha.

4. Lage des Baugebietes

Das Gebiet liegt im Stadtteil Grünhufe, Gemarkung Grünhufe Flur 1 und umfaßt Teile der Flurstücke:

246; 247; 248; 249;

253; 257; 258; 259;

260; 268.

5. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Wohngebiet Grünhufe wurde Mitte der 70er Jahre nach den Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbes für ca. 8 000 Wohnungen in 5geschossiger Plattenbauweise mit Elektro-Nachtspeicherheizung geplant.

Die erste Wohngruppe Grünthal (970 Wohnungen) wurde ab 1981 nach dieser Konzeption realisiert.

Bei der Gruppe Vogelsang wurde das Konzept aufgrund veränderter städtebaulicher Kennziffern auf eine 6geschossige Bebauung umgestellt. Sie wurde dadurch mit rund 2 000 Wohnungen errichtet. Für die nächste Wohngruppe- Viermorgen- war ein größerer Erschließungsaufwand erforderlich, weil alle Haupttrassen erst vorgezogen werden mußten.

Die dazu erforderlichen Mittel wurden immer wieder gestrichen, so daß Verzögerungen im Wohnungsbau auftraten und schließlich ganz neue Überlegungen angestellt wurden.

Untersuchungen für geometrische Beheizung wurden eingeleitet und entsprechende Bohrungen abgeteuft.

1988/89 wurde ein neues Konzept für die Wohngruppe Viermorgen unter dem Aspekt einer Niedertemperaturheizung auf der Basis Geothermie erstellt.

Die Aufgabenstellung beinhaltete 3 Wohnbereiche mit rd. 1 600 Wohnungen.

Durch die Wende stockte die gesamte Vorbereitung, weil keine gesicherten Ausgangsdaten mehr vorhanden waren.

Es stand die Grundsatzfrage nach dem subventionierten Wohnungsbau überhaupt.

Da die Stadt aber noch einen erheblichen Wohnungsbedarf (ca. 3 500 - 4 000 Wohnungssuchende) zu verzeichnen hatte, legte die Übergangsregierung gemeinsam mit dem Rat der Stralsunder Zwanzig (Runder Tisch) fest, daß auf Risiko der Stadt die Hauptschließungselemente nach der Struktur der vorliegenden Konzeption und der Mittelteil der Wohngruppe Viermorgen mit rd. 300 Wohnungen nach dem "alten" Planungsmodus vorbereitet werden sollten, um keine weiteren Verzögerungen zuzulassen.

Das war um so notwendiger, als von der Bürgerinitiative "Rettet die Altstadt" völlig berechtigt die Vorbereitung weiterer Standorte für Platten-Bauweise in der Altstadt gestoppt wurde. Obwohl noch nicht alle Finanzierungsprobleme gelöst sind, wurde am 22.04.1991 mit der feierlichen Versetzung der ersten Platten, der Grundstein für die Übergabe von Wohnungen noch in diesem Jahr gelegt. Mit diesem Rest von Sozialwohnungsbau wurde die Voraussetzung bei den Erschließungsmedien geschaffen, in angrenzenden Bereichen weitere Wohnungsbauflächen zu bebauen. Für den östlich angrenzenden Bereich wird mit diesem Bebauungsverfahren über verschiedene Formen des Eigentums-Wohnungsbaus und des Eigenheimbaues weiterer Zuwachs an Wohnungen für die Stadt gesichert und die Wohnungsnot abgebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwar klar abgegrenzt, muß aber immer im Zusammenhang mit der Gesamtstruktur des Wohngebietes gesehen werden.

Um nach wie vor die gestalterische Gesamtkonzeption des Wohngebietes umzusetzen, wurde die nördliche Begrenzung der Wohngruppen für eine 3- bis 4geschossige Bebauung festgesetzt. Sie soll dem eingeschlossenen Wohngebietspark einen baulichen Rahmen geben.

Nach Süden kann die Bebauung offener werden und in ein Eigenheimgebiet übergehen. Lediglich der südliche Abschluß sollte durch 2geschossige Reihenhauszeilen dem Gesamtgebiet einen geschlossenen und durch einen ablesbaren Rhythmus gegliederten Rand verleihen.

Neben den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen werden weitere Flächen an Investoren über Vorhaben- und Erschließungspläne vergeben.

So wird z.Z. das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum des Wohngebietes über einen Investor vorbereitet und es laufen Verhandlungen über ein "Haus der Wirtschaft" (Bildungszentrum) und ein Seniorenheim.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das im B- Plan abgegrenzte Wohngebiet ist aufgrund der Gesamtstruktur des Wohngebietes Grünhufe als reines Wohngebiet ausgewiesen (Paragr. 3 BauNVO).

Der Stellplatzbedarf von 1,3 PKW/Wohnung wurde für die Berechnung zugrunde gelegt.

Im öffentlichen Straßenraum befinden sich die notwendigen Besucherparkplätze und ca. 30% der Anwohnerstellplätze.

Die Wohngebäude sind aus Lärmschutzgründen in einem Abstand zur Gleisachse der Reichsbahn von 110 m anzuordnen. In diesem Schutzabstand werden bis zu einer Grenze von 70 m (ab Gleisachse) Bäume als Schutzstreifen gepflanzt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

In den Baulandflächen der Baugruppe 3, sie liegen südlich von der Erschließungsstraße des Gebietes, ist max. 3- bis 4geschossige Wohnbebauung sowie 2geschossige Bebauung als Einfamilienhäuser vorgesehen.

In den übrigen Baulandflächen der Baugruppe 2, 4 und 5 ist 1- und 2geschossige Bebauung vorgesehen.

Der Anteil der Baugrundstücke, welcher durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, ist jeweils durch die Grundflächenzahl GRZ 0,40; 0,35 und 0,3 festgesetzt.

Als Obergrenzen gelten die Bestimmungen nach Paragr. 17 Abs. 2 BauNVO.

6.3. Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird über die Lindenallee an das Hauptstraßennetz (Grünhofer Bogen) angeschlossen. Die Wohngruppe Viermorgen wird über die Haupterschließungsstraße, die an die Lindenallee anbindet, direkt erschlossen. Diese Haupterschließungsstraße liegt südlich und westlich zwischen dem Park und dem Wohnbaulandflächen. Die Straßenanbindung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend der Straßentrasse für die Haupterschließungsstraße, die durch die in der Ausführung befindliche Wohngruppe 2 festgelegt ist.

Straßenbreiten:

Haupterschließungsstraße	6,0 m
Anliegerstraßen	5,5 m
befahrbare Wege	3,5 m

Die einzelnen Baulandflächen sind durch Anliegerstraßen und Wege erschlossen. Die Linienführung der Straßen mit Plätzen ist auf eine weitgehende Verkehrsberuhigung innerhalb des Gebietes orientiert.

6.4. Ver- und Entsorgung

Die Sammelkanäle der Regen- und Schmutzwasserableitung sind von der Lindenallee an der Grenze des zu bebauenden Teiles des Parkes zu der Haupterschließungsstraße verlegt.

- Schmutzwasserableitung

Der Anschlußpunkt für das Schmutzwassersystem an das vorh. öffentliche Netz liegt in 25 m Entfernung westlich an der Haupterschließungsstraße. Die Leitungen liegen unterhalb der Fahrbahn mit einem Durchmesser von DN 200, als Freigefälleleitungen.

Die Verlegung der Schmutzwasserleitungen erfolgt im Minimalgefälle. Für die Eigenheime der Wohngruppe 4 (am Wohngebietspark) ist eine Erdauffüllung von 1,0 bis 1,5 m notwendig.

- Regenwasserableitungen

Der Anschlußpunkt ist wie oben.

Die Leitungen werden ebenfalls unterhalb der Fahrbahn verlegt. Eine Ausnahme bildet hier die westliche Randstraße. Hier ist eine Verlegung der Gefälleleitungen unterhalb der Parkflächen vorgesehen, da die Straßenbefestigung schon ausgeführt wurde. Die Verlegung der Regenwasserleitungen erfolgt mit Minimalgefälle, die Endstränge mit einem Durchmesser von DN 200, die Sammelleitungen mit DN 300 bis DN 600. Die Endstänge sind mit einer Tiefenlage von min. 1,50 m vorgesehen.

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgungsleitungen sind als Ringleitungen vorgesehen. Die Hauptleitung ist DN 200, die weiteren Versorgungsleitungen DN 150 und zwei Stichleitungen DN 100. Die Verlegung der Leitungen erfolgt unterhalb des Gehweges. Anbindepunkte sind westlich des B- Plangebietes an der Haupterschließungsstraße und östlich an der vorhandenen Haupttransportleitung DN 800 vom Wasserwerk Lüssow.

Die Verlegung der übrigen Leitungen ist entsprechend der EAE 85 vorgesehen. Die Trassierung und Bemessung wird von den beteiligten Versorgungsträgern vorgenommen.

Die Müllentsorgung ist so zu organisieren, daß die Müllbehälter auf den Grundstücken untergebracht werden. Für die Recyclingsysteme sind an zentralen Standorten Plätze ausgewiesen.

6.5. Begrünung

Entlang der Haupterschließungsstraße sind Straßenbäume als Allee vorgesehen. Vegetationsflächen liegen jeweils zwischen der Straßenkante und dem Fußweg im Wechsel mit Parkplätzen.

Großflächige öffentliche Grünflächen sowie eine Lärmschutzpflanzung sind südlich zwischen Bauland und der Bahnlinie vorgesehen.

6.6. Kinderspielplätze

(Paragr. 9, 11 BauO)

Spiel- und Tobeflächen für die Altersgruppen 7 bis 15 Jahre sind in den Grünraum zwischen den Baulandflächen und der Lärmschutzpflanzung vorgesehen. Die Herstellung, Instandsetzung und Instandhaltung obliegen den Eigentümern der Baugrundstücke, für die diese Anlagen bestimmt sind. Die Gemeinschaftsanlagen (Spielplätze) sind zeitgleich mit der Wohnbebauung zu errichten. Die Bauherren beteiligen sich anteilmäßig an den Gesamtherstellungskosten. Die Gesamtfläche für diese öffentlichen Spielplätze beträgt max. 0,26 ha. In der Baugruppe 3, auf den Teilflächen mit max. 3 und 4geschossiger Bebauung, sind zwei Spielflächen für Kleinkinder vorgesehen. Die Bemessung der Kleinkinderspielflächen hat nach der DN 18034 zu erfolgen.

6.7. Ausgleichsmaßnahmen

Die Realisierung der Wohnbebauung sowie die Erschließung ist ein Eingriff in den natürlichen Landschaftsraum. Die Flächen für Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen sind im B-Plan Teil A festgesetzt. Die detaillierten Aussagen und Maßnahmen sind dem **Grünordnungsplan** zum B-Plan Nr. 2 zu entnehmen, der als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist.

7. Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Wohngebietes entstehen Kosten (ohne die Grunderwerbskosten)

- a) für den Straßenbau
- b) für die Schmutzwasser- und Regenwasseranlagen
- c) für den Einbau der Anlagen
- d) für die Wasserleitungen
- e) für die Gasleitungen
- f) für die Trafo- und Mittel- und Niederspannungskabel und Anlagen
- g) für die Straßenbeleuchtung
- h) für die Anlagen von Telekom und Post
- i) für die Schallschutzanlagen
- j) für die Grünflächen und Straßenbäume

k) für die Bolz- und Gerätespielplätze

Durch Erschließungsbeiträge werden die zukünftigen Eigentümer am Erschließungsaufwand beteiligt (Paragr. 123 bis 129 BauGB).

Die Bürgerschaft der Stadt regelt durch Satzung

1. die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen im Sinne des Paragr. 129 BauGB
2. die Art der Ermittlung und der Verteilung des Aufwands und die Höhe des Einheitssatzes
3. die Kostenplanung (Paragr. 127 BauGB) und
4. die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen.

8. Verfahrensablauf und Planrealisierung

- Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am 06.12.1990 von der Bürgerschaft gefaßt.
- Das Wirtschaftsministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Regionalplanung Rostock wurde beteiligt. Belange der Landesplanung werden nicht berührt (Stellungnahme vom 02.11.1991)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am 14.05.1991 als Bürgerversammlung durchgeführt worden.
- Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.05.91 und 05.09.91 beteiligt worden.
- Das Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern Abt.II 6 Bauleitplanung ist beteiligt worden (Protokoll vom 04.07.91, 05.09.91 und Stellungnahme vom 18.07.91).
- Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 29.04. bis zum 28.05.91, der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 04.09.91 bis zum 04.10.91 öffentlich ausgelegt.
- Zustimmung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Herstellung von Erschließungsanlagen gemäß Paragr. 125 Abs. 2 BauGB vom 30.10.1991 ist erteilt.


Zillich
Amtsleiter

Stralsund, den 12.12.1991