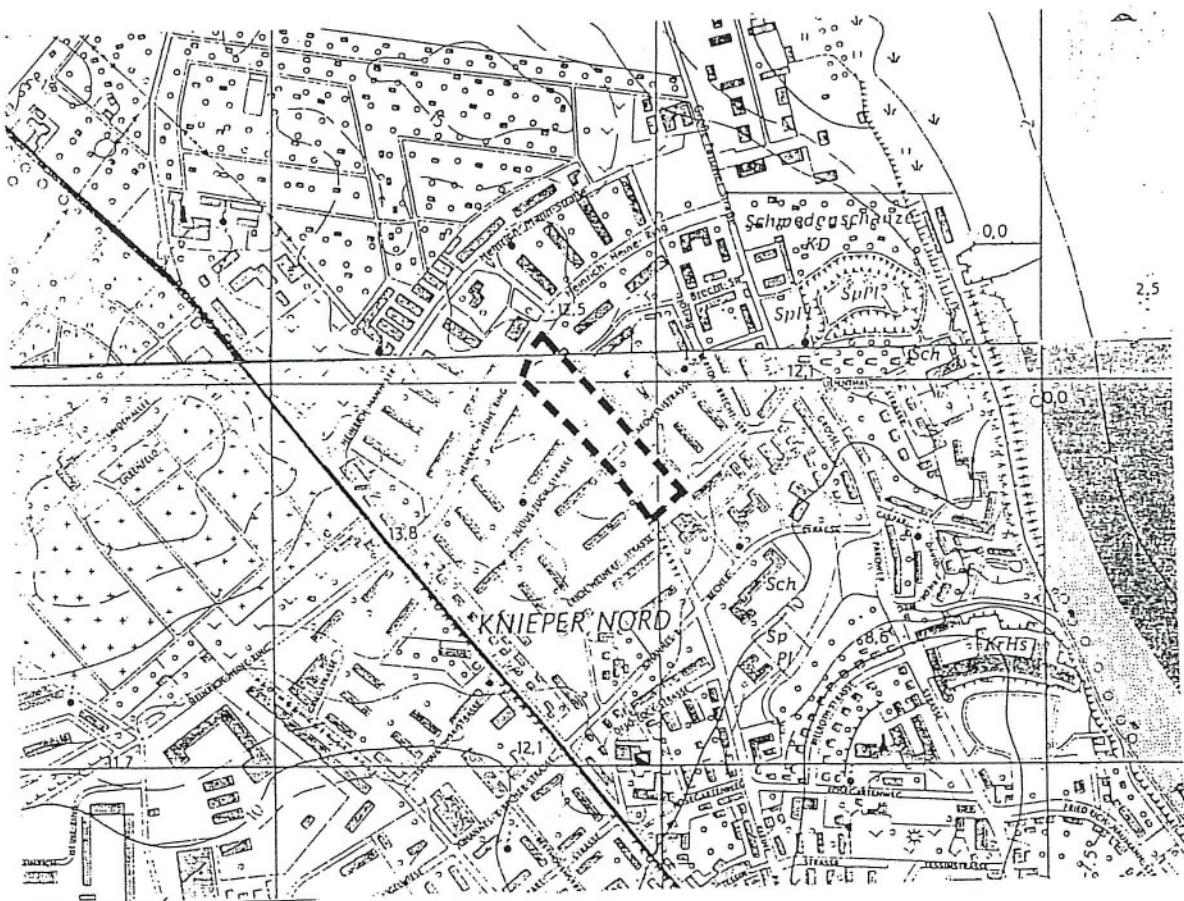


HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 20 "Kleines Wohngebietszentrum Knieper Nord"

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan 1:10.000

Datum: 01.07.1996

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung | 3 |
| 2. Lage und Abgrenzung | 3 |
| 3. Planungsvorgaben | 3 |
| 4. Bestand und gegenwärtige Nutzung | 4 |
| 4.1 Wohngebiet Knieper Nord | 4 |
| 4.2 Das Plangebiet | 4 |
| 4.3 Verkehr | 4 |
| 4.4 Soziale Infrastruktur | 4 |
| 4.5 Ver- und Entsorgungsleitungen | 4 |
| 4.6 Immissionssituation | 5 |
| 4.7 Altlasten | 5 |
| 5. Inhalt und Auswirkungen der Planung | 5 |
| 5.1 Die städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungsidee | 5 |
| 5.2 Flächenbilanz und städtebauliche Vergleichswerte | 6 |
| 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 6 |
| 5.4 Örtliche Bauvorschriften | 7 |
| 5.5 Verkehrserschließung und Stellplätze | 8 |
| 5.6 Immissionsschutz | 8 |
| 5.7 Infrastruktur | 9 |
| 5.8 Natur und Landschaft | 9 |
| 6. Kosten | 11 |
| 7. Rechtsgrundlagen | 11 |
| 8. Hinweise | 11 |
| 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sowie zur Planrealisierung | 11 |
| 10. Bisheriger Verfahrensablauf | 12 |

Anlage: Grünordnungsplan
Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

BÜRO BLAU

Beratung und Planung für Stadt und Landschaft
Wasserstraße 18, 18439 Stralsund
Telefon 03831/248260, Telefax 03831/248263

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung

Knieper Nord ist mit ca. 7.500 Einwohnern (Stand 1995) das zweitgrößte Wohngebiet in Stralsund und liegt im Stadtgebiet Knieper. In Knieper Nord gibt es kein Wohngebietszentrum mit zentraler Versorgungsfunktion, es bestehen nur drei von SB-Märkten gebildete Versorgungsschwerpunkte. Die Prohner Straße bildet eine deutliche Zäsur durch das Stadtgebiet, so daß die Versorgungseinrichtungen westlich dieser Straße nicht der Versorgung des Bebauungsplangebietes und seiner näheren Umgebung dienen können. Im Umfeld des Plangebietes besteht mit Ausnahme zweier Lebensmittel-SB-Märkte, die einen Versorgungsschwerpunkt darstellen, ein Mangel an wohngebietsversorgenden Einrichtungen. Es besteht somit insbesondere ein Bedarf an Einrichtungen im Dienstleistungs-, Versorgungs- und Handwerksbereich.

Eine wohngebietsnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen trägt zur Verkehrsvermeidung bei. Außerdem zeigt die demographische Struktur einen hohen Anteil älterer Einwohner, welche auf eine Versorgung im Wohngebiet angewiesen sind. In Knieper Nord nordöstlicher der Prohner Straße beträgt der Anteil der über 65jährigen Bevölkerung 20 %.

Bereits in früheren Planungen war das Plangebiet für eine zentrumsorientierte Bebauung vorgesehen.

Aus städtebaulicher und funktionaler Sicht eignet sich dieser Standort für die Entwicklung als Nahversorgungszentrum mit Angeboten vornehmlich für den täglichen Bedarf und teilweise den periodischen Bedarf. Das Zentrum soll zur Verbesserung der Lebensqualität im Wohngebiet beitragen. Mit diesem Planungsziel faßte die Bürgerschaft der Hansestadt am 18.11.1993 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 20.

Die Variantenuntersuchungen zeigten auch, daß am Standort eine mehrgeschossige Bebauung möglich und wünschenswert ist. In Anbetracht der angespannten Wohnungssituation in der Hansestadt soll das Plangebiet somit auch als Wohnungsstandort bevorzugt für den sozialen Wohnungsbau entwickelt werden.

2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, genauer im Wohngebiet Knieper Nord. Es umfaßt eine Fläche von ca. 1,2 ha und wird begrenzt im Nordosten durch die neuen Grundstücksgrenzen der benachbarten Wohnblöcke der Majakowskistraße, im Südosten durch die Freifläche eines SB-Marktes, im Südwesten durch die Kleine Parower Straße und im Nordwesten durch den Heinrich-Heine-Ring.

Im Plangebiet liegen Teilflächen der Flurstücke 155/6, 160/3 (Majakowskistraße) und 164/6 der Flur 4, Gemarkung Stralsund.

Für das Flurstück 164/6 liegt der Zuordnungsbescheid der Oberfinanzdirektion für die Hansestadt Stralsund vor. Ebenso für das Flurstück 155/6, jedoch mit der Einschränkung, daß ein Teil dieser Fläche der EXHO-Immobilien-Verwaltungs-Gesellschaft mbH zusteht (Kaufhalle). Das Flurstück 160/3 verzeichnet im LGB 7262, weist nach wie vor Eigentum des Volkes, ohne Rechtsträgerangabe, aus.

3. Planungsvorgaben

Das erste Landesraumordnungsprogramm weist die Stadt Stralsund zusammen mit der Stadt Greifswald als zweipoliges Oberzentrum aus. Dabei wird von einer Teilung der Funktionen ausgegangen.

Die Stadt Stralsund ist innerhalb eines Ordnungsraumes gelegen, der die Kernstadt und das Umland mit räumlichen Verdichtungstendenzen erfaßt. Stralsund bildet als Kernstadt einen Siedlungsschwerpunkt.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan vom September 1995 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

In Aufstellung befindliche oder genehmigte Bebauungspläne grenzen nicht an das Bebauungsplangebiet Nr. 20 an.

Der parallel zur Flächennutzungsplanung entworfene Landschaftsplan der Stadt Stralsund weist die Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche aus. Zum Bebauungsplan Nr. 20 wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser ist Anlage zur Begründung.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1 Wohngebiet Knieper Nord

Das Wohngebiet Knieper Nord ist charakterisiert durch die großzügige, durchgrünte Zeilenbebauung der 60er Jahre und - in der näheren Umgebung des Plangebietes - flachgeneigten Satteldächern. Grundsätzlich verfügt Knieper Nord über ein Nachverdichtungspotential für Wohnungsbau.

Die Pkw-Stellplätze befinden sich größtenteils im öffentlichen Straßenraum. Separate Parkplätze sind eher die Ausnahme. Es besteht insgesamt ein Fehlbedarf an Parkplätzen, der auch durch das Parken im öffentlichen Straßenraum nicht kompensiert werden kann.

Die eingeschossigen Lebensmittel-SB-Märkte an der Kleinen Parower Straße bilden bereits Ansätze für ein kleines Nahversorgungszentrum.

4.2 Das Plangebiet

Das von Wohnbebauung umgebene Plangebiet ist zur Zeit eine unbebaute Fläche, die sich als Grünfläche darstellt. Sie wird durch die Majakowskistraße durchschnitten. Als öffentlicher Freiraum wird der südöstliche Teil der Grünfläche von der älteren Bevölkerung der Wohnumgebung als ruhiger Aufenthaltsort genutzt. Entlang der Kleinen Parower Straße sind in kleinen Nischen am Gehweg Parkbänke zum Verweilen angeordnet.

Die Grünfläche mit ausgedehnten Rasenflächen wird von zum Teil attraktivem Baumbestand in den Gehölzstreifen umgrenzt. Zwei Kinderspielplätze befinden sich ebenfalls innerhalb der Grünflächen.

Gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 29.01.1993 (Beschl.-Nr. 033-01/93) haben diese Spielplätze Bestandsschutz. Das heißt, bei Inanspruchnahme als Baufläche sind sie vom Verursacher bzw. vom Begünstigten an dafür ausgewiesener Stelle zu ersetzen.

4.3 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die blockbezogene Sammelstraße Kleine Parower Straße, die Anliegerstraße Majakowskistraße und die Hauptsammelstraße Heinrich-Heine-Ring erschlossen.

Entlang der Kleinen Parower Straße sind öffentliche Parkplätze in Senkrecht- und Längsaufstellung angeordnet, welche derzeit nur gering ausgelastet werden. Nordöstlich der Kleinen Parower Straße sind auf einer Stellfläche von ca. 125 m Länge 50 Senkrechtstellplätze vorhanden.

Am Heinrich-Heine-Ring befindet sich eine Bushaltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs für die Linien 4 und 5, die beide das Wohngebiet Knieper Nord mit der Innenstadt verbinden.

Aus Richtung Große Parower Straße/Berthold-Brecht-Straße besteht zwischen den Wohnblöcken Majakowskistraße 2 - 8 und Heinrich-Heine-Ring 22 - 29 eine fußläufige Beziehung.

4.4 Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe an der Kleinen Parower Straße/Ecke Rudolf-Virchow-Straße befinden sich die Grundschule Am Sund und die A.-Diesterweg-Realschule mit Sportplatzanlage. Eine Kindertagesstätte befindet sich in der Nähe in der Rudolf-Virchow-Straße.

4.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Gebiet ist hinsichtlich Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung sowie fernmeldetechnischer Versorgung erschlossen.

Trinkwasserleitungen DN 200 und DN 150 liegen in der Majakowskistraße und der Kleinen Parower Straße.

Regen- und Schmutzwasserleitungen DN 200 und DN 500 liegen parallel zur Kleinen Parower Straße.

Elektrotechnische Versorgungsleitungen queren die Fläche nördlich der Majakowskistraße und die Fläche südlich in Nähe der Majakowskistraße. Es sind Nahbereichskabel, die verlegt werden müssen, wenn gebaut werden soll.

Die Gasversorgung ist von der Kleinen Parower Straße aus möglich, Leitung DN 300 ist vorhanden.

Eine kanalos verlegte Fernwärmeleitung schneidet das Gebiet im südlichen Bereich rechtwinklig zur Kleinen Parower Straße.

Für die Wärmeversorgung im Gebiet wäre Fernwärme die bevorzugte Variante.

Im Gehweg entlang der Majakowskistraße und an der Westseite der Kleinen Parower Straße sind Fernmeldekabel verlegt. Im Bereich des an das Plangebiet angrenzenden Gehweges des Heinrich-Heine-Ringes liegen ebenfalls Fernmeldeleitungen.

Ein Standplatz für Wertstoffsammelcontainer ist an der Kleinen Parower Straße vorhanden.

4.6 Immissionssituation

Der Heinrich-Heine-Ring ist eine Hauptsammelstraße mit einer Belastung von ca. 3.000 Kfz/24h. Die Kleine Parower Straße ist eine quartiersbezogene Sammelstraße mit einer Verkehrsbelastung von ca. 2.000 Kfz/24 h. Die Majakowskistraße ist eine Anliegerstraße. Der Charakter wird sich auch künftig nicht ändern.

Bedingt durch das Verkehrsaufkommen liegt der Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau an der Heinrich-Heine-Straße in 61 m Abstand (kürzester Abstand einer Baugrenze) bei ca. 54 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts. An der Kleinen Parower Straße liegt dagegen der Beurteilungspegel in 13 m Abstand (kürzester Abstand einer Baugrenze zur Straßenachse) bei ca. 58 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts. Ein Einhalten der Orientierungswerte ist in einem Abstand von 16 m nachts und 21 m tags möglich.

Bei den Lärmberechnungen wurde für die Kleine Parower Straße von einer Geschwindigkeit von 40 km/h ausgegangen, da aufgrund der Stellplätze und Einmündungen in dichter Abfolge sowie der Nähe der Kreuzung zum Heinrich-Heine-Ring die eigentlich zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h nicht gefahren wird.

4.7 Altlasten

In dem Gebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

5. Inhalt und Auswirkungen der Planung

5.1 Die städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungsidee

Annähernd quadratische dreigeschossige Baukörper (Zweispänner) sollen längs der Kleinen Parower Straße in der Freifläche angeordnet werden. Die vorhandenen Grünflächen sollen eingeschränkt und neu gestaltet werden. Die Aufenthaltsqualitäten soll damit weitgehend erhalten und verbessert werden. Die Bebauung wird weitestgehend so eingefügt, daß der wertvolle Baumbestand erhalten bleibt. Zur optimalen Ausrichtung beider Wohnungen zur Sonne werden die Gebäude um 90° zur Straße gedreht. Straßenseitig sollen eingeschossige Ladenräume der Straße zugewandt der sonst dreigeschossigen Bebauung vorgelagert werden. Die Gebäudestellung bildet damit einen deutlichen Kontrast zum Bestand der Zeilenbebauung.

Für das an das östlich gelegene SB-Marktgelände angrenzende Gebäude liegt ein gesonderter Entwurf vor. Es steht in deutlichem Kontrast zur bestehenden und geplanten Bebauung und stellt sich damit von der Bauform ebenfalls als Besonderheit dar. Damit ergibt sich eine aufgelockerte Bebauung, die den Bezug der im Osten benachbarten Wohnblöcke zur Kleinen Parower Straße und zur Freifläche, wenn auch eingeschränkt, gewährleistet.

An der im Wohngebiet vorhandenen aufgelockerten Bebauung wird insgesamt festgehalten. Die Geschosßflächen der oberen Etagen sind gering, um ein behutsames Einfügen in den Bestand zu erreichen.

Um die vom Anwohnerverkehr ausgehenden Störungen so gering wie möglich zu halten, werden die Stellplätze in Nähe der Majakowskistraße und am von der Kleinen Parower Straße abzweigenden Durchgangsweg angeordnet.

Das Gebiet wird so eingegrünt, daß die Offenheit wie es der Eigenart des Gebietes zur Zeit entspricht, erhalten bleibt. Neue, zusätzliche Baumreihen mit raumbildender Wirkung sind somit nicht erwünscht.

5.2 Flächenbilanz und städtebauliche Vergleichswerte

| | | |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| - Straßenverkehrsflächen | 890 m ² | |
| - Gehwegflächen | <u>690 m²</u> | 1.580 m ² |
| - öffentliche Grünflächen | | |
| a) Straßenbegleitgrün | 1.660 m ² | |
| b) Flächen für Erhaltung | 550 m ² | |
| c) Ausgleichsflächen 1 - 5 | <u>2.070 m²</u> | 4.280 m ² |
| - private Flächen = Wohnbauland | | |
| a) Flächen für Erhaltung | 350 m ² | |
| b) Flächen zum Anpflanzen | 500 m ² | |
| c) Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht | 190 m ² | |
| d) überbaubare/nichtüberbaubare Flächen | <u>5.110 m²</u> | 6.150 m ² |
| Gesamtfläche | | 12.010 m² |

Fläche für Läden, Praxen und andere gewerbliche Nutzung

In den Erdgeschossen soll Läden, Praxisräume für medizinische und therapeutische Berufe, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für die Verwaltung, z. B. eine Sparkassenfiliale, untergebracht werden. Die Gesamtfläche hierfür beträgt ca. 1000-2000 m² Bruttogeschosßfläche.

Anzahl der Wohnungen

Bei der angenommenen Bebauung mit Zweispännern mit zwei Wohnungen in den oberen Stockwerken und ausnahmsweise zulässigem Wohnen im Erdgeschoß entsteht voraussichtlich die folgende Anzahl an Wohnungen:

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| Gesamtzahl | ca. 25-30 Wohneinheiten |
| davon Sozialwohnungen | ca. 24-28 Wohneinheiten. |

Anzahl der Einwohner

Der durchschnittliche Haushaltsfaktor der Stadt Stralsund liegt gegenwärtig in der Hansestadt Stralsund bei 2,4 Einwohnern/Wohneinheit (EW/WE). Dieser wird sich bei der zu erwartenden Haushaltsentwicklung künftig verringern. Es wird davon ausgegangen, daß der durchschnittliche Haushaltsfaktor der Stadt Stralsund im Jahr 2010 bei etwa 1,9 EW/WE liegt. Für das Plangebiet wird der Tendenz folgend deshalb ein Haushaltsfaktor von 2,3 EW/WE angesetzt.

| | |
|----------|--------------|
| 25-30 WE | ca. 58-70 EW |
|----------|--------------|

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll als Wohngebiet mit breiter Wohngebietsversorgungsfunktion entwickelt werden. Hierzu wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet mit bestimmten Einschränkungen entwickelt werden. Über die Festsetzung der Einzelhausbebauung mit relativ geringer Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet ist gesichert, daß sich grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente angemessener Größe etablieren werden. Die Notwendigkeit weiterer Einschränkungen besteht nicht.

Das Erdgeschoß soll einer gewerblichen Nutzung mit Publikumsverkehr vorbehalten sein. Die gewerbliche Nutzung soll auf den Bedarf des Wohngebietes ausgerichtet werden. Bevorzugt sollen Dienstleistungen und nicht störendes Handwerk, gastronomische Einrichtungen und auch kleine Läden angesiedelt werden, um die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen vorrangig des täglichen Bedarfs im Wohngebiet zu verbessern. Die erwünschten Nutzungen, wie die der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden und Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, die generell im Allgemeinen Wohngebiet auch zulässig sind, werden ausdrücklich als zulässig festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als nicht zulässig ausgeschlossen. Zur Stärkung der gewerblichen Nutzung ist Wohnen im Erdgeschoß nur ausnahmsweise zulässig und der Anteil der Wohnungen im Erdgeschoß wird außerdem auf 50 % der Geschoßfläche begrenzt.

Aufgrund des hohen Anteils älterer Bewohner des Wohngebietes wird ein Bedarf an Räumen für freie Berufe nur für solche aus dem medizinischen und therapeutischen Bereich (z. B. Ärzte, Physiotherapie) gesehen. Deshalb sind nur Räume für diese freien Berufe zulässig. Räume für andere freie Berufe (z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater) sind andernorts im Stadtgebiet Knieper in ausreichendem Maße vorhanden (z.B. Bürohaus am Heinrich-Heine-Ring) und werden deshalb hier ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 festgesetzt und die Beschränkung der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 40 % begrenzt. Die zulässige Grundfläche liegt damit Sie über den Vergleichswerten der benachbarten Grundstücke (ca. 0,25 - 0,3). Eine gute Auslastung der Baugrundstücke soll erreicht werden, um gleichzeitig möglichst viel öffentlich nutzbares Grün zu erhalten. Eine Überschreitung um 40 % ist erforderlich, um die notwendigen Stellplätze (gem. Bauordnung) auf dem Grundstück realisieren zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. drei festgesetzt und die Traufhöhe wird weiterhin auf max. 10,5 m begrenzt. Damit liegt die mögliche Gebäudehöhe unter den Werten der Umgebung (i.d.R. 4 Vollgeschosse), um die angrenzende Bebauung im Nordosten nicht zu verschatten. Außerdem soll sich die Bebauung von der Umgebung abheben. Für das Baufeld im Süden ist die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei reduziert, da hier in Nachbarschaft der eingeschossige SB-Markt liegt und eine Angleichung an den Bestand erzielt werden soll. In Anbindung an die Hauptgebäude sind straßenseitig eingeschossige Erweiterungsflächen, z.B. für Läden, möglich. In diesen Bereichen ist Zahl der Vollgeschosse deshalb auf eines begrenzt.

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 bzw. 0,7 im südlichsten Baufeld soll bei der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung eine gute Ausnutzbarkeit der überbaubaren Bereiche gewährleisten.

Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind als Einzelbaufenster so angeordnet, daß vor der bestehenden angrenzenden Bebauung keine geschlossene Zeile entstehen kann. Der offene Charakter des Gebietes, mit Durchblicken vom Gebäudebestand zur Kleinen Parower Straße, soll damit und durch die Festsetzung der offenen Bauweise erhalten bleiben. Die Festsetzung der Baugrenzen entspricht der optimalen Besonnungsausrichtung der Gebäude und verhindert ebenfalls eine Verschattung der bestehenden nordöstlich angrenzenden Bebauung.

Um den öffentlichen Charakter längs der Gehwege zu stärken, sind Nebengebäude (z.B. Wäschestangen, Sandspielkiste) nicht im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsflächen und straßenseitiger Baugrenze zulässig.

Kleintierhaltung und Geräteschuppen entsprechen nicht dem Charakter des Wohngebietes und werden deshalb generell ausgeschlossen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf sind in den an der Majakowskistraße gelegenen Bauflächen bei annähernd quadratischen Gebäudegrundrissen Walm- und Zeltdach die angemessenen Dachformen und werden demnach als verbindlich festgesetzt. Der über die Stellung der Gebäude bereits vorhandene Kontrast zur Bebauung in der Umgebung soll mit diesen Dachformen unterstützt werden. Ein Dachausbau ist möglich. Die unterm Dach entstehenden Wohnungen treten optisch aber nicht stark hervor, so daß die Bebauungsdichte geringer erscheint. Die Dachfarbe wird, entsprechend der ortsüblichen Farbgebung, mit rot bis rotbraun festgesetzt.

Für den Baukörper in der südöstlichen Baufläche wird die Dachform nicht festgesetzt. Das Gebäude wird zwischen sehr unterschiedlichen Bauformen. Deshalb soll hier ein experimentelles Gestalten zugelassen werden.

Zementfaserplatten, Metallblech und Fliesen sind als in der Umgebung unübliche Baumaterialien nur ausnahmsweise zulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf einen Quadratmeter begrenzt, damit sie das Straßenbild nicht dominieren. Ebenso werden Warenautomaten im Bebauungsplangebiet als störend eingeschätzt, ihre die Aufstellung ist deshalb nicht zulässig.

Um von den angrenzenden Wohnblöcken einen grüneprägten Eindruck zu erhalten, ist die Begrünung der Fassade in nordöstlicher und südöstlicher Richtung mit mindestens 20 % festgesetzt.

Der Ausschluß von Zäunen und Mauern dient dem Erhalt des offenen Gebietscharakters. Die Aufschüttung auf dem Spielplatz Heinrich-Heine-Ring/Ecke Kleine Parower Straße grenzt den Spielplatz vom Verkehrsraum zur Sicherheit der dort spielenden Kinder ab. Die Begrünung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen und der Sammelplätze für Abfälle und Wertstoffe dient der optischen Einbindung in einem von Grün geprägten Wohngebiet. Die für die Wegebefestigung zu verwendenden wasserdurchlässigen Materialien entsprechen ebenfalls der Eigenart des Gebietes.

5.5 Verkehrserschließung und Stellplätze

Eine Veränderung oder Ergänzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist zur Erschließung des Gebietes nicht erforderlich. Gehwege werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Anordnung der Grundstückszufahrten von der Kleinen Parower Straße und der Majakowskistraße soll unter Schonung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes erfolgen. Deshalb werden die bestehende Zufahrten genutzt und neu anzulegende Zufahrten mit einer max. Breite von 3,0 m festgesetzt.

Längs der Majakowskistraße sind einige Stellplätze (ca. vier) so angeordnet, daß zu ihrer Nutzung der Gehweg überfahren werden muß. Dies ist zumutbar, da für die Fußgänger keine wesentlichen Nachteile zu erwarten sind. Hierdurch kann auf versiegelte Zufahrtsfläche auf dem Grundstück verzichtet werden.

Die fußläufige Beziehung aus Richtung Große Parower Straße/Berthold-Brecht-Straße zwischen den Wohnblöcken Majakowskistraße 2 - 8 und Heinrich-Heine-Ring 22 - 29 soll erhalten und ausgebaut werden. Diese Fläche ist deshalb zugunsten der Allgemeinheit mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer festgesetzt.

Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz und für jeden Laden sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Auf die Ausweisung von Besucherstellplätzen auf den Privatgrundstücken wird verzichtet. Es wird hier der untere Ansatz gewählt, da im öffentlichen Straßenraum ein umfangreiches Stellplatzangebot vorhanden ist. Bei einer Bebauung als Zweispänner (zwei Wohnungen pro Geschoß) sind für das erste und zweite Obergeschoß und das Dachgeschoß jeweils zwei Stellplätze und im Erdgeschoß sind bei zwei Läden zusätzlich vier Stellplätze pro Baufeld bereitzustellen. Entsprechend sind bei dreigeschossiger Bebauung mit ausgebauten Dachgeschoß mindestens 10 Stellplätze pro Baufeld nachzuweisen.

Die Stellplätze sind auf den Grundstücken in den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. den überbaubaren Bereichen anzuordnen, damit die bestehende Bebauung nicht übermäßig von Lärm beeinträchtigt wird.

5.6 Immissionsschutz

Vom Kfz-Verkehr der Kleinen Parower Straße und des Heinrich-Heine-Ringes gehen Lärmemissionen aus. Bezüglich dem Heinrich-Heine-Ring gibt es keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, die Orientierungswerte von 55 dB(A) werden tags ab 42 m eingehalten, d.h. bereits am Rand der Baufläche. Auch nachts wird der Grenzwert nicht erreicht. Innerhalb der an den Heinrich-Heine-Ring anschließenden Grünfläche mit Spielplatz werden die Werte somit tags ebenfalls in weiten Teilen eingehalten.

Der Abstand zwischen der Baugrenze und der Straßenmitte der Kleinen Parower Straße beträgt in der Regel 19 - 21 m. Bereits bei 16 m werden die Orientierungswerte nachts ohne passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht, bei 21 m werden die sie tags erreicht.

Im Abstand von 13 m von der Kleinen Parower Straße (theoretisch geringster Abstand der neuen Bebauung zur Straßenachse) ist eine Überschreitung der Orientierungswerte (55/45 dB(A) tags/nachts) um max. 3 bzw. 1 dB(A) gegeben. Dieser geringe Abstand ist jedoch ein Einzelfall. Ein Überschreiten der Orientierungswerte um max. 3 dB(A) ist somit die Ausnahme und kann deshalb als unwesentlich betrachtet werden.

Weiterhin ist festzustellen, daß die Beurteilungspegel insgesamt noch unterhalb der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen.

Aufgrund der örtlichen Situation ist eine Bebauung im gewählten Abstand städtebaulich sinnvoll. Ein Lärmschutz durch aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwand oder -wand ist aus städtebaulichen bzw. gestalterischen Gesichtspunkten indiskutabel. Es verbleiben somit nur passive Maßnahmen zur Lärm-minderung.

Der überbaubare Bereich des Allgemeinen Wohngebietes liegt im Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Durch die Anforderungen der neuen Wärmeschutzverordnung 95, im Hinblick auf eine ausreichende Wärmedämmung, ist als Nebeneffekt auch eine intensive Schalldämmung gegeben, so daß die notwendigen Schalldämmmaße gem. DIN 4109 erreicht werden. Somit sind keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

5.7 Infrastruktur

Zur Versorgung des Plangebietes und der weiteren Versorgung der Umgebung des Plangebietes mit öffentlichem Freiraum werden zwei öffentliche Grünfläche festgesetzt. Entsprechend dem Bürger-schaftsbeschluß zum Bestandsschutz öffentlicher Kinderspielplätze sollen beide verlorengehende Kin-derspielplätze ersetzt werden. Die Größe der Spielplätze und die künftige Ausstattung soll den verlo-rengelenden Spielplätzen und der vorhandenen Art und Zahl der Spielgeräte entsprechen. Die Spiel-plätze sind für die Altersgruppe der 6- bis 12-jährigen zu gestalten.

Mit der Belegung der neuentstehenden Wohnung könnten im Bereich Knieper Nord 7-8 Schüler zusätz-lich zu beschulen sein. Da es sich bei der Belegung der Wohneinheiten wahrscheinlich nicht nur um Zuzüge, sondern auch um Umzüge handelt, werden es voraussichtlich weniger sein. Die der zusätzli-chen Schüler Zahl kann mit den im Bereich Knieper Nord vorhandenen Schulen abgesichert werden.

Das Nahversorgungszentrum soll Treffpunkt sozialen Lebens werden. Neben Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben usw. sind deshalb auch Anlagen für soziale oder kirchliche Einrichtungen zulässig.

Die im südlichen Bereich verlaufende Fernwärmeleitung ist nicht verlegbar. Deshalb ist zur Unterhal-tung der Leitung die Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Strela Gas, Stralsunder Gas und Wärme GmbH festgesetzt. Die das Bebauungsplangebiet querenden Niederspannungskabel sind zu verlegen. Bei der Bepflanzung der Grünfläche an der westliche Plangebietsgrenze sind Abstände zu einer vorhandenen Telekomleitung zu beachten.

5.8 Natur und Landschaft

Die Bebauung der bislang unbebauten oder gering bebauten Flächen stellt einen Eingriff im Sinne des NatSchG MV dar. Die Eingriffsregelung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden.

Im wesentlichen besteht der Eingriff in der Beseitigung von Vegetation und zugehöriger Fauna, der Versiegelung bislang offener Bodenflächen, der sich dadurch verschärfenden Abflußverhältnisse des Niederschlagswassers, der beeinträchtigten Möglichkeit der Grundwasserneubildung und der Verände-rung der kleinklimatischen Verhältnisse. Außerdem erfolgt ein Eingriff in das Landschafts- bzw. Stadt-bild.

Vermeidung des Eingriffs

Aufgrund der Abwägung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, ist der Eingriff grundsätzlich nicht zu vermeiden. Für den Eingriff im Plangebiet sprechen unter anderem die Lagegunst in unmittelbarer Nachbarschaft zur bereits vorhandenen infra-strukturellen Versorgung des Gebietes und die kurzfristige Verfügbarkeit des Baulandes bei hoher Wohnbaulandnachfrage. Die Bebauung kann gut in die bestehende Ortslage integriert werden.

Seltene, schützenswerte Biotoptypen oder floristische Besonderheiten wurden bei der Grünordnungsun-tersuchung nicht festgestellt. Der im Gebiet vorhandene, erhaltenswerte Gehölzbestand kann in großen Teilen (Ziergehölzstreifen mit Baumbestand, Straßenbäume) innerhalb der Bebauung erhalten bleiben.

Aus diesen Gründen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten der öffentlichen und privaten Belange durch die Schaffung von Baugrundstücken zurückgestellt.

Im Bebauungsplan ist Vorsorge zu treffen, den Eingriff zu minimieren und verbleibende Folgen möglichst auszugleichen. Hierzu werden die Empfehlungen des Grünordnungsplanes beachtet.

Minimierung des Eingriffs

Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, bleiben zwei Grünflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen. Die überbaubaren Flächen sind so gelegt, daß die Gehölzstreifen weitgehend erhalten bleiben und als Flächen zur Erhaltung festgesetzt werden. Für schützenswert erachtete Bäume werden ebenfalls weitestgehend - unabhängig ihres Schutzstatus nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund - als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird auf 40 % reduziert, so daß die maximal überbaubare Grundfläche 56 % des jeweiligen Grundstücks beträgt. Die neue Stellplatzanlage auf dem Flurstück 155/6 wird zum Schutz des Landschaftsbildes zur bestehenden Bebauung hin mittels einer Pergola sowie Baum- und Strauchpflanzungen umgrenzt. Die Pergola steht in einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und ist zu begrünen. Im Bereich der weiteren im Grünordnungsplan empfohlenen Pergolen, aber nicht festgesetzten Pergolen stehen bereits Gehölze. Da sie hier aber nicht als Sichtschutz für die Bewohner der angrenzenden Bebauung dienen, wird die Festsetzung, die einen Kostenmehraufwand für den Bauherren darstellt, als nicht vertretbar angesehen.

Die Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind ein Kompromiß zwischen städtebaulichen und landschaftspflegerischen/naturschutzrechtlichen Anforderungen. Die Gestaltungsidee sieht vor, so dicht als möglich an der Kleinen Parower Straße eine straßenbegleitende, städtische Bebauung zu entwickeln. Von insgesamt 97 Bäumen im Plangebiet werden 83 als zu erhalten festgesetzt und lediglich 14 Bäume werden aufgegeben.

Kompensation des Eingriffs

Innerhalb des Gebietes werden zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft zwei öffentliche Grünflächen geschaffen, die sich zu einem wertvollen ökologischem Potential entwickeln werden. Sie sind Sammelausgleichsflächen und sollen zum Ausgleich des Eingriffes mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Zur Abgrenzung der Flächen von den privaten Grundstücken und zum Straßenraum sind die Bepflanzungsdichten hier höher festgesetzt als auf der übrigen öffentlichen Grünfläche.

Auf den Baugrundstücken sind ebenfalls Flächen zur Bepflanzungen zum Ausgleich des Eingriffes festgesetzt. Über die Bepflanzungen hier soll insbesondere der Eingriff ins Landschaftsbild reduziert werden.

Die Bepflanzungsdichten sind so festgesetzt, daß ein ausreichender Sichtschutz erreicht werden kann und für die Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche noch gestalterischer Spielraum bleibt.

Weitere Aussagen zur Ausgestaltung und Qualität der Grünflächen regelt der Grünordnungsplan.

Die als nicht zu erhalten festgesetzten Bäume sind als Verlust in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingegangen und werden entsprechend ihrer Wertigkeit mittels Neupflanzungen ausgeglichen. Sie können erhalten bleiben, wenn der Bauherr sein Gebäude- und Freiflächenkonzept entsprechen anpaßt.

Bilanzbewertung

Die Bilanzierung hinsichtlich des Eingriffes in den Naturhaushalt erfolgt im Grünordnungsplan.

Einem Wert von 0,41 Werteinheiten vor der Bebauung stehen 0,33 Werteinheiten nach der Bebauung gegenüber. Der Eingriff kann damit zu 80 % innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden.

Wie bereits oben dargelegt, ist der Eingriff dennoch nicht zu vermeiden. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes oder in dessen räumlicher Zuordnung nicht möglich. Es stehen im Umfeld keine geeigneten öffentlichen Flächen für weitere Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Um dem Flächenverbrauch im Außenbereich so gering wie möglich zu halten, wird an der innerstädtischen Bebauung, wo Flächen für Kompensationsmaßnahmen nur begrenzt zur Verfügung stehen, festgehalten.

Der Eingriff findet ausschließlich auf künftigen Privatgrundstücken statt, die Ausgleichsmaßnahmen dagegen überwiegend innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Der Verteilungsmaßstab für den nicht auf privaten Grundstücken realisierten Ausgleich ist die überbaubare Grundstücksfläche.

Entsprechend dem auf öffentlicher Fläche zu erbringender Kompensationswert sind unterschiedlich hohe Anteile der Ausgleichssammelflächen zu finanzieren. Die Finanzierung wird über eine vertragliche Absicherung mit den Bauherren sichergestellt.

6. Kosten

Mit Ausnahme der Hausanschlußgebühren werden keine weiteren Erschließungskosten anfallen. Die Erschließungskosten werden auf die Grundstücksbesitzer umgelegt.

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen tragen die künftigen Bauherren als Verursacher. Die Verteilung erfolgt entsprechend dem Verteilungsmaßstab in Kap. 5.8. Für die Wiederherstellung der Kinderspielplätze ist der jeweilige Verursacher verantwortlich. Er trägt die Kosten für die Verlagerung und den Ausbau der Kinderspielplätze. Die Kostenregelung erfolgt über städtebauliche bzw. privatrechtliche Verträge.

Die Kosten für die Absenkung des Gehweges vor den Stellplätzen für die Verlegung der Niederspannungskabel trägt ebenfalls der Begünstigte.

7. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Satzung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 und die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994.

Sonstige Rechtsgrundlagen stellen das Maßnahmengesetz zum BauGB in der Bekanntmachung und Neufassung vom 28.04.1993, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das Bundesnaturschutz-, das Bundesimmissionsschutzgesetz und das erste Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vor.

8. Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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 bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sowie zur Planrealisierung

Alle Flurstücke mit Ausnahme des Flurstücks 160/3 (Majakowskistraße) befanden sich im Eigentum der Stadt Stralsund. Die Wohnbaugrundstücke sind an die Stadtparkasse und die Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft verkauft worden. Den Eigentümern wurde eine vorzeitige Genehmigung für Wohn- und Geschäftshäuser im Juni 1996 erteilt. Die Wohnungsbaugenossenschaft will zum Ende '96 oder Anfang 1997 Sozialwohnungsbau an diesem Standort realisieren, sofern Fördermittel bewilligt werden.

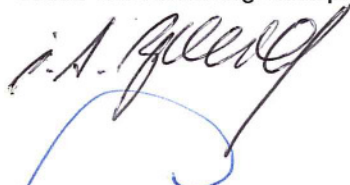
10. Bisheriger Verfahrensablauf

1. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.11.1993 gefaßt (Beschluß-Nr. 470-09/93).
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 10. ~~April~~ ^{Februar} 1995 beteiligt. Die positive landesplanerische Stellungnahme liegt vor.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 6.2.1995 und als 14-tägiger öffentlicher Aushang vom 7.2.1995 bis 21.2.1995.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Februar/März 1995.
5. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluß wurde am 25.01.1996 gefaßt (Beschluß-Nr. 96-II-01-0661).
6. Die öffentliche Auslegung fand vom 15. Februar 1996 bis 15. März 1996 statt.
7. Die zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte im Februar/März 1996.

Planer



Leiter der Abteilung Stadtplanung

Lastovka
Oberbürgermeister

04. Nov. 1996

