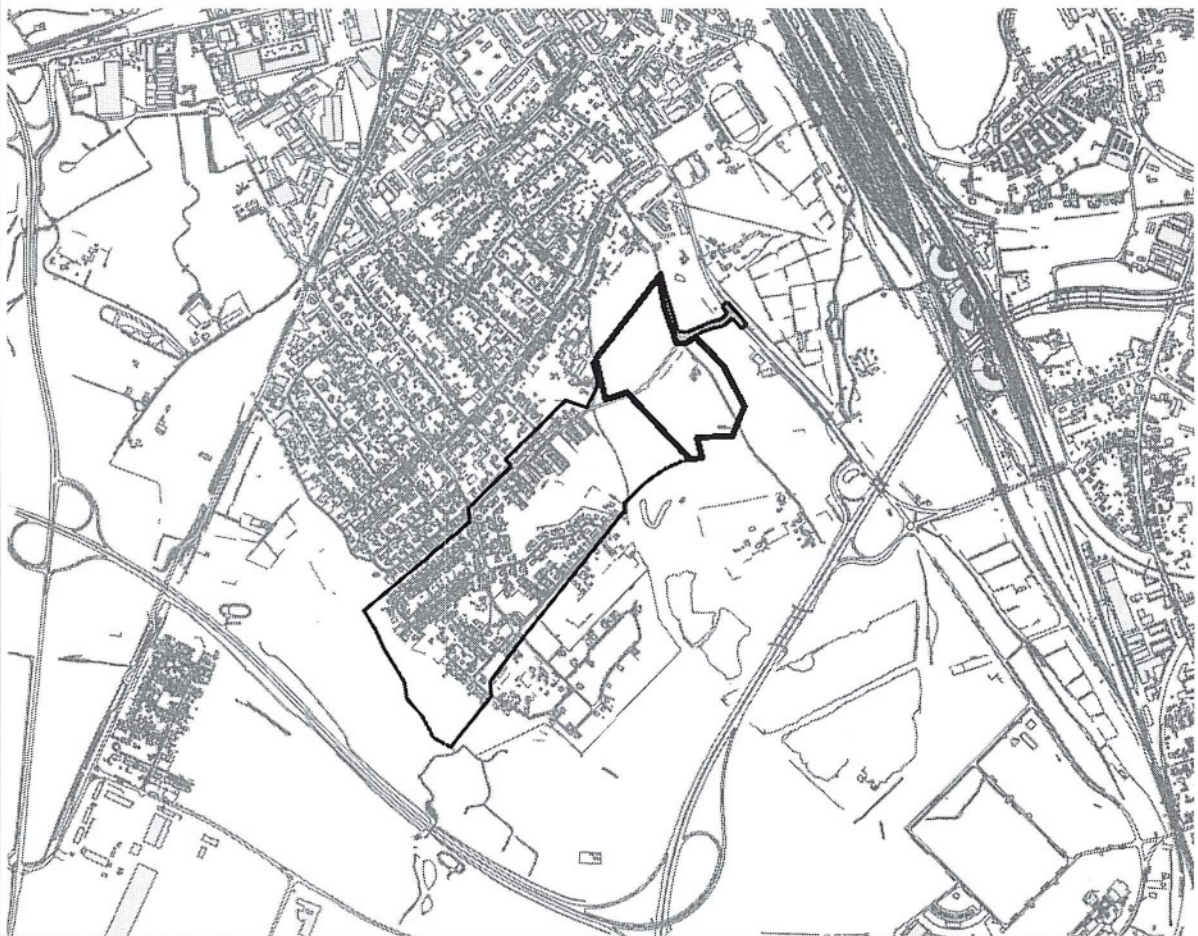


HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

ca. 1:18.000



RECHTSVERBINDLICH AB: 16. 10. 2010

STAND: APRIL 2010

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41
„KLEINER WIESENWEG - NÖRDLICHER TEIL“
(VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BauGB)

ERGÄNZUNG ZUR BEGRÜNDUNG

Hansestadt Stralsund
Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41
„Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ – 3. Änderung

Inhalt

0.	Anlass und Ziel.....	2
1.	Planungsgrundsätze.....	2
2.	Bebauungsplanänderungen	3
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
2.4	Verkehrsflächen	5
	2.4.1 Änderung bereits festgesetzter Verkehrsflächen	5
	2.4.2 Festsetzung neuer Verkehrsflächen.....	7
2.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
2.6	Stellplätze, öffentlich Parkplätze	7
2.7	Immissionsschutz	8
2.8	Technische Infrastruktur.....	9
2.9	Örtliche Bauvorschriften	10
2.10	Städtebauliche Vergleichswerte.....	11
3.	Verfahrensablauf.....	11

Anlage:
Leitungsbestand Heuweg

Hansestadt Stralsund

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ – 3. Änderung

0. Anlass und Ziel

Der Bebauungsplan Nr. 41 der Hansestadt Stralsund für das Wohngebiet „Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ ist seit dem 31.12.1998, die Satzung über die 1. Änderung seit dem 7.6.2000 und die Satzung über die 2. Änderung seit dem 12.3.2005 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan ist Teil der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Kleiner Wiesenweg“, für die die Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund (SES) als treuhänderischer Entwicklungsträger der Stadt fungiert. Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und – daraus abgeleitet – der Bebauungsplan haben das Ziel, ein allgemeines Wohngebiet zur Ansiedlung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten zu entwickeln. Das Bebauungsplangebiet wurde in drei Bauabschnitte unterteilt. Die Mehrzahl der Grundstücke im 1. und 2. Bauabschnitt sind vergeben und bereits bebaut.

Als überaus schwierig stellte sich die Vermarktung der Bauflächen für den im Bebauungsplan vorgesehenen Geschosswohnungsbau dar. Trotz jahrelangen Bemühens seitens des Entwicklungsträgers konnten keine Investoren für den Geschosswohnungsbau gefunden werden. Aus diesem Grunde wurde bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des 2. Bauabschnittes am Groß-Lüdershäger-Weg der ursprünglich vorgesehene Geschosswohnungsbau zu Gunsten von Einzel- und Doppelhäusern z.T. aufgegeben. Auch im noch nicht begonnenen 3. Bauabschnitt im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Vermarktung von Geschosswohnungsbauten nicht zu erwarten, so dass auch hier mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 die ausschließliche Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geregelt werden soll.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Stralsund befinden sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 41:

Flur 52: 6/1, 7/4, 7/5, 8/3, 9/2, 9/3, 9/4, 10/2, 10/3, 10/4, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17, 18/1

Flur 53: 49/1, 50/6

Flur 56: 23/3, 23/5, 23/6, 31

1. Planungsgrundsätze

Nördlich der Planstraße Tribseer Wiesen sowie östlich des Heuweges werden anstelle des Geschosswohnungsbaus sowie den damit in Verbindung stehenden Gemeinschaftsstellplatzanlagen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Zudem wird von den ursprünglich beabsichtigten Reihenhäusern südlich der Planstraße Kornwinkel und südlich der Planstraße Wiesengrund abgesehen, da sich für diesen Haustyp ebenfalls Vermarktungsschwierigkeiten zeigen. Auch hier sollen stattdessen Einzel- und z.T. Doppelhäuser errichtet werden. Insgesamt können im Änderungsbereich dann ca. 100 Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser mit Größen von ca. 450 m² bis 830 m² entwickelt werden.

Um die gegenüber dem Geschosswohnungsbau kleineren Grundstücke sinnvoll erschließen zu können, ist die Schaffung eines zusätzlichen Wohnweges zwischen Tribseer Wiesen und Kornwinkel sowie die Verlegung des ursprünglich geplanten Verlaufs des Kornwinkels erforderlich. Darüber hinaus werden bei einigen Planstraßen auch die vorgesehenen Breiten verändert.

Hansestadt Stralsund

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ – 3. Änderung

Weiterhin werden die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer ergänzt. Zum einen ist es Ziel, eine einheitliche Gestaltung der nach außen wahrnehmbaren Bebauung an den Gebietsrändern zu sichern. Zum anderen soll neben den in der Regel vorgeschriebenen ausgebauten Dachgeschossen auch die Errichtung von eingeschossigen Bungalows mit flachen Walmdächern im Bereich beidseitig des Wiesengrundes sowie nördlich der Tribseer Wiesen ermöglicht werden.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind gegeben:

- Die Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet – bleibt bestehen. Auch die Lage und der Umfang der Baugebiete bleiben – bis auf die Modifikationen durch die Anpassung der Erschließung - im Wesentlichen unverändert. Zwar wird die bauliche Dichte durch die nunmehr im gesamten Änderungsbereich zulässigen Einzelhäuser- und Doppelhäuser z.T. herabgesetzt, doch bleibt dadurch die Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet. Damit werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.
- Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), da die im Änderungsbereich zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 14.200 m² unterhalb der Schwellenwerte gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 Nr. 18.7 liegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 41 wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, in dem die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt wurden. Da sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes die zulässige Grundfläche (siehe Punkt 2.2.8) und damit die Schwere des Eingriffs verringert, sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Von einer Überarbeitung des Grünordnungsplanes wird abgesehen. Auch ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist im vereinfachten Verfahren nicht anzufertigen.

2. Bebauungsplanänderungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Von der geplanten Änderung der Baustrukturen vom Geschosswohnungsbau zu Einzel- und Doppelhäusern bleibt die Art baulicher Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA) - unberührt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 41 über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Da im Änderungsbereich statt des bisher geplanten Geschosswohnungsbaus und der Reihenhäuser jetzt Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen werden sollen, wird der geringeren Dichte sowohl mit der Reduzierung der GRZ (von 0,4 auf 0,25) als auch mit der

Hansestadt Stralsund

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41
„Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ – 3. Änderung

Verminderung der Vollgeschosse (von III auf II bzw. I – als Höchstmaß) Rechnung getragen.

Neben der bereits bestehenden Festsetzung zur Firsthöhe von Einzel- und Doppelhäusern wird ergänzend die Traufhöhe festgesetzt. Diese darf maximal 4,2 m betragen. Damit wird in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift über die Dachneigungen gesichert, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird. Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

Zusätzlich wird der Bezugspunkt für die Trauf- und die Firsthöhe präzisiert, da diesbezüglich bei den Genehmigungsverfahren in den ersten beiden Bauabschnitten z.T. Unklarheiten auftraten. So war der Bezugspunkt durch die Oberkante der vor dem Gebäude liegenden Straßendeckschicht definiert, die in diesem Bereich jedoch unterschiedliche Höhen aufweisen kann. Daher wird der Bezugspunkt nunmehr wie folgt bestimmt: „Der Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der Straßendeckschicht zwischen den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente“.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich östlich des Heuweges wird statt der geschlossenen Bauweise die offene Bauweise festgesetzt.

Darüber hinaus wird für die ehemaligen Geschosswohnungsbau- und Reihenhausbaugebiete bestimmt, dass dort nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Abweichend davon sind in den mit WA2b gekennzeichneten Wohngebieten beidseitig der Planstraße Wiesengrund sowie des neuen Wohnweges (Planstraße C10) ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Da dort nur die Errichtung von eingeschossigen Bungalows mit flachen Walmdächern zugelassen werden soll, ist beabsichtigt eine zu große Heterogenität von Haustypen zu vermeiden. Von der Zulässigkeit von Doppelhäusern wird daher im WA2b abgesehen.

Die Baugrenzen werden so verändert, dass eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf marktgängigen Grundstücksgrößen möglich ist. Durch die Baugrenzen werden Baufenster gebildet, die in der Regel eine Tiefe von 15 m aufweisen. Dabei bestehen folgende Ausnahmen:

- Die Baufelder beidseitig der Planstraße C10 erhalten eine Tiefe von 20 m. Bedingt durch die Straßenführung können hier keine orthogonalen Grundstücke gebildet werden, so dass ein größerer Spielraum für die Anordnung der Gebäude eingeräumt werden soll.
- Die Tiefe des Baufeldes nördlich der Planstraße Wiesengrund soll 16 m betragen, um trotz des hier zu erhaltenden Baumbestand hinreichende Variationsmöglichkeiten für die Gebäudeposition auf dem Grundstück zu gewährleisten.

Die Baufelder sind jeweils zu den anliegenden Erschließungsstraßen orientiert. Sie sind dabei so angeordnet, dass ein Vorgartenbereich von 5 m Tiefe entsteht.

Lediglich im Bereich zwischen der Planstraße C10 und dem Heuweg wird aufgrund der großen Blocktiefe durch die Ausweisung eines rückwärtigen Baufeldes eine Hinterlandbebauung ermöglicht.

Hansestadt Stralsund

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41
„Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ – 3. Änderung

2.4 Verkehrsflächen

Die nachfolgend begründete Schaffung zusätzlicher sowie die Änderung bereits festgesetzter Verkehrsflächen geht zu Lasten der Wohnbauflächen. Das betroffene Bauland ist noch nicht entwickelt und steht im Eigentum der Hansestadt Stralsund. Private Grundstücke sind davon nicht berührt. Im Saldo gehen ca. 900 m² Wohnbaufläche verloren.

2.4.1 Änderungen bereits festgesetzter Verkehrsflächen

Kornwinkel, Oberteichwiese

In den Straßen Kornwinkel und Oberteichwiese waren bislang jeweils variierende Straßenbreiten von 9,5 und 5,0 m festgesetzt. Diese werden nun in beiden Straßen auf durchgängig 7,5 m vereinheitlicht.

Da in den geplanten Wohnwegen (Typ C) mit einer Querschnittsbreite von 5,0 m die Herstellung von Parkplätzen für Besucher nicht möglich ist, ist insbesondere in Abschnitten mit größerer Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen eine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs und der Verkehrssicherheit durch falsch geparkte Fahrzeuge zu befürchten. Daher werden der nördliche Abschnitt des Kornwinkels und der südliche Abschnitt der Oberteichwiese (zw. Wiesengrund und Ähregrund) auf von ehemals 5,0 auf 7,5 m verbreitert, um zusätzliche Parkplätze für Besucher in Längsaufstellung im öffentlichen Straßenraum anordnen zu können. Dieser 7,5 m breite Straßentyp (Wohnstraße B.b) gliedert sich wie folgt (siehe auch Querschnitt in der Planzeichnung):

- gemischte Verkehrsfläche (Breite 4,5 m),
- Parkstreifen (2,0 m), in dem wechselseitig Längsparkstände und Straßenbäume angeordnet werden,
- beidseitige Randstreifen (0,5 m).

Mit der geplanten Reduzierung der baulichen Dichte verringert sich auch das Verkehrsaufkommen. Dies erlaubt es, die 9,5 m breiten Wohnstraßen im südlichen Abschnitt des Kornwinkels sowie im nördlichen Abschnitt der Oberteichwiese auf 7,5 m zu reduzieren, wobei ebenfalls der o.g. Straßentyp B.b vorgesehen ist. Da hier eine gemischte Verkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und den Kfz-Verkehr als ausreichend erachtet wird, entfällt der ehemals geplante gesonderte Gehweg.

Heuweg

Im Abschnitt des Heuweges südlich der Tribseer Wiesen wird aufgrund der Lage bereits verlegter stadttechnischer Leitungen sowie des insgesamt erforderlichen Leitungsraumbedarfs die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von ursprünglich 5,0 m auf 7,5 m erweitert. Die Lage der bestehenden Leitungen in den neu festgesetzten Verkehrsflächen ist dem Plan „Leistungsbestand Heuweg“ in der Anlage zu entnehmen.

Im Heuweg wurden bereits neben den der Versorgung der unmittelbaren Anlieger dienenden Leitungen (Schmutzwasser, Trinkwasser, Elektro) auch Leitungen mit Gebietsversorgungsfunktion (Schmutzwasserdruckleitung, Regenwasserleitung DN 900) verlegt. Die Lage der Schmutzwasserdruckleitung und der Regenwasserleitung stehen jedoch nicht in Übereinstimmung mit dem seit dem 31.12.1998 rechtskräftigen Bebauungsplan. So verlaufen diese z.T. außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf festgesetztem Bauland (WA) bzw. befinden sich so dicht am Bauland, dass dieses bei Leitungsarbeiten in Anspruch genommen werden müsste. Darüber hinaus ist auch der notwendige Raum für weitere zu verle-

Hansestadt Stralsund

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ – 3. Änderung

gende Leitungen (Telekommunikation, Gas, Kabel, Straßenbeleuchtung) zu berücksichtigen. Im Einzelnen werden daher im Heuweg folgende Straßenbreiten festgesetzt:

- Im Abschnitt zwischen Tribseer Wiesen und Wiesengrund bleibt die festgesetzte Breite von 9,5 m bestehen. Hier verläuft die Druckwasserschmutzleitung z.T. unmittelbar auf der Grenze zu dem in Privatbesitz befindlichen und bebauten Flurstück 16/1 sowie dem nördlich anschließenden und vom selben Eigentümer in Erbaupacht genutzten Flurstück 15/1. Von einer Verbreiterung der öffentlichen Straße auf diese Flurstücke bzw. der Einräumung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des zuständigen Versorgungsträgers wird abgesehen. Für diese Eingriffe in die privaten Belange der Grundstückseigentümer bestehen in der Abwägung keine hinreichenden städtebaulichen Gründe, da bei der festgesetzten Straßenbreite von 9,5 m die Leitung auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden könnte. Insofern kann dieser Konflikt nicht durch den Bebauungsplan geheilt werden; vielmehr muss sich der zuständige Versorgungsträger selbst um eine Lösung bemühen, z.B. durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten.

Innerhalb der unveränderten Straßenbreite von 9,5 m wird aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens die 6,0 m breite Kombination aus Fahrbahn und Gehweg zu Gunsten einer gemischten Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m reduziert. Folgendes Straßenprofil ist vorgesehen (siehe auch Planzeichnung, Profil des Straßentyps B.a):

- gemischte Verkehrsfläche (Breite 4,75 m),
 - Parkstreifen (2,0 m), in dem wechselseitig Längsparkstände und Straßenbäume angeordnet werden,
 - einseitiger Gehweg (1,75 m)
 - beidseitige Randstreifen (0,25 m bzw. 0,75 m).
- Im Abschnitt zwischen Wiesengrund und Ähregrund werden die Straßenbegrenzungslinien so festgesetzt, dass sich die Leitungen unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestabstände im öffentlichen Straßenraum befinden. Dadurch ergibt sich entgegen der ursprünglich festgesetzten Breite von 5,0 m ein Straßenquerschnitt, der im Norden (Einmündung Wiesengrund) 9,5 m beträgt und sich auf 7,5 m im Süden (Einmündung des Ähregrund) verschmälert.

Das künftige Straßenprofil setzt sich im Norden dieses Abschnitts aus einem Gehweg (1,5 m), einem Parkstreifen (2,0 m), einer gemischten Verkehrsfläche (4,75 m) sowie beidseitigen Seitenstreifen zusammen. Im südlichen, 7,5 m breiten Abschnitt entfällt jedoch der Parkstreifen, sodass sich dort folgendes Profil ergibt (siehe auch Profil des Straßentyps B.c, Schnitt A-A in der Planzeichnung):

- einseitiger Gehweg (1,5)
- Grünstreifen (0,75 m)
- gemischte Verkehrsfläche (Breite 4,75 m),
- beidseitige Randstreifen (jeweils 0,25 m).

Aufgrund des engen Leitungsbestandes ist in diesem Abschnitt die Pflanzung von Straßenbäumen nicht möglich. Stattdessen wird festgesetzt, dass auf jedem anliegenden Grundstück, das an der nach Westen orientierten Straßenseite liegt, ein einheimischer Baum standortgerechter Arten mit 2,0 m seitlichem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen ist.

- Im Abschnitt südlich des Ähregrundes wird der Heuweg ebenfalls von ursprünglich 5,0 m auf 7,5 m erweitert, sodass sich die bestehenden und geplanten

Hansestadt Stralsund

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ – 3. Änderung

ten Leitungen einschließlich ihrer Schutzabstände im öffentlichen Straßenraum liegen. Da hier lediglich 4 Grundstücke anliegen, wird von der Herstellung eines gesonderten Gehweges abgesehen. Es ist folgendes Straßenprofil geplant (siehe auch Planzeichnung, Profil des Straßentyps B.d):

- gemischte Verkehrsfläche (Breite 4,75 m),
- Parkstreifen (2,0 m),
- beidseitige Randstreifen (0,25 m bzw. 0,50 m).

Auch hier ist die Pflanzung von Straßenbäumen nicht möglich, so dass auf dem nach Westen orientierten Grundstück jeweils ein Baum zu pflanzen ist.

2.4.2 Festsetzung neuer Verkehrsflächen

Zwischen den Planstraßen Kornwinkel und Tribseer Wiesen wird in Nord-Süd-Richtung ein zusätzlicher Wohnweg (Planstraße C10) geschaffen. Dieser ist erforderlich, um den ursprünglich z.T. für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen sehr tiefen Baublock für Einzelhäuser zu erschließen. Aus dem gleichen Grund wird auch der südliche Abschnitt des Kornwinkels nach Westen verschwenkt. Dadurch entstehen im Bereich nördlichen der Tribseer Wiesen zwei effizient erschlossene Baublöcke, die die Ausbildung adäquater Grundstücke für Einzel- und z.T. Doppelhäuser zulassen.

Da am neuen Wohnweg nur wenige Grundstücke anliegen, wird er ein sehr geringes Verkehrsaufkommen aufweisen, so dass hier eine Gesamtbreite von 5 m ausreichend ist. Es ist vorgesehen, den Weg als eine gemischte Verkehrsfläche für Kfz, Radfahrer und Fußgänger mit einer Breite von 4,0 m sowie beidseitige Randstreifen (jeweils 0,5 m) zu entwickeln.

2.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Bei den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird die Norddeutsche Energieagentur (NEA) als begünstigter Versorgungsträger gestrichen, da eine Verlegung von Leitungen durch das Unternehmen nicht mehr vorgesehen ist.

Darüber hinaus wird ein zusätzliches Leitungsrecht im Baugebiet östlich des Heuweges zu Gunsten der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH Stralsund (REWA) festgesetzt. Dadurch wird der Verlauf einer Trinkwasserleitung gesichert, die der Versorgung eines außerhalb des Plangebietes an der Feldstraße liegenden Grundstückes dient (siehe auch Kapitel 2.8 Technische Infrastruktur).

2.6 Stellplätze, öffentliche Parkplätze

Mit der Aufgabe des Geschosswohnungsbaus sind auch die für ihn vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze (im rechtsgültigen Bebauungsplan mit GSt gekennzeichnet) nicht mehr erforderlich. Auf sie wird verzichtet.

Es werden auch neue Festsetzungen zur Anordnung der Stellplätze, Garagen und Carports auf den Grundstücken getroffen. So dürfen diese Anlagen im gesamten Änderungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, um eine möglichst flächensparende, kompakte Anordnung der baulichen Anlagen zu erreichen. Da die Tiefe der Baufelder mit 15 m – 20 m nicht immer ausreichend sein wird, um die Wohngebäude als auch die Stellplätze unterzubringen, dürfen für Stellplätze auch Flächen des Vorgartens in Anspruch genommen

Hansestadt Stralsund

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ – 3. Änderung

werden. Diese müssen jedoch min. 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein, da eine Dominanz von Stellplatzanlagen in den Vorgartenbereichen aus stadtgestalterischen Gründen vermieden werden soll. Es wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO folgendes textlich festgesetzt: „Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Der Abstand der Stellplätze, Garagen und Carports von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 3,0 m betragen.“

Neben den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen, die gemäß den o.g. Festsetzungen auf den Privatgrundstücken nachzuweisen sind, werden im öffentlichen Straßenraum Parkplätze für Besucher vorgesehen. Als ausreichend für den Besucherbedarf wird ein Verhältnis von 1:3 Besucherparkplätzen/WE eingeschätzt. Dies entspricht bei ca. 100 geplanten WE ca. 33 Parkplätzen. Diese können in den Straßen Tribseer Wiesen, Heuweg, Kornwinkel und Oberteichwiese hergestellt werden.

2.7 Immissionsschutz

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – nördlicher Teil“ wurden die auf das B-Plan-Gebiet einwirkenden Geräuschemissionen aus dem Verkehrslärm der benachbarten öffentlichen Straßen und aus dem Gewerbelärm der an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches liegenden Kfz-Werkstatt untersucht.¹

Das Gebiet liegt im Einzugsbereich der Ortsumgehung Stralsund und der Feldstraße. Aus den im Gutachten angegebenen Belastungszahlen ergeben sich für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes jedoch keine Lärmimmissionen, die Lärmschutzmaßnahmen nach sich ziehen würden.

Die zukünftigen Lärmimmissionen durch den Verkehr sind lediglich auf der Anliegerstraße „Tribseer Wiesen“ in stärkerem Umfang zu erwarten.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen werden im vorliegenden Bebauungsplan in erster Linie die Orientierungswerte der DIN 18005 – Lärmschutz im Städtebau – herangezogen. Sie betragen für das hier geplante Allgemeine Wohngebiet 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht.

Durch den Verkehrslärm der öffentlichen Anliegerstraße „Tribseer Wiesen“ werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an mehreren Immissionsorten jeweils an den zur Straße gelegenen Grundstücksgrenzen überschritten. Die Beurteilungspegel liegen allerdings noch im Rahmen der Grenzwerte (59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht) der Verkehrslärmschutzverordnung (§ 16. BImSchV)

Aufgrund der festgestellten teilräumlichen Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Wirksame aktive Schutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen sind auf Grund der städtebaulichen Situation nicht realisierbar. Von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wird daher abgesehen. Dies bedeutet, dass zumindest die Außenwohnbereiche einem erhöhten Lärmeintrag ausgesetzt sind. Dies ist jedoch insofern vertretbar, als mit der weitgehenden Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV im Tageszeitraum (59 dB(A)), in dem die Außenwohnbereiche vorwiegend genutzt werden, ein wesentliches immissionsschutzfachliches Kriterium erfüllt ist.

¹ Geräuschemissionsprognose; 3. Änderung zum B-Plan Nr. 41 der Hansestadt Stralsund „Kleiner Wiesenweg – nördlicher Teil“ vom 9.4.2010
Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik, Günter Ehrke – Beratender Ingenieur, Stralsund

Hansestadt Stralsund

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ – 3. Änderung

In Betracht kommen nur passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden. So kann der Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte durch Einhaltung eines Mindestschalldämmmaßes für Außenbauteile zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) begegnet werden.

Für die notwendige Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen im Bebauungsplan werden gemäß DIN 4109 Lärmpegelbereiche gebildet. Sie basieren auf „maßgeblichen Außenlärmpegeln“, die aus den ermittelten Immissionswerten unter der Annahme einer freien Schallausbreitung errechnet werden. Demnach befindet sich der gesamte Änderungsbereich innerhalb der Lärmpegelbereiche I, II und III. Da die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II bei Standardbauweise bereits durch die Vorschriften zum Wärmeschutz erfüllt werden, wird lediglich der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Er umfasst den Bereich nördlich der Anliegerstraße „Tribseer Wiesen“ sowie einen kleinen Bereich des Baufeldes östlich des Heuweges, südlich Tribseer Wiesen. Hier sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein Luftschalldämmmaß von 35 dB und von Büroräumen von 30 dB einzuhalten.

Darüber hinaus wird in dem angeführten Gutachten zur Geräuschimmissionsprognose empfohlen:

„Die Schlafräume sollten in den lärmabgewandten Bereichen der Gebäude angeordnet werden und in allen Wohnungen sollte bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von tags > 50 dB(A) und nachts > 40 dB(A) gem. VDI 2719 und TA Lärm ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schalldämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung versehen werden.

Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da dies eine zu weitgehende Einschränkung des Bauherren bei der Grundrissgestaltung darstellen würde. Es wird aber im Teil B des Bebauungsplanes (textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung) unter Punkt V. Hinweise auf die Empfehlungen des Gutachtens hingewiesen.

Durch den Gewerbelärm werden an den nahe der Kfz-Werkstatt gelegenen Immissionsorten im Nordwesten des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte in der Nacht überschritten. Eine Abschirmung der Immissionsorte nahe der Kfz-Werkstatt durch einen Lärmschirm in Form eines Walles oder einer Wand ist aus städtebaulichen Gründen nicht angebracht, da dies für die zukünftigen Bewohner eine große Verschattung nach sich zöge. Es kommen daher auch hier nur passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist ein Luftschalldämmmaß von 35 dB und von Büroräumen von 30 dB einzuhalten.

Zusammenfassend werden mit den getroffenen Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend gesichert.

2.8 Technische Infrastruktur

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind die Straßen Tribseer Wiesen (einschließlich des südlich angrenzenden Grünstreifens) und Heuweg bereits z.T. stadttechnisch erschlossen. Hier befinden sich folgende Leitungen:

Tribseer Wiesen: Trinkwasser, Schmutzwasser, Schmutzwasserdruckleitung, Regenwasser, Elektro, Straßenbeleuchtung, Gas, Telekommunikation.

Heuweg: Trinkwasser, Schmutzwasser, Schmutzwasserdruckleitung, Regenwasser, Elektro.

Hansestadt Stralsund

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ – 3. Änderung

Im Heuweg wird die ursprünglich geplante Breite des Straßenraumes z.T. erweitert, damit sich die vorhandenen als auch die noch zu verlegenden Leitungen (Telekommunikation, Gas, Kabel, Straßenbeleuchtung) im öffentlichen Straßenraum befinden. Der teilweise Verlauf der Druckwasserschmutzleitung unmittelbar auf einer privaten Grundstücksgrenze kann durch den Bebauungsplan jedoch nicht gesichert werden. Hier ist eine Lösung durch den zuständigen Versorgungsträger herbeizuführen.

Die im Heuweg verlaufenden Elektroleitungen werden neu verlegt. In diesem Zusammenhang werden auch die auf geplanten Baugebietsflächen befindlichen Leitungen, die z.T. der Versorgung von Grundstücken an der Feldstraße dienen, aufgegeben.

Eine ebenfalls über das Baugebiet östlich des Heuweges zur Feldstraße verlaufende Trinkwasserleitung wird so umverlegt, dass die Baugrundstücke nicht mehr diagonal geschnitten werden, wodurch eine bessere Bebaubarkeit erreicht wird. Der Verlauf der Leitung wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die Lage der bestehenden Leitungen sowie der neu festgesetzten Verkehrsflächen und Leitungsrechte ist dem Plan „Leitungsbestand Heuweg“ in der Anlage zu entnehmen.

2.9 Örtliche Bauvorschriften

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält bereits örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg–Vorpommern (LBauO M-V), durch die u.a. die Gestaltung der Dächer geregelt wird. Diese werden durch die Änderung des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt:

Den Gebietsrändern kommt in gestalterischer Hinsicht eine hohe Bedeutung zu, da sie von der Ortsumgehungsstraße aus wahrnehmbar sind und so in besonderer Weise das Bild der Hansestadt Stralsund prägen. Um daher eine einheitliche Ausrichtung der Dächer zu sichern, wird bestimmt, dass in der Planstraße Oberteichwiese und der Planstraße Heuweg bei den an den Gebietsrändern zu errichtenden Gebäuden die Firstrichtung der Dächer parallel zur Straße verlaufen muss.

Für die auf der Nordseite der Planstraße Tribseer Wiesen geplante Baureihe wird eine orthogonal zur Straße stehende Firstrichtung festgesetzt. Da die Planstraße Tribseer Wiesen die Hauptachse des Gebietes darstellt, werden an sie erhöhte Gestaltungsanforderungen gestellt. Daher wird bezweckt, eine einheitliche giebelständige Ausrichtung der Gebäude sicher zustellen.

Beidseitig des Wiesengrundes sowie beidseitig der neuen Planstraße C10 soll in den mit WA2b gekennzeichneten Gebieten die Errichtung von eingeschossigen Bungalows mit flacheren Dächern ermöglicht werden. Daher sind hier nur Dachneigungen von 20° bis 25° sowie die Ausbildung von Walmdächern zulässig.

Um Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Bußgeldvorschrift gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V verwiesen. Damit stellen Zuwiderhandlungen gegen die im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften 1 – 6 Ordnungswidrigkeiten da, die mit einem Bußgeld geahndet werden können.

Hansestadt Stralsund
Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41
„Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ – 3. Änderung

2.10 Städtebauliche Vergleichswerte für den Änderungsbereich

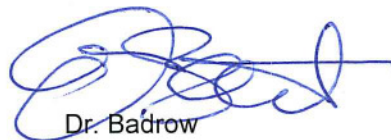
Gebiets- bzw. Flächentyp	Fläche – ursprünglich in ha.	Fläche – 3. Änderung in ha.
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5,8 ha.	5,7 ha.
Verkehrsfläche	0,9 ha.	1,0 ha.
Grün- und Wasserflächen	0,6 ha.	0,6 ha.
Gesamtfläche Änderungsbereich	7,3 ha.	7,3 ha.

3. Verfahrensablauf

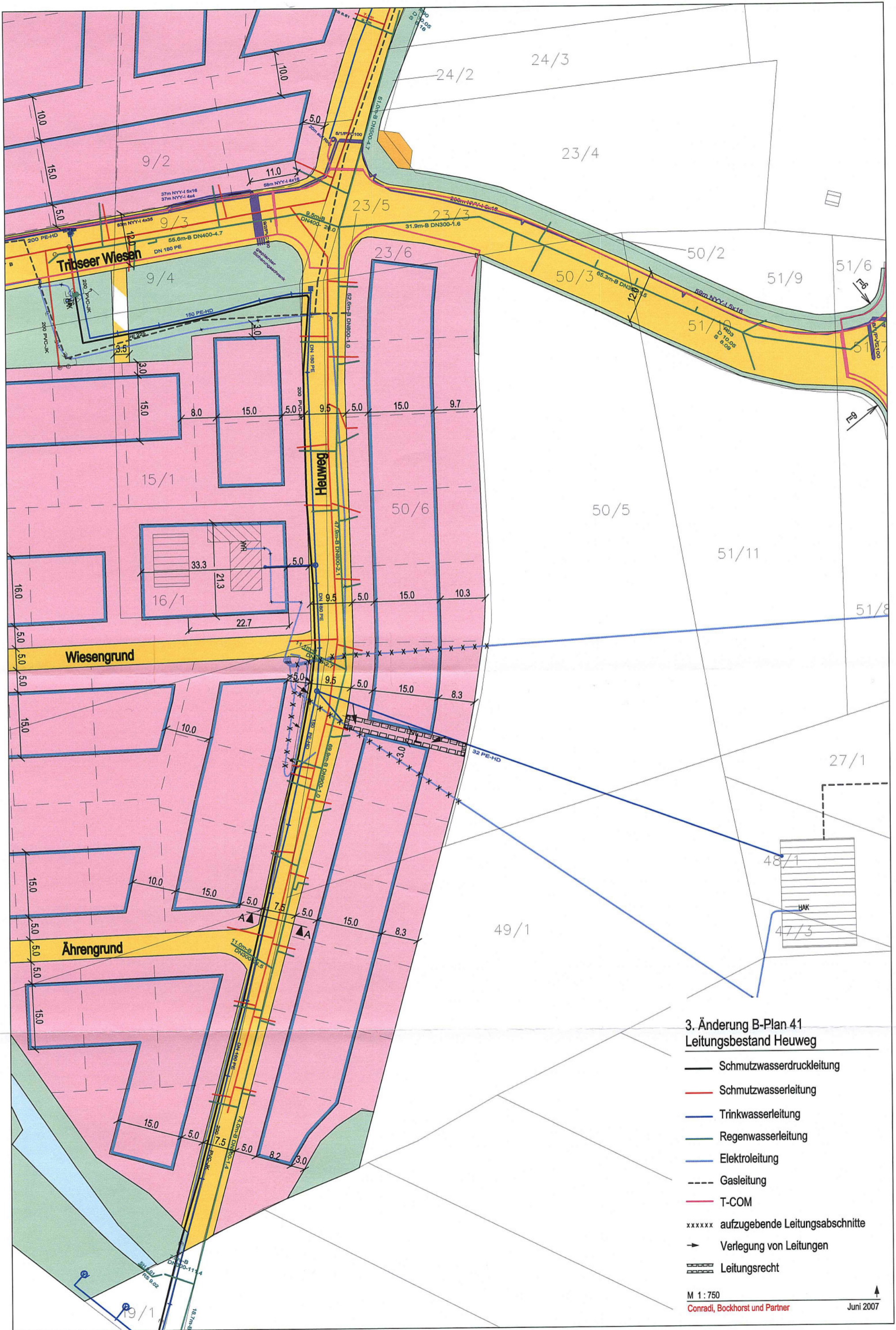
- 26.1.2006 Einleitungsbeschluss der Bürgerschaft zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 41
- 20.7.2007 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 20.8. – 21.9.2007 Öffentliche Auslegung
- 23.09.2010* Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Stralsund, den *13. 10. 10*

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER


Dr. Badrow





**3. Änderung B-Plan 41
Leitungsbestand Heuweg**

- Schmutzwasserdruckleitung
- Schmutzwasserleitung
- Trinkwasserleitung
- Regenwasserleitung
- Elektroleitung
- - - Gasleitung
- T-COM
- xxxxxx aufzugebende Leitungsabschnitte
- ➔ Verlegung von Leitungen
- ▭ Leitungsrecht