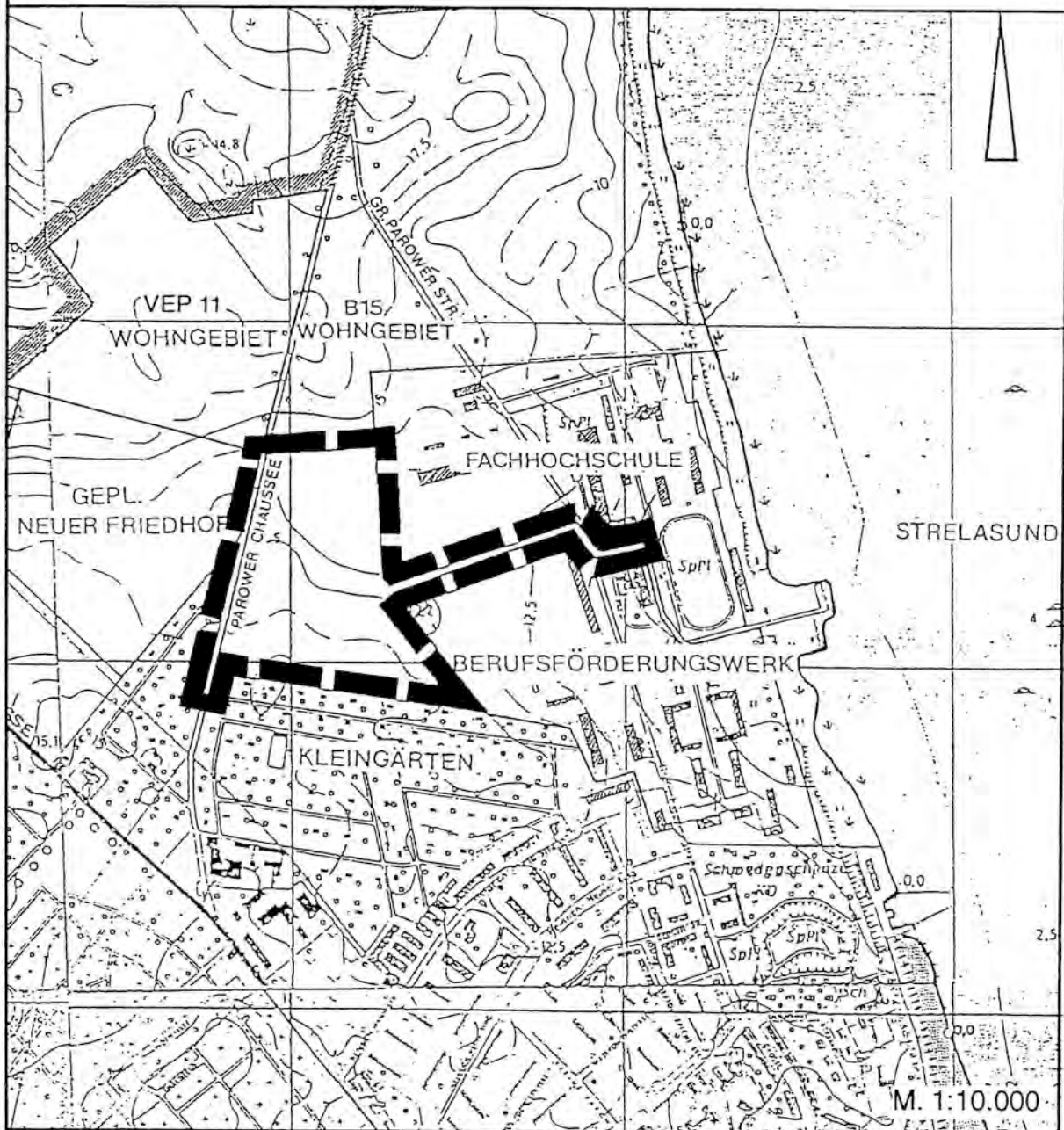


Hansestadt Stralsund

Begründung
gemäß § 9 Abs.8 BauGB
Stand: 01.09.1997

Bebauungsplan Nr. 33 "Westlich der Fachhochschule bzw. des Berufsförderungswerkes Stralsund"



Hansestadt Stralsund

Bebauungsplan Nr. 33 "Westlich der Fachhochschule bzw. des Berufsförderungswerkes Stralsund"

Auftragnehmer:



stadtplaner srl • architekten bda • landschaftsarchitekten • gartenbauingenieure
kauzenhecke 4 • 70597 stuttgart • tel (0711) 7 67 12 50 • fax (0711) 7 67 12 99

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Martin Kurt
(Projekt 3213)

Grünplanung:



garten- und landschaftsarchitekten bdlb ☿ architekten bda ☿ stadtplaner srl
am kr herwald 195 ☿ 70193 stuttgart ☿ tel (0711) 6 36 00 31 ☿ fax 6 36 00-60

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Städtebauliche Vergleichswerte
3. Anlaß und Ziele der Planung
4. Rechtsgrundlagen
5. Lage des Baugebietes
6. Städtebauliche Ausgangssituation
 - 6.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes
 - 6.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung außerhalb des Plangebietes
 - 6.3 Topographie
 - 6.4 Eigentumsverhältnisse
 - 6.5 Verkehr / Erschließung
 - 6.6 Ver- und Entsorgung
 - 6.7 Immissionsschutz
 - 6.8 Altlasten
7. Inhalt des Planes
 - 7.1 Gestaltungsidee
 - 7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Erschließung
 - 7.4 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 7.5 Ver- und Entsorgung
 - 7.6 Immissions- und Umweltschutzmaßnahmen
 - 7.7 Baugestalterische Festsetzungen
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Kosten und Finanzierung
10. Bisheriger Verfahrensablauf
11. Maßnahmen der Planrealisierung

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat in ihrer Sitzung am 07. April 1994 (Beschluß-Nr.: 154-03/94) gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Fachhochschule bzw. des Berufsförderungswerkes Stralsund" zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 32 sowie Teile der Flurstücke 9, 23/15, 23/21, 24/3, 24/6, 30/2, 33 bis 37, 38/1 und 41/2 bis 45/2 der Flur 2, Gemarkung Stralsund. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan im Maßstab 1:10.000 (siehe Deckblatt) sowie der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

2. Städtebauliche Vergleichswerte

Fläche	qm	%
SO 1	52413	58,0
Baufenster SO 1	43775	
Überbaubare Fläche SO 1 (GRZ 0,6)	31448	
Max. Geschoßfläche SO 1 (GFZ 1,4)	73379	
SO 2	17952	19,9
Baufenster SO 2	11864	
Überbaubare Fläche SO 2 (GRZ 0,6)	10771	
Max. Geschoßfläche SO 2 (GFZ 0,8)	14361	
Grünfläche	3686	4,1
davon Ausgleichsflächen	1568	
davon Allee / Feldhecke	2118	
Verkehrsfläche	16277	18,0
davon Fuß- und Radweg	1347	
Plangebietsgröße	90328	100,0

3. Anlaß und Ziele der Planung

Anlaß der Planung

Die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) beabsichtigt, in Stralsund ein Verwaltungsgebäude für Mecklenburg-Vorpommern für bis zu 2.000 Beschäftigte zu errichten. Die BfA geht von einem Raumbedarf von insgesamt ca. 70.000 m² Bruttogeschoßfläche und einer erforderlichen Grundstücksgröße von ca. 5 ha aus.

Angesichts dieser Dimension wird eine Fläche in verkehrsgünstiger Lage und, im Hinblick auf die Beschäftigten, mit einer günstigen Zuordnung zu bestehenden bzw. geplanten Wohngebieten benötigt.

Durch die Ansiedlung der Fachhochschule und des Berufsförderungswerkes Stralsund auf dem Gelände der ehem. Offiziersschule "Karl-Liebknecht" steht der, auf diesem Gelände liegende Abschnitt der ehemaligen Großen Parower Straße, nicht mehr als öffentliche Straße für den Fahrzeugverkehr zur Verfügung. Die Erschließung der Fachhochschule und des Hafens an der Schwedenschanze erfolgt derzeit in unzumutbarer Weise über die äußerste Nordspitze der Stadt. Die Anfahrt zum Hafen führt darüber hinaus nur über das Gelände der Fachhochschule.

Daraus ergibt sich die dringende Notwendigkeit, die Erschließung für die Fachhochschule und den Hafen an der Schwedenschanze neu zu ordnen, bzw. diese Bereiche direkt an die Parower Chaussee in ihrer Funktion als zwischengemeindliche Verbindungs- bzw. innerörtliche Sammelstraße anzuschließen.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund wurde im Juni 1997 festgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes fanden im Parallelverfahren statt. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Es handelt sich um einen **vorzeitigen Bebauungsplan** im Sinne des § 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Der Flächennutzungsplan wie auch schon dessen Entwurf vom September 1995 zeigen das Plangebiet als Sonderbaufläche BfA sowie als Fläche für Sport- und Spielanlagen. Der Ausweisung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen liegt die, im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung als vertiefende Fachplanung erstellte Sportstättenentwicklungskonzeption zugrunde. Nach dem aktuellen Planungsstand untersetzt dieses übergeordnete Leitbild die Aussage des Konzeptes Flächennutzungen dahingehend, daß die Fläche für Sport- und Spielanlagen als kombinierte Spiel-, Sport- und Freizeitanlage mit stadtteilbezogenem Einzugsbereich und Sonderfunktionen "Schul- und Hochschulsport" für den Norden der Stadt entwickelt werden soll.

Ziele der Planung

Die Hansestadt Stralsund verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den dringenden Bedarf an einer größeren Fläche für ein Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für die BfA wie auch den Bedarf an Sport- und Spielanlagen für den Norden der Stadt zu befriedigen, und die Erschließung für die Fachhochschule, sowie den Hafen an der Schwedenschanze neu zu ordnen.

Vorrangiges Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung eines neuen Entwicklungsbereiches für qualitativ hochwertige Arbeitsplätze im tertiären Sektor für bis zu 2.000 Beschäftigte, sowie für quantitativ und funktionell angemessene Sport- und Spielanlagen. Die ausgewählte Fläche besitzt hinsichtlich ihrer Lage, Größe und Beschaffenheit innerhalb der Hansestadt das günstigste Eignungsprofil und läßt sich angesichts der direkten Nachbarschaft zur Fachhochschule, zum Berufsförderungswerk und zum Hafen an der Schwedenschanze gut in die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt integrieren. Auch hinsichtlich der bestehenden Ziele von Natur-, Landschafts- und Wasserschutz ist das Plangebiet als vorrangig geeignet zu bezeichnen.

Eine gute funktionale Verknüpfung mit der Fachhochschule, dem Berufsförderungswerk sowie den Wohngebieten Knieper-Nord und Knieper-West ist gewährleistet. Das Gebiet ist über den ÖPNV und über das Straßen-, Rad- und Fußwegenetz gut erschlossen. Der

durch die Neuansiedlung der BfA entstehende Bedarf an zusätzlichem Wohnraum kann anteilig in direkter Nachbarschaft innerhalb der zwei angrenzenden geplanten Wohngebiete "Östlich der Parower Chaussee" und "Westlich der Parower Chaussee", sowie innerhalb von Grünhufe und im Stadtgebiet Süd gedeckt werden. Die Größe der Baufläche ermöglicht die Realisierung des benötigten Baukörpers in einer schlüssigen städtebaulichen Konzeption.

Im Zuge des, durch die Bebauung entstehenden Eingriffs, sollen im Hinblick auf Naturhaushalt und Ortsbild geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung bzw. einen Ausgleich (in größtmöglichem Umfang) zu erreichen.

4. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - BGBl. III 213-1
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) - BGBl. III 213-15
3. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889, zuletzt geändert durch G. v. 06.08.93, BGBl. I S. 1458)
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch G. v. 27.06.1994, BGBl. I S. 1440)
6. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - BGBl. III 213-1-2
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) - BGBl. III 213-1-6
8. Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26.04.94 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3)
9. 1. Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatSchG M-V) vom 10.01.1992 (GVOBl. S. 3, geändert durch Gesetz vom 21.05.1992, GVOBl. S. 286)

5. Lage des Baugebietes

Das Plangebiet "Westlich der Fachhochschule bzw. des Berufsförderungswerkes Stralsund" befindet sich in der Hansestadt Stralsund, Stadtgebiet Knieper, in Knieper-Nord.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 15: Wohngebiet "Östlich der Parower Chaussee", derzeit noch freies Ackerland,
- im Osten durch die Fachhochschule, ein Grundstück der Bundeswehr und das Berufsförderungswerk Stralsund,
- im Süden durch die Kleingartenanlage "Schwedenschanze",
- im Westen durch die Parower Chaussee, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, und daran angrenzend durch eine Kleingartenanlage, den geplanten neuen Friedhof sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11: Wohngebiet "Westlich der Parower Chaussee", dessen Realisierung Ende 1996 begonnen wurde.

Außerdem umfaßt das Gebiet einen schmalen Korridor in Richtung Osten zwischen der Fachhochschule und dem Berufsförderungswerk bis zur ehemaligen inneren Objektstraße am Tumhallengebäude des Berufsförderungswerkes.

6. Städtebauliche Ausgangssituation

6.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich zur Zeit fast ausschließlich als bewirtschaftetes Ackerland dar und besitzt aufgrund seiner Nutzung ein einheitliches Erscheinungsbild. Im Westen des Gebietes verläuft die Parower Chaussee und diese begleitend eine Feldhecke und Allee mit altem Baumbestand, der nach § 18 BNatSchG und § 4 1. Gesetz zum NatSch im Land Mecklenburg-Vorpommern als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen ist. Geschützte Biotope oder weitere Besonderheiten sind nicht vorhanden. Im Korridor zwischen Berufsförderungswerk und Fachhochschule (zwischen Tumhalle und Planetarium) ist teilweise bereits eine Straße vorhanden und ein schräger Straßenanschluß hergestellt. Der Knotenpunkt Parower Chaussee - Planstraße A / Zur Schwedenschanze ist bereits als Kreisels mit einem Außenradius von 15 m ausgebaut.

6.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung außerhalb des Plangebietes

Nach Norden schließt sich dem Plangebiet eine freie Ackerfläche an, die mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.15: Wohngebiet "Östlich der Parower Chaussee" überplant ist. Im Osten liegt die im Ausbau befindliche Fachhochschule und das Berufsförderungswerk Stralsund; daran anschließend der Hafen an der Schwedenschanze als zukünftiger Jachthafen mit bis zu 200 Liegeplätzen. Das Entwicklungskonzept der Fachhochschule sieht die Anlage von ca. 290 eingegrünten Parkplätzen entlang der östlichen Grenze des BfA-Grundstückes vor.

Nach Süden und Südwesten schließen sich Kleingartenanlagen an. Im Westen ist nach aktuellem Planungsstand ein neuer Friedhof zur Entlastung des bestehenden Zentralfriedhofes geplant; daran nach Norden anschließend entlang der Parower Chaussee befindet sich das Wohngebiet "Westlich der Parower Chaussee", dessen Realisierung Ende 1996 be-

gonnen wurde.

6.3 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine flachgeneigte, weitgehend ebene Fläche, die sich in ihrer Mitte zu einer schwach ausgebildeten, in Ost-West-Richtung verlaufenden Senke ausbildet. Die Längsneigung beträgt an der steilsten Stelle im Süden des Gebietes maximal 4 %. Die Parower Chaussee liegt ca. 1 m tiefer als das restliche Plangebiet. Die Gesamtfläche liegt im Bereich zwischen 12 und 15 m über HN. Nördlich der bestehenden Kleingartenanlage an der Südgrenze des Plangebietes befindet sich der Lagefestpunkt 581 des Aufnahmepunktfeldes.

6.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise im Besitz der Hansestadt Stralsund und teilweise in Privatbesitz. Die BfA hat bereits Flächen erworben.

6.5 Erschließung / Verkehr

Im Westen des Gebietes verläuft die derzeit anbaufreie Parower Chaussee in ihrer Funktion als zwischengemeindliche Verbindungsstraße von Stralsund in die Gemeinde Kramerhof, Ortsteil Parow. Die Erschließung der Fachhochschule erfolgt derzeit von Norden her über die Parower Chaussee und ehemalige Große Parower Straße. Der Hafen ist nur über das Gelände der Fachhochschule zu erreichen. Die Bundeswehreinrichtungen sind nur über das Gelände des Berufsförderungswerkes zu erreichen.

Derzeitige Haltepunkte des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich südlich des Plangebietes an der Einmündung der Parower Chaussee in die Prohner Straße, entlang des Heinrich-Heine-Rings sowie nördlich des Plangebietes an der Einmündung der Großen Parower Straße in die Parower Chaussee.

6.6 Ver- und Entsorgung

An der Westseite der Parower Chaussee verläuft ein 20kV-Kabel, eine Trinkwasserleitung DN 150, sowie eine Schmutzwasserdruckleitung. Das Plangebiet quert von West nach Ost die Straßentwässerung der Parower Chaussee DN 300. Westlich der Parower Chaussee an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes existiert ein Abwasserpumpwerk, an das angeschlossen werden kann.

Fernmeldekabel und Betriebsschächte der Deutschen Telekom AG liegen an der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes. Im Verlauf der Planstraße A / Zur Schwedenschanze befindet sich ein Nachrichtenkabel der Bundeswehr und an deren östlichen Ende zum Anschluß des Hafens eine Gas-Hochdruckleitung DN 50. Im Bereich der Fachhochschule und des Berufsförderungswerkes im Verlauf des östlichen Abschnittes der Planstraße A / Zur Schwedenschanze (ehemalige Große Parower Straße) befinden sich möglicherweise weitere Leitungen.

Hansestadt
6.7 Immissi
Nach dem Scha
standes der P
• DTV =
• v =

6.7 Immissionsschutz

Nach dem Schallimmissionsplan Straßenverkehr von 1995 ergibt die Analyse des Ist-Zustandes der Parower Chaussee folgende Werte:

- DTV = 4000 Kfz / 24 h
- $v = 50$ km/h
- $p = 8$ %
- Beurteilungspegel: ca. 58 - 60 dB(A) gemessen in 20 m Abstand zur Straßenachse als Anhaltswert.

6.8 Altlasten

Es besteht kein Verdacht auf mögliche Bodenverunreinigungen durch Altlasten.

7. Inhalt des Planes

7.1 Gestaltungsidee

Das Plangebiet untergliedert sich in zwei Hauptbereiche: Im Norden liegt das "Sondergebiet Öffentliche Verwaltung", das zur Aufnahme des geplanten Neubaus der BfA bestimmt ist; im Süden das "Sondergebiet Sport" zur Anlage einer stadtteilbezogenen Fläche für Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen mit Sonderfunktionen für den Hochschulsport. Die Anlage kann sowohl von der Hansestadt selbst, wie auch von privaten Investoren betrieben werden. Es ist davon auszugehen, daß hier ein Gebäudekomplex entsteht, da Sportfreianlagen aus Lärmschutzgründen nur als Ausnahme zulässig sind.

Die Grundstücke selbst bilden in sich kompakte Einheiten. Bei dem "Sondergebiet Öffentliche Verwaltung" ist, bedingt durch die Größe des Grundstückes, das Baufenster in zwei Bereiche mit unterschiedlicher Höhenentwicklung (1 bzw. 4 Geschosse) unterteilt. Die großzügige überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen ermöglicht eine standortgerechte Einordnung des Gebäudes.

Die beiden Sondergebiete werden durch die Planstraße A / Zur Schwedenschanze voneinander getrennt, die sowohl der inneren Erschließung des Plangebietes, als auch der äußeren Erschließung der Fachhochschule sowie des Hafens an der Schwedenschanze dient, und die verkehrliche Situation des gesamten Bereiches neu ordnet.

Entlang der Parower Chaussee ist in Nord-Süd-Richtung ein kombinierter Rad- und Fußweg vorgesehen, der durch die bestehende Allee von der Straße getrennt wird. Der Weg bildet die Fortsetzung des, bereits im anschließenden Bebauungsplan Nr.15, geplanten kombinierten Rad- und Fußweges und wird stadteinwärts bis zur Prohner Straße weitergeführt. Durch die getrennte Führung abseits des Straßenraumes verfügt der Weg über eine hohe funktionale und gestalterische Qualität.

Im Süden des Gebietes ist eine kleinere öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche für den, durch den Neubau der Planstraße A / Zur Schwedenschanze, verursachten Eingriff, geplant. Diese Grünfläche dient insbesondere auch der Abschirmung der benachbarten Kleingartenanlage.

Zur besseren Integration des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild, zur ablesbaren Gliederung der Nutzungsbereiche innerhalb des Gebietes wie auch gegenüber angrenzen-

den Bereichen, und zur Schaffung von Lebensräumen für die Tierwelt, sind die Grundstücke entlang ihrer Grenzen mit einheimischen Gehölzen einzugrünen.

Der ruhende Verkehr der Beschäftigten innerhalb des Gebietes sollte schwerpunktmäßig in Tiefgaragen oder Garagengeschoßen innerhalb der bebaubaren Bereiche untergebracht werden, während die Unterbringung der Fahrzeuge des Besucherverkehrs, sowohl für die öffentliche Verwaltung, als auch für die Sportfläche auf ebenerdigen, begrünten und gering versiegelten Stellplätzen erfolgen soll.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets wird ein 'Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung (**SO 1**)' entsprechend § 11 BauNVO zur Unterbringung des geplanten Verwaltungssitzes der BfA festgesetzt. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet erfolgt, da der Gebietscharakter der Fläche sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Da es sich im vorliegenden Fall nur um ein Grundstück, zudem in direkter Nachbarschaft zu schutzwürdigen Bereichen handelt, kommt die Ausweisung als Kerngebiet nach § 7 BauNVO oder als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO angesichts deren Gebietscharakteristik und Nutzungsvielfalt nicht in Betracht.

Die Ausweisung zielt auf die Schwerpunktansiedlung eines Verwaltungssitzes der BfA. Die direkte Nachbarschaft zur Fachhochschule und zum Berufsförderungswerk Stralsund läßt in diesem Bereich einen Schwerpunkt mit öffentlichen Einrichtungen entstehen, für den an dieser Stelle die notwendige Infrastruktur vorhanden ist, bzw. erstellt wird.

Durch die direkte Nachbarschaft zu schutzwürdigen Bereichen wie geplanten Wohngebieten, Kleingärten oder dem geplanten Friedhof ist die Beschränkung auf qualitativ hochwertige und immissionsarme Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gerechtfertigt, um diese Nutzungen nicht wesentlich zu stören. Größere Einzelhandelsbetriebe fallen nicht unter den Begriff 'Geschäftsgebäude' und sind daher nicht zulässig.

Ausnahmsweise können darüber hinaus Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine gesonderten Flächen festgesetzt sind, zugelassen werden. Der Gebietscharakter bleibt durch diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets ist ein 'Sonstiges Sondergebiet Sport (**SO 2**)' gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Fläche dient der Unterbringung von Sport- und Spielanlagen für einen stadtteilbezogenen Einzugsbereich mit den Sonderfunktionen Schul- und Hochschulsport.

Die Festsetzung als Sondergebiet erfolgt zur Wahrung des spezifischen Gebietscharakters. Innerhalb des Gebietes sind Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig, sofern sie nicht nur ausnahmsweise zugelassen werden können, bzw. für unzulässig erklärt sind. Nur ausnahmsweise zulässig bzw. im südlichen Bereich des **SO 2** unzulässig sind Tennis- und

Schießplätze sowie Ballspielfelder, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Lärmemissionen die angrenzenden schutzwürdigen Bereiche beeinträchtigen könnten.

Ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes sind Anlagen für Motorsport, Schießplätze und Schießstände für Handfeuerwaffen, Modellflugplätze und Beschallungsanlagen für Sportfreianlagen ausgeschlossen. Auch ausgeschlossen sind Schwimmbäder bzw. Freibäder sowie Eissportanlagen und Fußballplätze, die angesichts ihres erforderlichen Platzbedarfes sowie des hohen Publikumsverkehrs nicht auf der Fläche unterzubringen sind. Sämtliche ausgeschlossene Nutzungsarten erfüllen ihrem Wesen und ihrer Charakteristik nach nicht die Anforderungen an die Zweckbestimmung der Fläche.

Darüber hinaus können auf der Fläche ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden, um einen Komplex vielfältiger Nutzungsarten, die eng mit sportlichen Aktivitäten verbunden sind, entstehen zu lassen. Die eigentliche Zweckbestimmung muß dabei dominieren.

Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Anlagen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

Maß der baulichen Nutzung

Die Sondergebiete sind in die vorhandene Topographie bei einer gleichzeitig flächenschoonenden verdichteten Baustruktur einzupassen. Dem trägt die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen Rechnung. Hinsichtlich des geplanten BfA-Gebäudes wird es dennoch zu einem erheblichen Eingriff in das Ortsbild kommen. Die gestalterischen Belange treten jedoch in der Abwägung mit dem hohen wirtschaftlichen Nutzen für die Hansestadt Stralsund durch die Schaffung von Arbeitsplätzen zurück.

Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in sonstigen Sondergebieten von 0,8 bei der Grundflächenzahl (GRZ) und 2,4 bei der Geschoßflächenzahl (GFZ) werden nicht voll ausgeschöpft, um die Proportion der Baukörper im Verhältnis zur Grundstücksgröße wie auch gegenüber den angrenzenden Bereichen der Fachhochschule und des Berufsförderungswerkes angemessen zu dimensionieren und ausreichend Freiflächen zu sichern. So ist die zulässige Grundflächenzahl für das 'Sonstige Sondergebiet Öffentliche Verwaltung (SO 1)' auf 0,6 und die Geschoßflächenzahl auf 1,4 festgesetzt. Für das 'sonstige Sondergebiet Sport (SO 2)' ist die GRZ auf 0,6 festgesetzt, die GFZ reduziert sich aufgrund der spezifischen Nutzungsstruktur der Fläche auf 0,8.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe baulicher Anlagen dient der möglichst harmonischen Integration der Baukörper in die Umgebung. Aufgrund der ebenen Topographie des Umfeldes und der Ortsrandlage der Fläche, wird aus ortsbild- und stadtgestalterischen Gründen die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des SO 1 auf 4, bzw. 1 und die maximale Oberkante der baulichen Anlagen auf 32,00 m über HN festgelegt. Die relative

Höhe der baulichen Anlagen gegenüber den angrenzenden Bereichen resultiert zum einen aus dem Erfordernis, die benötigte Baumasse auf dem dafür vorgesehenen Grundstück unterzubringen. Andererseits berücksichtigt die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen auch die Höhe der angrenzenden ortsbildprägenden Alleeebäume (ca. 25 m).

Innerhalb des **SO 2** wird das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls über die Höhe baulicher Anlagen, hier über die Firsthöhe, als Höchstmaß festgesetzt. Diese Art der Festsetzung erfolgt aufgrund der Tatsache, daß es sich bei Sportanlagen in der Regel um Sonderbauten handelt. Die maximal zulässige Firsthöhe ist auf **28,50 m** über HN festgesetzt. Diese Höhe sichert die volle Funktionsfähigkeit der zu erstellenden Bauten hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung für den Sport.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen darf die zulässige GRZ des **SO 1** und **SO 2** von 0,6 im Interesse des Bodenschutzes höchstens bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung kann nicht zugelassen werden.

Die zulässige Geschoßfläche ist gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Stellplätze, die in Garagengeschossen ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden zu erhöhen. Dieser 'Tiefgaragenbonus' dient als Anreiz zur flächenschonenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs und trägt zur Minimierung der Bodenversiegelung und zum Lärmschutz bei.

Für das **SO 1** ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Abstandsfläche von mindestens 5 m, an der östlichen von mindestens 10 m und an der westlichen von mindestens 3 m zuläßt. Diese Festsetzung erfolgt in Verbindung mit § 6 Abs. 15 LBauO M-V. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen an den Grenzen des Plangebietes ist die Einhaltung dieser Abstandsflächen vollkommen ausreichend, um eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung zu gewährleisten.

7.3 Erschließung

Fahrverkehr

Das Plangebiet ist über die Parower Chaussee, die für den neu zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert ist, an den überörtlichen Verkehr und die Kernstadt angeschlossen. Die städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Bebauungsplanes und die Ansiedlung der BfA werden zu einer wesentlich höheren Verkehrsbelastung im Bereich Knieper-Nord, Parow und Prohn beitragen. Diese Mehrbelastung muß über geeignete Ausbaumaßnahmen aufgefangen werden. Folgende verkehrliche Maßnahmen sind bereits angedacht, bzw. geplant:

- Die Gemeindeverbindungsstraße Parow - Prohner Straße - Kedingshagen - Vogelsang mit Anschluß an den Grünhufer Bogen zur Entlastung des Knotens Prohner Straße - Heinrich-Heine-Ring befindet sich bereits in der Planung und teilweise in Realisierung. Sie soll bis zum Jahr 2000 fertiggestellt sein und wird wirksam, wenn der Aufbau der Marinetechnikschule abgeschlossen ist und das BfA-Gebäude in Nutzung geht.

- Es wird geprüft, ob ein Ausbau der Parower Straße im Abschnitt zwischen Heinrich-Heine-Ring und Abzweig Parower Chaussee erforderlich ist. Der Knotenausbau Prohner Straße - Heinrich-Heine-Ring befindet sich bereits in der Realisierung.
- Der Ausbau des Knotens Prohner Straße - Parower Chaussee ist bereits realisiert, so daß eine verkehrlich befriedigende Verkehrsanbindung des Plangebietes an die L 213 und das städtische Verkehrsstraßennetz sichergestellt ist.

Durch den Neubau der Planstraße A / Zur Schwedenschanze, über die sowohl die innere Erschließung des Plangebietes, als auch die äußere Erschließung der Fachhochschule sowie des Hafens an der Schwedenschanze, erfolgt, wird die verkehrliche Situation des gesamten Bereiches neu geordnet und die derzeit unhaltbaren Erschließungsbedingungen werden behoben.

Aufgrund der zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung zu Spitzenzeiten (nach Angaben der BfA wird es eine Frühspitze zwischen 6.00 und 8.00 Uhr und eine Spätspitze ab 15.00 Uhr geben) muß der Knotenpunkt Parower Chaussee - Planstraße A / Zur Schwedenschanze ausreichend dimensioniert werden. Beide Straßen müssen daher im Kreuzungsbereich aufgeweitet werden, um die notwendigen Abbiegebeziehungen aufnehmen zu können.

Die Kreuzung soll als Kreisel mit einem Außenradius von 15 m ausgebaut werden. Gegenüber der ursprünglichen Planung (Außenradius 12,5 m) wurde der Kreisel erweitert, um die Fahrgeometrie für den Schwerlastverkehr und insbesondere für den ÖPNV zu verbessern.

Der Kreisel ist die geeignetste Knotenpunktsform, da dieser im Hinblick auf den Linksabbiegeverkehr als Hauptbeziehung von der Planstraße A / Zur Schwedenschanze in Richtung Stadtmitte wesentlich leistungsfähiger, und aufgrund reduzierter Abbiegespuren platzsparender als eine Lichtsignalanlage ist. Weitere Vorteile liegen in einer verminderten Rückstaugefahr, da der Verkehrsfluß immer gewährleistet ist, und in erhöhter Sicherheit aufgrund der Verlangsamung des Verkehrs.

Der notwendige Straßenausbau für den Knotenpunkt sowie der Rad- und Fußweg greifen in den Graben und Böschungsbereich westlich der bestehenden Kleingärten ein. Die Gärten werden in vollem Umfang berücksichtigt, nur ein Teil der bisherigen Grabelandfläche ist reduziert.

Vom Knotenpunkt ausgehend erhöht sich die Fahrbahnbreite der Planstraße A / Zur Schwedenschanze von anfangs 6,50 m auf einen vierspurigen Abschnitt von 12,50 m bis zur vorgesehenen Ein- und Ausfahrt in das **SO 1**, um das erwartete Verkehrsaufkommen durch die BfA-Beschäftigten ohne großen Rückstau und Verkehrsbehinderung abwickeln zu können.

Im weiteren Verlauf zwischen Fachhochschule und Berufsförderungswerk Stralsund ist die Fahrbahnbreite durchgängig auf 6,50 m festgelegt. Der Ausbau erfolgt im Trennprinzip. Als maßgeblicher Begegnungsfall gilt Bus – Bus, da über die Planstraße A die Anbindung der Fachhochschule an den ÖPNV erfolgen soll.

Die Weiterführung der Straße in Richtung des Hafens an der Schwedenschanze erfolgt,

Hansestadt
geschlossen
und nicht als
Schwedenschanze
das Fachhochschul-
geführt wer-
reich P.
A/r

aufgrund der hier innerhalb des bereits bebauten Bereiches beengten räumlichen Verhältnisse und des in diesem Bereich stark abnehmenden Kfz-Verkehrs, mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m. Innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche ist eine Versorgungsfläche für eine Transformatorenstation und eine Stellfläche für Recyclingbehälter vorgesehen.

Die Planstraße A begleitend verläuft ein kombinierter Park-/Grünstreifen und daran anschließend der Fußweg. Innerhalb des kombinierten Park-/Grünstreifens ist die Unterbringung der öffentlichen Stellplätze für das Gebiet vorgesehen. Die Ausgestaltung der Planstraße A sowie der Parower Chaussee richtet sich nach den Regelprofilen der Hansestadt Stralsund.

Die Erschließung des **SO 1** von der Planstraße A / Zur Schwedenschanze aus hat über die, in der Planzeichnung festgelegten Bereiche für Ein- und Ausfahrten, zu erfolgen. Die Ausweisung dieser Bereiche für Ein- und Ausfahrten erfolgt nach der Maßgabe, einen attraktiven Vorbereich vor dem neu zu bauenden Verwaltungsgebäude zu schaffen. Die Grundstückszufahrt in der erforderlichen Dimension liegt daher am äußeren Rand des Grundstücks. Eine Erschließung in direkter Nachbarschaft zur Parower Chaussee ist aus stadtbauhistorischen, naturschutzrechtlichen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll. Darüber hinaus ist im Norden des **SO 1** die Einrichtung einer einspurigen Ausfahrt auf die Parower Chaussee notwendig, um eine bessere Verkehrsverteilung zu Spitzenzeiten zu ermöglichen.

Für die Bundeswehr, Fachhochschule und das Berufsförderungswerk sind ebenfalls Bereiche für Ein- und Ausfahrten zu den bereits in der Realisierung befindlichen Gebäuden und Stellplätzen festgesetzt.

Fuß- und Radverkehr

In Nord-Süd-Richtung verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg. Nach Norden ist dessen Fortsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.15 Wohngebiet "Östlich der Parower Chaussee" vorgesehen und auch nach Süden ist eine Fortsetzung bis zur Prohner Straße geplant. Der Fuß- und Radweg ist in einer Breite von 3,0 m vorgesehen, um die reibungslose Bedienung zu gewährleisten. Er dient im Bereich des **SO 1** gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt mit Ausfahrt über die nördliche Grundstücksanbindung auf die Parower Chaussee.

Im Einmündungsbereich der Planstraße A / Zur Schwedenschanze verläuft der Radweg noch zusammen mit dem Fußweg und wird außerhalb des Kreuzungsbereiches auf die Straße geführt.

Der Weg sollte zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Verringerung der abzuleitenden Niederschlagswässer mit Pflasterbelag oder einer wassergebundenen Decke ausgestattet werden. Straßenbegleitende Gehwege, die von den Fahrbahnen über einen Park-/Grünstreifen abgetrennt sind, stellen die Verbindungen zu den umgebenden Siedlungsteilen sicher.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) soll das Gebiet über die geplante Busverbindung zwischen Innenstadt und Fachhochschule, Knieper-Nord und Knieper-West an-

geschlossen werden. Die Bushaltestellen werden als 'Buskaps' mit Halt auf der Fahrbahn und nicht als Busbuchten ausgebildet. Eine neue Buslinie soll auf der Planstraße A / Zur Schwedenschanze zur Erschließung der Fachhochschule und des Hafens und weiter durch das Fachhochschulgelände in Richtung Norden auf die ehemalige Große Parower Straße geführt werden. Im Bereich des Bebauungsplanes sind Bushaltestellen im Kreuzungsbereich Parower Chaussee - Planstraße A / Zur Schwedenschanze und vor der vierspurigen Aufweitung vor dem Eingangsbereich des BfA-Gebäudes vorzusehen, so daß eine günstige Bedienung des SO 1 und SO 2 gewährleistet ist.

Ruhender Verkehr

Die für die einzelnen Bauvorhaben notwendigen Stellplätze und Besucherstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Tiefgaragen sind aufgrund der angestrebten Dichte und des geringen Flächenangebotes innerhalb des Gebietes ebenerdigen Stellplätzen vorzuziehen. Der Vorgartenbereich soll aus gestalterischen Gründen von Garagen und überdachten Stellplätzen freigehalten werden.

Die Anzahl möglicher öffentlicher Stellplätze im Straßenraum ist im Bebauungsplan nicht fixiert. Eine genaue Festlegung erfolgt bei der Genehmigungsplanung, wobei der Bedarf als gering bewertet wird.

7.4 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Wegen seines landschaftlichen Wertes hat die Grünordnung für das Plangebiet einen großen Stellenwert. Der vorliegenden Begründung ist deshalb gemäß dem 1. Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern ein Grünordnungsplan (GOP) beigelegt, der die Auswirkungen der baulichen Maßnahmen aufzeigt und durch Festsetzungen für das Biotop-, Erholungs- und Erlebnispotential Belastungen und Defizite, soweit im Rahmen der Abwägung möglich, ausgleicht. Die Ziele und grünordnerischen Maßnahmen sind dem, im Anhang abgedruckten GOP, zu entnehmen.

Die **Eingriff-Ausgleichs-Bilanz** stellt sich wie folgt dar:

▪ Defizit für öffentliche Erschließung	- 1.215,90 Punkte
Ausgleichsmaßnahmen AF 1	+ 618,20 Punkte
Defizit	- 597,70 Punkte
▪ Defizit für öffentliche Erschließung zuzuordnen SO 1	- 253,00 Punkte
Ausgleichsmaßnahmen	+ 0,00 Punkte
Defizit	- 253,00 Punkte
▪ Defizit für private Flächen	- 4.052,00 Punkte
Ausgleichsmaßnahmen	+ 0,00 Punkte
Defizit	- 4.052,00 Punkte

Durch die getroffenen Festsetzungen kann der zu erwartende Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden. Um einen vollständigen Ausgleich zu erhalten, werden Baum- und Gehölzpflanzungen westlich des Plangebietes zur Stadtrandgestaltung, bzw. in Verbindung mit dem neuen Friedhof vorgeschlagen. Diese **Ersatzmaßnahmen** außerhalb stehen in direktem Bezug zum Plangebiet und zielen auf den Ausgleich des Eingriffs im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild. Für die Ersatzmaßnahmen, die das **SO 1** betreffen, ist mit der

BfA ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Bei der Realisierung des **SO 2** sind ebenfalls die Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die geplante Geschossigkeit des BfA-Gebäudes stellt, aus Richtung Norden / Nordwesten von der Parower Chaussee und Planstraße A / Zur Schwedenschanze aus betrachtet, einen erheblichen Eingriff in das Ortsbild dar; das seeseitige Landschaftsbild wird aber aufgrund der Topographie und vorhandenem Baumbestand nicht beeinträchtigt. Dieser Eingriff wird durch die als Ausgleich für die öffentliche Erschließung festgesetzte Verdichtung der geschützten Allee (**PFG 2**) ausgeglichen. Der gestalterische Belang zur Wahrung des Ortsbildes tritt in der Abwägung zugunsten der Schaffung von Arbeitsplätzen durch die BfA zurück.

Mit dem Bau der Planstraße A / Zur Schwedenschanze ist im Einmündungsbereich zur Parower Chaussee durch den Kreisel ein Eingriff in den Graben und Böschungsbereich westlich der bestehenden Kleingärten entstanden. Dieser verkehrstechnisch notwendige Eingriff (siehe Pkt. 7.3) ist so gering wie möglich gehalten und soll durch Gehölzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche **AF 1** ausgeglichen werden.

Darüber hinaus wird der Eingriff durch den Straßenneubau mit dem geplanten vierspurigen Abschnitt bis zur vorgesehenen Ein- und Ausfahrt in das **SO 1** noch vergrößert. Die zwei notwendigen zusätzlichen Fahrspuren gehen zu Lasten des Verursachers BfA, und sind von dieser durch die bereits genannten Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen sind innerhalb des Gebietes ausschließlich als Schotterrassen, Pflasterrassen, Pflaster, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundene Decken herzustellen. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen, sowie von öffentlichen Geh- und Radwegen, festgesetzt, um den Anteil der Bodenversiegelung im Baugebiet möglichst gering zu halten und eine gefahrlose Ableitung der Niederschlagswässer zu gewährleisten. Darüber hinaus ist diese Befestigungsart ein ortsübliches gestalterisches Element in Stralsund.

Im Süden des Plangebietes sind zur Abschirmung der benachbarten Kleingärten eine öffentliche Grünfläche (**AF 1**) und mit umfangreichen Pflanzgeboten (**PFG 1 - Grundstückseingrünung** und **PFG 3 - Ausgleichsfläche**) belegte, nicht überbaubare Grundstücksflächen des **SO 2**, ausgewiesen. Diese Maßnahmen dienen insbesondere der Tier- und Pflanzenwelt als Rückzugsfläche innerhalb der besiedelten Bereiche und die Pflanzgebote als Ausgleichsflächen für die, im **SO 2** entstehenden, Eingriffe. Innerhalb des **PFG 1** im Süden des **SO 2** befindet sich der Lagefestpunkt 581 des Aufnahmepunktfeldes.

Innerhalb des **SO 1** ist ein **Regenwassersammelteich** von mindestens 300 m² Fläche in Erdbauweise anzulegen und durch Bepflanzungsmaßnahmen so zu gestalten, daß dieser Biotopcharakter entwickeln kann. Diese Forderung nach der Retention bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser in einem Regenwassersammelteich erfolgt aus der Einsicht, daß die Förderung von Verdunstung, die Stabilisierung der Hochwasserabflüsse, die Erweiterung des innerstädtischen Anteils klimatisch wirksamer Ausgleichsflächen sowie der Schutz von Tier- und Pflanzenarten in der Stadt grundsätzlich von offenem, überwiegend begrüntem Boden im Siedlungsraum abhängig ist. Darüber hinaus spielen auch gestalterische Gesichtspunkte eine wesentliche Rolle.

Eventuell entstehende Mehrkosten für die Bauträger, Einschränkungen in der Befahrbarkeit

für schwere Fahrzeuge sowie die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen sind gegenüber der Erhaltung der Speicher-, Absetz-, Filter- und Puffereigenschaften für vorhandene bzw. eindringende Stoffe und Wasser zurückzustellen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem fünf Meter breiten Streifen Pflanzgebote (**PFG 1 - Grundstückseingrünung**) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB vorgesehen. Die Pflanzgebote erwachsen aus dem Wunsch, das Gebiet gegenüber seinen Nachbargebieten einzugrünen, die Integration in das Natur- und Landschaftsbild zu verbessern, sowie die Nutzungsbereiche innerhalb des Gebietes ablesbar zu gliedern. Die Flächen mit Pflanzbindung dienen gleichzeitig dem Ausgleich für die, auf den Grundstücken entstehenden, Eingriffe. Die Anordnung der Flächen mit Pflanzbindung entlang der Grundstücksgrenzen wurde speziell gewählt, um eventuell sich ergebende Einschränkungen in die Nutzbarkeit der Grundstücke möglichst gering zu halten. Zur Stärkung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie zur Fortentwicklung der im östlichen Bereich bereits bestehenden sporadischen Baumreihe, sind innerhalb der Flächen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Büsche anzupflanzen.

Die vorhandene Allee entlang der Parower Chaussee ist gem. § 18 BNatSchG und § 4.1 Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützt. Durch die verkehrstechnische Notwendigkeit einer Ausfahrt vom **SO 1** auf die Parower Chaussee (siehe Pkt. 7.3) entsteht ein Eingriff in die Allee, der durch die Beschränkung auf eine Fahrspur bereits so gering wie möglich gehalten ist. Dieser Eingriff ist ebenfalls durch den Verursacher BfA auszugleichen.

Über ein Pflanzgebot (**PFG 2 - Allee**) wird eine Ergänzung und Verbesserung der geschützten Allee erreicht. Dabei sind in Bereichen, in denen die Allee lückenhaft oder unvollständig ist, entsprechende Hochstämme zu pflanzen, so daß auf der gesamten Länge eine durchgängige Baumreihe, mit Ausnahme der Ausfahrt, entsteht. Bestehende Gehölzgruppen sollten mit Sträuchern so ergänzt werden, daß unterbrochene, unregelmäßige Gehölzgruppen auf 1/4 der Gesamtlänge entstehen. Das Ziel ist, eine für die Landschaft typische Baumreihe bzw. Allee dauerhaft zu entwickeln und zu pflegen.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes der Planstraße A / Zur Schwedenschanze ist alle 8 bis 15 Meter beidseitig der Fahrbahn ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dieses **Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum** dient der Weiterführung und -entwicklung der bereits bestehenden charakteristischen Alleen. Es dient gleichzeitig dazu, den, durch den Straßenneubau entstehenden Eingriff größtmöglichst zu minimieren bzw. auszugleichen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen ohne Pflanzgebot sind mindestens zu 20 % vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dieses **Pflanzgebot 'Grundstücksbepflanzung'** dient einer angemessenen Durchgrünung des Gebietes sowie der Reduzierung der Bodenversiegelung. Die Einschränkungen auf die Nutzbarkeit der Fläche sind, angesichts des relativ geringen Anteils von 20 %, als vertretbar einzuschätzen.

Private Stellplätze innerhalb des Gebietes sind mit Bäumen zu überstellen und zu gliedern. Hierzu ist zwischen je fünf Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Baum in einer Baumscheibe von mindestens 10 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dieses **Pflanzgebot 'Stellplatzflächen'** dient der besseren Integration dieser oftmals großflächigen Bereiche in ihre Umgebung. Das Schattendach der Bäume dient dem Schutz der Fahrzeuge vor einer Überhitzung im Sommer und der Tierwelt als Lebensraum. Der

Flächenmehrverbrauch wird durch die Grünbereiche innerhalb der Stellplatzflächen kompensiert.

Zur Verbesserung der Bilanz von Eingriff und Ausgleich wird die Aufbringung einer **Dachbegrünung** auf die Tiefgarage sowie auf 45 % der Dachflächen innerhalb des **SO 1** und auf 40 % der Dachflächen innerhalb des **SO 2** festgesetzt. Die Versiegelung von Flächen wird dadurch minimiert und eine tiefgreifende Retention von Niederschlagswasser erzielt. Auch aus gestalterischen Gesichtspunkten ist eine Dachbegrünung auf dafür geeigneten Flächen anzustreben. Ein erhöhter finanzieller Aufwand bei der Erstellung der Gebäude und bei der späteren Unterhaltung kann bei Verwendung eines geeigneten intensiven bzw. extensiven Begrünungssystems und bei frühzeitiger Einplanung in das Gesamtobjekt nahezu ausgeschlossen werden.

Zur besseren gestalterischen Einbindung der Gebäude in die Landschaft und zur gleichzeitigen Minimierung des Eingriffes wird eine **Fassadenbegrünung** auf mindestens 1.200 m² der Fassadenflächen nach Osten, Süden und Westen innerhalb des **SO 1** festgesetzt. Dabei können sowohl Kletterpflanzen verwendet werden, die eine Rankhilfe (Rankgerüst, Rankdraht) benötigen, als auch Pflanzen, die sich direkt an der Fassade halten. Die dabei anfallenden Kosten sind gegenüber dem gestalterischen und auch ökologischen Nutzen relativ gering.

Die durch die Pflanzbindungen entstehenden Einschränkungen auf die Nutzbarkeit der Grundstücke bzw. des Straßenraums und die entstehenden Kosten durch die Maßnahmen sind im vorliegenden Fall, angesichts der Größe der Grundstücke und des Umfangs der Maßnahmen, als geringer einzuschätzen, als die, durch sie entstehenden Vorteile, wie die Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation, die Erhöhung des Grünanteils, die Verknüpfung und Vervollständigung der bereits bestehenden Grünzonen, oder die Schaffung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt. Die Maßnahmen werden als allgemein mit der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke vereinbar angesehen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Zur Trink- und Löschwasserversorgung ist der Ringschluß zwischen der Parower Chaussee und der großen Parower Straße über die Planstraße A erforderlich, um den hohen Löschwasserbedarf decken zu können. Eine Trinkwasserleitung DN 150 kann innerhalb des **SO 1** parallel zum entlang der Parower Chaussee geplanten Fuß- und Radweg verlegt werden. Die zweite Einspeisung kann von der Planstraße A / Zur Schwedenschanze aus erfolgen.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann zum einen über die Abwasserdruckleitung westlich der Parower Chaussee zum Abwasserpumpwerk im VE-Plan Nr. 11, und andererseits über einen Schmutzwasserkanal innerhalb des Berufsförderungswerkes erfolgen. Zur Straßenentwässerung der Parower Chaussee ist der bestehende Graben wieder funktionsfähig zu gestalten und die Grabensohle zu vertiefen.

Die Straßenentwässerung der Planstraße A / Zur Schwedenschanze erfolgt über den Regenwasserkanal DN 600 (derzeit im Besitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern) auf dem Gelände der Fachhochschule, der von der Hansestadt übernommen wird. Der Sammler soll saniert und durch Querschnittsvergrößerung auf DN 800 in seiner Kapazität erhöht werden. Von dort werden die Regenwässer dem Strelasund zugeführt.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die Planstraße A / Zur Schwedenschanze ebenfalls dem vergrößerten Regenwasserkanal DN 800 zuzuführen.

Die erschließungstechnische Vorplanung ist mit der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (REWA) abzustimmen und zur Zustimmung vorzulegen.

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch Anbindung an das vorhandene Ortsnetz möglich. An der Westseite der Parower Chaussee verläuft ein 20kV-Kabel. Eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Transformatorenstation ist im östlichen Abschnitt der Planstraße A / Zur Schwedenschanze vorgesehen.

Versorgung Medien / Fernsprechleitungen

Die Verlegung von Fernmeldekabeln ist im Bereich der Planstraße A / Zur Schwedenschanze möglich und muß mit dem Straßenausbau abgestimmt werden.

An der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich insgesamt vier Betriebsschächte der Deutschen Telekom AG, für die Geh- und Fahr- und Leitungsrechte zum Begehen und Befahren der Fläche, zur Durchführung von Wartungsarbeiten und Verlegung von Leitungen festgesetzt sind.

Im Plangebiet entlang der Planstraße A / Zur Schwedenschanze zwischen Berufsförderungswerk und Fachhochschule existiert ein Nachrichtenkabel der Bundeswehr, dessen Lage in der Planzeichnung eingetragen ist. Es ist zu erwarten, daß dieses Nachrichtenkabel im Zuge der Straßenausbaumaßnahmen umverlegt werden muß.

Wärmeversorgung

Entsprechend den Energiepolitischen Leitlinien der Hansestadt Stralsund, ist eine Fernwärmeerschließung des Plangebietes wünschenswert und zu bevorzugen, da die Hansestadt zur Sanierung der Fernwärmeversorgung bereits umfangreiche Investitionen, wie z.B. in den Bau des neuen Blockheizkraftwerkes an der Prohner Straße, getätigt hat.

Zu diesem Zweck strebt die Norddeutsche Energieagentur (NEA) zusammen mit der Stralsunder Gas und Wärme GmbH im Zusammenhang mit den Planungsgebieten VE-Plan Nr. 11 und BPlan Nr. 15 eine Fernwärmeerschließung an, in die das Plangebiet mit einbezogen werden kann. Die Trassierung soll, wenn möglich, über das Gelände der EntsorgungsgmbH und weiter entlang der Parower Chaussee bis zum Schnittpunkt der Planungsgebiete VE-Plan Nr. 11, BPlan Nr. 33 und BPlan Nr. 15 verlaufen.

Hansestadt
setzt werden
In der Endausst
östlichen Bau-
höhere Be-
chemi-
v-

Wertstofffassung

Die innerhalb des Gebietes anfallenden Wertstoffe sind der Wertstofffassung zuzuführen. Im Verlauf der Planstraße A / Zur Schwedenschanze ist eine Stellfläche für Recyclingbehälter vorzusehen.

7.6 Immissions- und Umweltschutzmaßnahmen

Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmbelastungen bzw. Luftverunreinigungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes treten nicht auf. Die Zuordnung der einzelnen Nutzungen zueinander ist verträglich.

Die Ansiedlung eines großen Gebäudekomplexes für die BfA sowie von Sportanlagen bringt zwangsläufig ein entsprechendes Verkehrsaufkommen mit sich. Durch den Neubau der Planstraße A / Zur Schwedenschanze wird die verkehrliche Situation des gesamten Bereiches neu geordnet und die derzeit unhaltbaren Erschließungsbedingungen werden behoben. Großräumig sind bereits verkehrliche Maßnahmen geplant, bzw. in der Realisierung, um die erhöhte Verkehrsbelastung aufzufangen.

Die **Planstraße A / Zur Schwedenschanze** ist als Straßenneubau gemäß Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV gutachterlich bewertet worden. Die Schalltechnische Untersuchung vom September 1996 geht von folgenden Werten aus:

- DTV = 3000 Kfz / 24 h
- $v = 50$ km/h
- Lkw-Anteil = 5 % tagsüber, 1,5 % nachts

Im Ergebnis der Schallemissionsberechnung besitzt die Planstraße A / Zur Schwedenschanze die Schalleistungspegel von 56,2 dB(A) tagsüber und 47,8 dB(A) nachts. Der geforderte Orientierungswert von 55 dB(A) zum Schutz von Kleingartenanlagen wird in der vorliegenden Situation großflächig eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich im nördlichen Grenzbereich der bestehenden Kleingartenanlage treten geringfügige Überschreitungen auf, die jedoch im Toleranzbereich liegen. Es besteht also kein Konflikt zwischen dem Neubau der Planstraße A / Zur Schwedenschanze und der angrenzenden Kleingartennutzung.

Nach dem Schallimmissionsplan Straßenverkehr von 1995 ergibt die Prognose für die **Parower Chaussee** für das Jahr 2010 folgende Werte:

- DTV = 6000 Kfz / 24 h
- $v = 50$ km/h
- $p = 4,5$ %

Ein Gutachten für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 15 ermittelte folgende Beurteilungspegel:

- Tagwert 60 dB(A) gemessen in 20 m Abstand zur Straßenachse
- 55 dB(A) in 40 m Abstand zur Straßenachse

Die Belastungen von 60 dB(A) (Parower Chaussee) und die von 56,2 dB(A) (Planstraße A / Zur Schwedenschanze) für den Gebäudekomplex innerhalb des **SO 1** entsprechen dem Lärmpegelbereich II (56 -60 dB(A)). Gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist für Büroräume ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$) von 30 dB notwendig. Dieses Schalldämm-Maß entspricht bei der geltenden Wärmeschutz-VO den üblichen Standardbauweisen, so daß keine besonderen Maßnahmen für das **SO 1** festge-

setzt werden.

In der Endausbaustufe der Fachhochschule sind ca. 290 Parkplätze in 30 m Abstand zur östlichen Baugrenze des **SO 1** vorgesehen. Von der geplanten Stellplatzanlage wird keine höhere Belastung über den Lärmpegelbereich II hinaus ausgehen, so daß auch hier ausreichender Lärmschutz durch die üblichen Standardbauweisen gegeben ist und keine passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Die entstehende Immissionsbelastung durch die Sportanlagen im **SO 2** ist durch entsprechende Festsetzungen minimiert. So sind als Abschirmung der bestehenden Kleingartenanlage eine Grünfläche sowie Pflanzgebote im Süden des Gebietes festgesetzt und besonders immissionsträchtige Nutzungen ausgeschlossen. Darüber hinaus sichert die Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV im Baugenehmigungsverfahren, daß keine Konflikte zu den schutzwürdigen Kleingärten auftreten.

7.7 Baugestalterische Festsetzungen

Ziel der baugestalterischen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes und zur Ortsbildgestaltung unverzichtbar. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind. Die Festlegungen orientieren sich am baulichen Bestand der Hansestadt Stralsund.

So sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Asbestzement sind unzulässig. Um eine Störung der Schifffahrt zu auszuschließen, sind Lichtwerbeanlagen ausgeschlossen. Geplante Beleuchtungsanlagen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt frühzeitig anzuzeigen.

Zusätzliche Bestimmungen zur Ausführung der Müllbehälter oder des Verbotes von Warenautomaten jedweder Art im Außenbereich sind aus ästhetischen Gesichtspunkten erforderlich.

Wie bereits unter Punkt 7.4 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben, wird zur Verbesserung der Bilanz von Eingriff und Ausgleich die Aufbringung einer Dachbegrünung auf Baukörper mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach, sowie eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Die Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit der Bauherren werden insgesamt auf ein vertretbares Mindestmaß begrenzt. Bei den Festsetzungen wurde darauf Wert gelegt, daß keine unzumutbaren Beeinträchtigungen in der Gestaltung, der Nutzung oder den Kosten entstehen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise im Besitz der Hansestadt Stralsund und teilweise in Privatbesitz. Die BfA hat bereits Flächen erworben. Sie wird der Hansestadt Stralsund die Anteile der Flurstücke 33, 34 und 35, auf denen der Bebau-

Hansestadt
Der E
und erg
nung. D
lange wu

ungsplan öffentliche Erschließungsanlagen festsetzt, kostenlos sowie kosten- und lastenfrei übertragen.

Für den Ausbau der Planstraße A / Zur Schwedenschanze wird die Hansestadt Stralsund Teile der Flurstücke 23/21 und 23/15 vom Berufsförderungswerk bzw. der Fachhochschule erwerben.

Für das **SO 2** ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Es ist vorgesehen, die notwendige Grundstücksneuordnung auf privatrechtlicher Basis abzuwickeln.

9. Kosten und Finanzierung

Die Stadt wird die Erschließung selbst durchführen und beauftragt die städtische Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) mit der Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen.

Kostenübersicht / Kostenschätzung Stand Juli 1996

- | | |
|---|--------------|
| 1. Knotenpunktausbau Parower Chaussee - Planstraße A / Zur Schwedenschanze | ca. 575 TDM |
| 2. Neubau Planstraße A / Zur Schwedenschanze | ca. 3 Mio DM |
| davon entfallen auf die straßentechnische Erschließung: | |
| • Straßenbau | 1.785 TDM |
| • Straßenbeleuchtung | 167 TDM |
| • Straßenentwässerung | 122 TDM |
| • Straßenbegleitgrün | 149 TDM |
| 3. Leitungsgebundene Anlagen | |
| • Abwasser (Grundstücke) | 81 TDM |
| • Regenwasser (Grundstücke) | 123 TDM |
| Die Umlage der Kosten erfolgt gemäß den städtischen Satzungen für Erschließungs-, Straßenausbau- und Kanalbaumaßnahmen. | |
| 4. Erschließungskosten der Versorgungsträger | |
| • Wasserversorgung (REWA) | 161 TDM |
| • Stromversorgung (SEV) | 200 TDM |
| • Gasversorgung (Strela Gas) | 200 TDM |
| • Telekom | |

10. Bisheriger Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschuß vom 07.04.94, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 5/94.
2. Die für Raumordnung und Langesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 20.11.95 beteiligt worden. Die positive Stellungnahme vom 14.12.95 liegt vor.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 16.11.95 bis zum 01.12.95 in Form eines öffentlichen Aushanges statt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte im November / Dezember 1995.
5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.01.1997 bis zum 03.03.1997.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt. Die Änderungen und Ergänzungen betrafen nicht die Grundzüge der Planung. Die betroffenen Grundstückseigentümer und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.1997, 20.06.1997 und 27.06.1997 beteiligt.

11. Maßnahmen der Planrealisierung

Der Bebauungsplan und die Planungen zum Hochbauprojekt der BfA werden zur gegenseitigen Optimierung im Parallelverfahren aufgestellt.

Im Zuge der Planrealisierung hat die BfA bereits die betreffenden Grundstücke erworben. Die Erschließung erfolgt durch die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) im Auftrag der Stadt. Die Zustimmung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 Abs. 2 BauGB wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 28.11.1996 erteilt. Der Baubeginn der Erschließungsarbeiten erfolgte im Dezember 1996. Der zeitliche Ablauf der Erschließungsarbeiten stellt sich folgendermaßen dar:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Planstraße A / Zur Schwedenschanze | |
| 1.1 Baubeginn | IV. Quartal 1996 |
| 1.2 Fertigstellung des 1. Bauabschnittes bis zur Grenze der Fachhochschule | III. Quartal 1997 |
| 1.3 Ausbau der Anbindung an die Parower Chaussee
Fertigstellung | III. Quartal 1998 |
| 1.4 2. und 3. Bauabschnitt
Fertigstellung des Komplettausbaues | IV. Quartal 1998 |
| 2. Rekonstruktion des Regenwasser-Sammlers auf dem Fachhochschulgelände
Fertigstellung | IV. Quartal 1997 |
| 3. Fertigstellung der Gesamtmaßnahme einschließlich Verlegung aller Ver- und Entsorgungsleitungen | IV. Quartal 1998 |
| 4. Abschluß der Ausgleichsmaßnahmen | IV. Quartal 1998 |

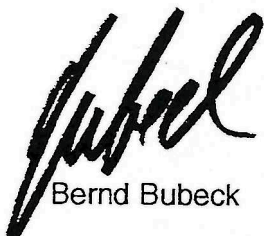
Die Planreife wurde am 05.09.1996 bestätigt und die Baugenehmigung für das BfA-Verwaltungsgebäude im Februar 1997 erteilt. Die BfA will Ende 1999, Anfang 2000 die ersten 800 Arbeitsplätze auf dem Gelände ansiedeln und Ende 2001 das Gebäude fertiggestellt haben, so daß 2.000 - 2.100 Beschäftigte hier tätig sein werden.

Hinsichtlich der Sport- und Spielfläche ist geplant, deren Entwicklung einem privaten Investor zu übertragen, der die Grundstücke von der Stadt und aus privater Hand erwirbt, um sein Vorhaben zu realisieren.

Anlagen

- Grünordnungsplan einschließlich Textteil und Pflanzlisten
- Schalltechnische Untersuchung vom September 1996

Aufgestellt am 01.09.1997



Bernd Bubeck



Ltr. Abt. Planung und Denkmalpflege



Der Oberbürgermeister

