

Hansestadt Stralsund

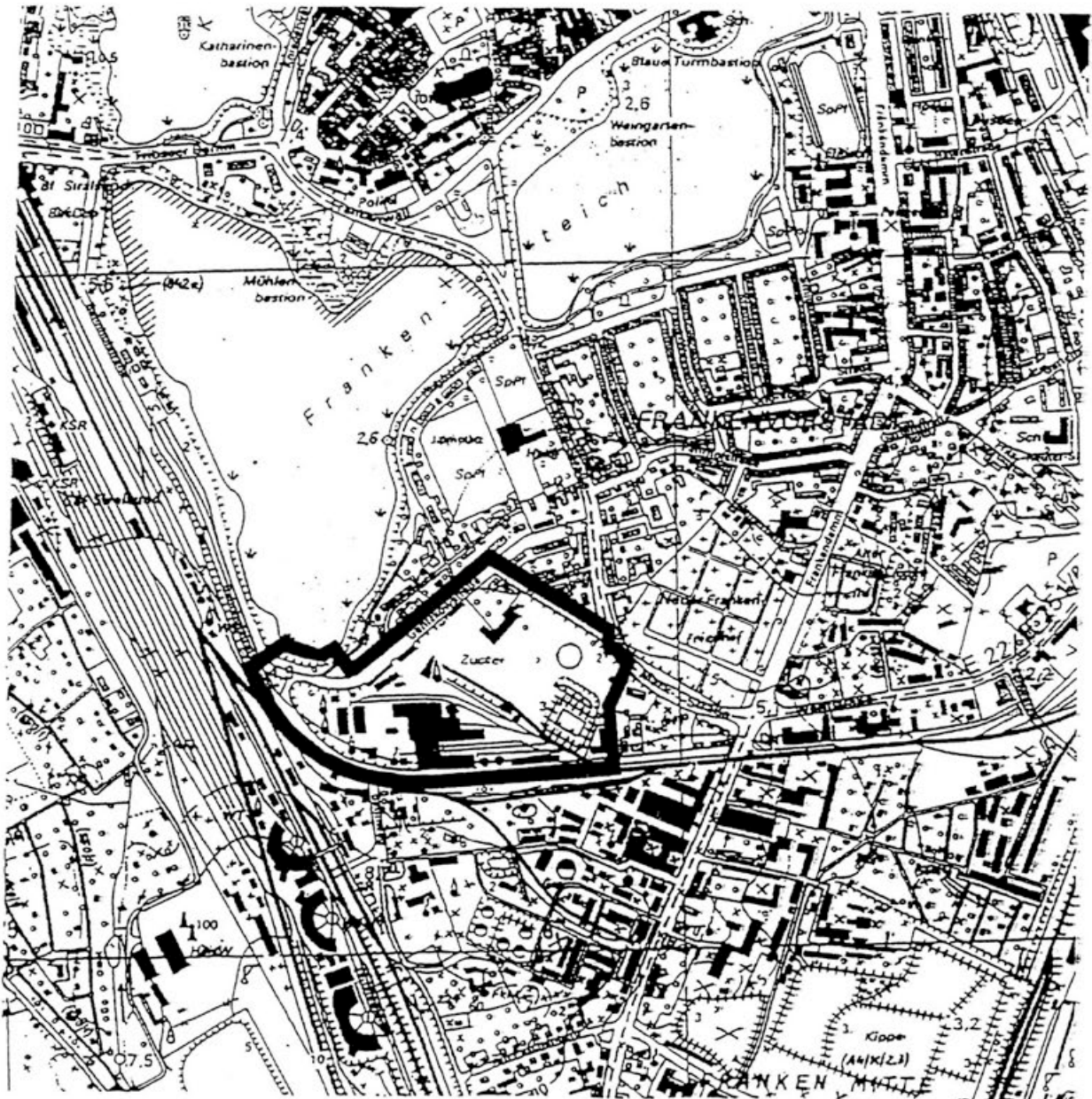
Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 29

der Hansestadt Stralsund
ehem. Zuckerfabrik im Stadtteil Frankenvorstadt

Oktober 1998



Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziele der Planung
2. Städtebauliche Vergleichswerte
3. Rechts- und Kartengrundlagen
4. Geltungsbereich
5. Städtebauliche Ausgangsposition
 - 5.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung
 - 5.2 Eigentumsverhältnisse
 - 5.3 Vorhandene Fachplanungen und Festsetzungen
 - 5.4 Soziale Infrastruktur
6. Inhalt des Planes
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Städtebauliche Gestaltung
 - 6.3 Verkehrserschließung
 - 6.4 Öffentliche Grünflächen und private Freiflächen
 - 6.5 Spielplätze
 - 6.6 Ver- und Entsorgung
 - 6.7 Schallschutzmaßnahmen
 - 6.8 Altlasten/Munitionsfunde
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Kosten und Finanzierung

1. Anlaß und Ziele der Planung

Aufgrund des politischen und wirtschaftlichen Umbruches wurde der ehemalige VEB Zuckerfabrik vollständig liquidiert. Das zentral gelegene Industriegelände lag seitdem brach.

Am 01.01.1996 wurde das gesamte Areal der Stralsunder Wohnungsbau-gesellschaft (SWG) zur Verwertung übertragen. Durch die Nähe zur Innenstadt eignet sich das Gebiet im besonderen für eine Wiederbelebung. Auf dem Gelände soll der Bedarf an Wohnungen für unterschiedlichste Anforderungen befriedigt werden. Da die nachhaltige Belebung des Stadtteils nur sichergestellt werden kann, sofern ein intaktes Wohnumfeld besteht, werden neben den geplanten Wohneinheiten fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Grünzonen und Gemeinschaftsplätze, die der Erholung dienen, errichtet.

Ziel der Planung ist es:

Durch die integrative Bearbeitung des Areals

1. die Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache zu erreichen,
2. modernen Wohnraum in Form von sozialen Mietwohnungen, Stadt- und Reihenhäusern zu kombinieren und
3. die notwendige Infrastruktur zur Verbesserung des Wohnumfeldes für das gesamte Revier zu schaffen.

Da für die Flächen ein Baurecht nicht besteht, legte die SWG einen städtebaulichen Entwurf vor, der Grundlage für das Bauleitverfahren sein soll.

2. Städtebauliche Vergleichswerte

2.1 Flächenwerte

Größe des Plangebietes	ca. 104.550 qm
Mischgebiete MI ₁ , MI ₂ und allgemeine Wohngebiete WA ₁ , WA ₂	ca. 67.450 qm
Private Freiflächen	ca. 9.500 qm
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 19.400 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 6.700 qm
darin Spielplatz	ca. 1.570 qm
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung (Marktplatz)	ca. 1.500 qm

2.2. Anzahl der geplanten Wohnungen insgesamt	max. 700 WE
davon	
in Reihenhäusern	ca. 86 WE
in Stadthäusern	ca. 64 WE
in Geschoßbauten	max. 550 WE

2.3. Anzahl der Einwohner

Berechnungssatz: 2,5 Einwohner pro Wohneinheit ca. 1.775 Einwohner

2.4. Anzahl der privaten Stellplätze	ca. 700
---	---------

2.5. Anzahl der öffentlichen Parkplätze
(1 Stellplatz pro 6 Wohnungen)

118

2.6. Anzahl der Arbeitskräfte

25 Vollzeitarbeitsplätze

3. Rechts- und Kartengrundlagen

3.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB i. d. Neufassung der Bekanntmachung v. 27.08.1997), Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990), Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV vom 06.05.1998), 1. Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern (1. LNatSchG MV vom 10.01.1992 und Änderung vom 21.06.1992).

3.2. Kartengrundlagen

Als Kartengrundlagen dienen der Lage-, Höhen- und Vermessungsplan des Ing.-Büros Krawutschke, Meisner, Schönemann, Stralsund vom 26.04.1996 i.M. 1:500.

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Frankenvorstadt der Hansestadt Stralsund.

Umgrenzt wird es im Osten durch die B 105, im Süden durch die Bahnhofstraße und den Gleiskörper der ehemaligen Hafenbahn Stralsund, im Westen durch die Gentzkowstraße sowie im Norden durch den Sichelweg.

Alle genannten Straßen sind bereichsweise Bestandteile des Plangebietes.

Die neu zu schaffende Anbindung der Bahnhofstraße an die Karl-Marx-Straße ist ebenfalls Bestandteil des Plangebietes, da sie zur Gebietserschließung notwendig ist und vorgesehen wird. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet erstreckt sich im Norden der Frankenreich.

5. Städtebauliche Ausgangssituation

5.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Nahezu das gesamte Plangebiet wurde durch den ehemaligen VEB Zuckerfabrik genutzt und lag seit Einstellung der Produktion brach. Ein Großteil der Flächen war mit den Produktionsanlagen und Betriebsgebäuden bebaut. Sämtliche Anlagen (auch unterirdisch) waren in schlechtem Zustand und sollen abgebrochen werden. Der Antrag auf Abbruchgenehmigung lag dem Bauamt Stralsund zur Bearbeitung vor und wurde zwischenzeitlich positiv beschieden.

5.2. Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29 liegen die Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke

- 1/1, 1/2(anteilig), 1/3(anteilig), 46/1 der Flur 29
- 1(anteilig), 12, 22/4, 22/3(anteilig), 98/1, 99(anteilig), 101/4, 101/5(anteilig), 101/6, 102/1 der Flur 35
- 1(anteilig) der Flur 54, 2(anteilig) der Flur 55

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Stralsund, Kreis Stralsund. Die **gekennzeichneten** Flurstücke befinden sich im Besitz des Investors. Bei den Flurstücken 1/1, 1/2, 1/3, 46/1 der Flur 29, 1, 12, 99 der Flur 35 und 1 der Flur 54 handelt es sich um Grundstücke, deren Eigentümer die Hansestadt Stralsund ist. Für die Flurstücke 22/3, 22/4 der Flur 35 wurde die Zuordnung durch die Hansestadt Stralsund beantragt. Das Flurstück 2 der Flur 55 ist Eigentum des Volkes RT Deutsche Reichsbahn. Eine Zuordnung ist noch nicht beantragt.

5.3. Vorhandene Fachplanungen und Festsetzungen

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund weist für das Plangebiet Wohnbaufläche und gemischte Baufläche aus. Der Bebauungsplan stimmt bei ausreichender Beachtung der Ziele 9.5 LROP Meckl./Vorp. zum Immissionsschutz mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein. Die Übereinstimmung von angestrebtem Planungsziel und erfolgter Ausweisung der Flächen nach Art und Maß der baulichen Nutzung für das MI₂ sollte geprüft werden. Die Nutzungsmischung für das MI₂ wurde daraufhin erweitert (siehe Begründung Pkt. 6.1).

Das Gebiet wird von der Bahnhofstraße als Hauptachse und der Gentzkowstraße sowie durch den untergeordneten Sichelweg erschlossen. Der Ausbau der Bahnhofstraße mit der verkehrsgerechten Anbindung an die Karl-Marx-Straße dient neben der direkten Erschließung für das Gebiet der verkehrsplanerischen Konzeption der Hansestadt Stralsund. Die Anbindung an die B 105 ermöglicht die Bedienung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr. Die Bahnhofstraße wird planungsseitig bis zum südlichen Fahrbahnrand erfaßt. Die endgültige Definition der Verkehrsfläche erfolgt erst nach Feststehen der städtebaulichen Lösungen für die angrenzenden Grundstücke.

Ca. 200 m südlich der Bahnhofstraße soll die neue Trasse der Ortsumgehung B 96 n verlaufen.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes (2 Blöcke der Reihenhäuser, Kinderspielplatz) liegt zum Teil im Gewässerschutzgebiet des Frankenteiches.

5.4 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet gehört zum innerstädtischen Bereich und befindet sich im Stadtteil Frankenvorstadt. Es schließt sich unmittelbar südlich an die Altstadt an. Die Entfernung zur Altstadt als wichtigster Teil des Stadtzentrums beträgt ca. 800 m. Im Stadtteil Frankenvorstadt gibt es z. Z. zwei Kindereinrichtungen (Karl-Marx-Straße und Gartenstraße). Eine Grundschule (Fritz-Reuter-Straße) und das Goethegymnasium (Frankenhof) sind in zulässiger Entfernung vorhanden. Beidseitig des Frankendamms (ca. 600 m Entfernung) befindet sich ein Stadtteilzentrum zur Versorgung des Gebietes mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Fährstraße) gibt es vereinzelt kleine Einzelhandelseinrichtungen. Sportplätze sind an der Jahnsporthalle (Karl-Marx-Straße) und im Stadion der Freundschaft (Frankendamm) vorhanden. Am Wulflam- bzw. August-Bebel-Ufer des Frankenteiches befinden sich öffentliche Grünanlagen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich als differenziertes allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) und im südlichen Bereich als differenziertes Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA₁)

Die Reihenhausbebauung südlich der Gentzkowstraße sowie beidseitig der Planstraße A wird als allgemeines Wohngebiet (WA₁) mit maximal 2 Vollgeschossen ausgewiesen. Neben dem Wohnen sind nur andere Nutzungen möglich, die auch auf engem Raum, z. B. in Geschossen untereinander mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zulässig sind Gebäude mit Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Sie dienen der ausgewogenen Nutzungsmischung. Im Bereich des WA₁ sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Solche Einrichtungen sind nicht mit dem Wohnen verträglich unterzubringen. Im Hinblick des Nachbarschutzes auch auf die Wohnbebauung nördlich der Gentzkowstraße sind nicht störende Handwerksbetriebe aufgrund von Lärm und Emissionen nicht zulässig. Auch ein Gartenbaubetrieb sowie eine Tankstelle lassen sich in Art und Maß der Nutzung nicht in diesen Planbereich einfügen. Es käme zwangsläufig zu einer nicht erwünschten Störung der Wohnsituation. In das gewählte Strukturkonzept der blockweisen Reihenhausbebauung wäre die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben nicht sinnvoll. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

6.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA₂)

Der südlich an das WA₁ angrenzende Bereich mit vorgesehenen Stadthäusern wird als allgemeines Wohngebiet (WA₂) mit maximal 2 Vollgeschossen ausgewiesen. Zulässig sind neben dem Wohnen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu vermeiden, werden nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. In die angestrebte zweigeschossige Wohnbauweise, in Form von Stadthäusern, lassen sich flächenintensive gewerbliche Nutzungen, wie oben erwähnt, nicht sinnvoll unterbringen. Eine Störung der Wohnsituation soll vermieden werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung für WA₁ und WA₂ wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,65 und die Zahl der Vollgeschosse (maximal 2) festgesetzt.

6.1.3 Mischgebiet (MI₁)

Das Mischgebiet MI₁ umfaßt den Bereich westlich der Karl-Marx-Straße. Es ist gegliedert in ein- und dreigeschossige Bebauung und dient der wohngebietsnahen Versorgung. Außerdem befindet sich im MI₁ eine größere Stellplatzfläche. Zugelassen sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Berherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen. Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten. Ein Gartenbaubetrieb läßt sich in diesem relativ kleinen Planbereich nicht einfügen. Aufgrund des hohen Störungsgrades der Vergnügungsstätten sowohl auf die Wohnnutzung im MI₁ als auch auf die Wohnnutzung im benachbarten WA₂ sind diese ausgeschlossen. Auch ist die bereits angestrebte intensive Nutzungsmischung zu berücksichtigen. Ein solcher Ausschluß hat auf die allgemeine Zweckbestimmung des MI-Gebietes keinen Einfluß.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0.4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0.65 und die Zahl der Vollgeschosse 1 und 3 festgesetzt.

6.1.4 Mischgebiet (MI₂)

Für den südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Bahnhofstraße, wird ein Mischgebiet mit maximal 4-geschossiger Bebauung festgesetzt. Die Differenzierung der Mischgebiete MI₁ und MI₂ begründet sich aus der gegebenen örtlichen Situation. Das MI₁ dient zur Abschirmung der geplanten WA-Gebiete gegenüber der Karl-Marx-Straße. Die Festsetzung des MI₂ begründet sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft der geplanten Wohnnutzung (WA) südlich der Gentzkowstraße und der vorgesehenen Entwicklung des Geländes der ehemaligen Ölspalanlage zwischen Bahnhofstraße und Ortsumgehung (außerhalb des Bebauungsplangebietes). Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich der Ölspalanlage gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen sowie eine kleine Grünfläche aus.

Der konkreten Situation angepaßt werden bestimmte Arten von Nutzungen, die sonst entsprechend der Baunutzungsverordnung im Mischgebiet zulässig wären, im MI₂ ausgeschlossen. Neben der Wohnnutzung sind nur andere Nutzungen möglich, die untereinander mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Der Bebauungsplan eröffnet somit für das MI₂ verschiedene Lösungsmöglichkeiten für die konkreten Hochbauprojekte. Im MI₂ sind folgende Nutzungen ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Die Ansiedlung solcher Betriebe würde die geplante Wohnnutzung zusätzlich störend beeinflussen. Trotz Ausschluß vorgenannter Betriebe, sind neben dem Wohnen etliche Nutzungen zulässig, die ein gleichberechtigtes Arbeiten und Wohnen nebeneinander ermöglichen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als Mischgebiet bleibt gewahrt.

Im MI₂ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, die Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse (maximal 4) festgesetzt. Im westlichen Bereich Ecke Bahnhofstraße/Gentzkowstraße war nach dem Entwurf ein MI₃ vorgesehen, was die Erhaltung der Zuckersilos und Umnutzung zu Studentenwohnungen berücksichtigen sollte. Zwischenzeitlich wurden die Silos abgerissen. Im Einvernehmen mit dem Eigentümer und Bauherren, der SWG, ist die Fläche in das MI₂-Gebiet einbezogen worden. Von dieser Änderung werden keine Dritten nachteilig betroffen.

6.2 Städtebauliche Gestaltung

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Frankenvorstadt, einem innenstadtnahen, von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägten Wohngebiet. Im Süden wird es heute von den Gleiskörpern der Hafenbahn begrenzt. Diese sollen von der Deutschen Bahn AG zurückgebaut werden. Im Westen berührt es das Südufer des Frankenteiches. Der Gesamtsituation entsprechend ist für die ehemalige Zuckerfabrik ein Wohn- und Mischgebiet vorgesehen. Der im Norden verlaufenden, untergeordneten und damit relativ ruhigen Gentzkowstraße wird ein durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen erschlossenes und von Privatgärten geprägtes Einfamilienreihenhausgebiet zugeordnet. Um den Charakter des durch die bestehende Allee definierten Straßenraums zu erhalten, sind die Giebel der Hausreihen zur Straße hin orientiert und eine Verbindung der Grünräume von Straße und Siedlung wird möglich. Gleichzeitig wird durch die trichterförmige Verengung der Freiräume zwischen den Hausreihen zur Gentzkowstraße ein der Qualität des Gebietes entsprechendes Maß an Zurückgezogenheit erreicht. Im Süden, an der zur Haupteerschließungsstraße auszubauenden Bahnhofstraße, ist ein Gebiet mit Mehrfamilienwohnhäusern und Büro- sowie Verwaltungsgebäuden vorgesehen. Die Zwischenräume sind im Wechsel grünorientierte oder der Erschließung dienende Bereiche. Die begrünte Stellplatzanlage an der Bahnhofstraße übernimmt eine Abschirmfunktion. An der Einmündung der Bahnhofstraße auf die Karl-Marx-Straße soll für alle Bewohner gut erreichbar an verkehrsgünstiger Stelle ein Nahversorgungszentrum entstehen. In Verbindung mit einem öffentlichen Platz bildet es den Endpunkt einer fußläufigen Erschließungsachse, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchquert. Angrenzende öffentliche und private Freiflächen, Verengungen und Aufweitungen, machen diese Fußgängererschließung zu einem abwechslungsreichen Zwischenbereich, der die verschiedenen Einzelteile des Plangebietes miteinander verbindet. In die Grünzone eingelagert, befindet sich eine Gruppe von Stadthäusern mit Wohnungen in zurückgezogener, ruhiger und zentraler Lage. Zwischen dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet liegt ein Kinderspielplatz, ausgewiesen als öffentliche Grünfläche.

6.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die bestehende Bahnhofstraße und die Karl-Marx-Straße sowie über die Gentzkowstraße, die im Westen des Plangebietes in die Bahnhofstraße und im Nordosten des Plangebietes in die Karl-Marx-Straße einmündet.

Die Verlängerung der Bahnhofstraße (Planstraße C) und deren Anschluß an die Karl-Marx-Straße (B 105) wird im B-Plan als Planziel definiert. Die Realisierung dieser wichtigen Erschließungsergänzung wird zeitlich in Abhängigkeit der Ausbaustufen der neuen Wohnbaunutzung erfolgen. Der betreffende Zeitraum wird mit großer Wahrscheinlichkeit nach der Realisierung der Ortsumgehung/B 96 n (2003) und der damit verbundenen Umklassifizierung der heutigen B 105 liegen. Da die Karl-Marx-Straße auch künftig eine Hauptverkehrsstraße bleiben wird, muß vor Realisierung des Anschlusses der verlängerten Bahnhofstraße eine konkrete Verkehrsuntersuchung durchgeführt werden. Die verlängerte Bahnhofstraße wird in ihrer künftigen Funktion, Verkehrsbelastung und Ausbaucharakteristik in wesentlichem Maße auch durch die städtebauliche Entwicklung auf der Industriebrachfläche südlich der Bahnhofstraße bestimmt werden. In diesem Rahmen wird auch die parallel verlaufende Hafentbahn entfallen. Hierzu werden entsprechende Bauleitpläne aufgestellt. Die im B-Plan 29 dargestellte Verkehrsfläche der Bahnhofstraße berücksichtigt noch den Bestand der Hafentbahn und ist auf die Anforderungen dieses B-Planes ausgerichtet.

Die ersten Ausbaustufen der neuen Wohnbebauung werden sich auf den Bereich Gentzkowstraße beschränken. Solange wird die vorhandene Erschließung über die Bahnhofstraße (Anbindung an die B 105/Tribseer Damm) und über die Gentzkowstraße (Anbindung an die Karl-Marx-Straße) ausreichen. Eine gewisse Mehrbelastung der Gentzkowstraße wird in diesem Zeitraum zu erwarten sein, jedoch im zumutbaren Rahmen liegen. Die Gentzkowstraße ist durch ihre Einbindung im Straßennetz als Sammelstraße einzustufen, so daß die genannte Mehrbelastung nicht mit dem Maßstab einer Anlieger- oder Wohnstraße zu bewerten ist.

Die öffentlichen Stellplätze (0,15 pro WE) werden im öffentlichen Raum angeordnet und weitgehend mit öffentlichem Grün kombiniert.

Als weitere Erschließungsstraßen dienen der Sichelweg, der über seinen derzeitigen Bestand hinaus (Planstraße B), durch das Plangebiet bis zur Bahnhofstraße weitergeführt wird sowie eine Bügelstraße (Planstraße A) die an die Gentzkowstraße angehängt wird.

Die Anliegererschließung für den Geschößwohnungsbau bzw. für die Büro- und Verwaltungsgebäude wird durch eine verkehrsberuhigte Straßenführung nach dem Mischprinzip (Planstraße D + E) gesichert.

Die privaten Stellplätze sind von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anfahrbar. Öffentliche selbständig geführte Geh- und Radwege ergänzen das Verkehrsnetz (Planweg 1-4).

Die Führung des öffentlichen Nahverkehrs durch das Plangebiet wird zu dem Zeitpunkt erwogen, zu dem die Anbindung der Planstraße C an die Karl-Marx-Straße erfolgt. Je nach Bedarf wird über die Anzahl und Lage der Haltestellen entschieden. Entsprechende Vorhalteflächen sind im Plangebiet vorhanden. Eine Linienführung durch die Gentzkowstraße ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und des zu geringen Verkehrsaufkommens nicht vorgesehen.

Standplätze für Wertstoffcontainer werden im östlichen Bereich des Mischgebietes an der Bahnhofstraße/Karl-Marx-Straße angeordnet. Auf 500 Einwohner wird ein Satz Wertstoffcontainer eingeplant (1 Satz Wertstoffcontainer = 1 Papier-Iglu, 1 Braunglas-, 1 Weißglas- und 1 Grünglas-Iglu).

6.4 Öffentliche Grünflächen und private Freiflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde der Textteil zum GOP erstellt und zum Bestandteil dieser Begründung gemacht (s. Anlage).

Aufgrund der derzeitig hohen Flächenversiegelung und der bestehenden Beeinträchtigungen des Areals, liegt die Zielsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen in erster Linie darin, die Wohnqualität des Gebietes zu erhöhen und die städtebaulichen Aussagen zu verstärken.

Ziel der B-Planung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, das Planungsvorhaben in den vorhandenen städtischen Raum optimal zu integrieren und dabei vorhandene Grünzüge zu nutzen und zu verknüpfen. Dabei ist das vorhandene Naturraumpotential maximal zu schützen. Die Intensität unumgänglicher Eingriffe ist durch geeignete landespflegerische Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen. Die Begrünung ist gemäß den in den textlichen Festsetzungen vorgegebenen Pflanzgeboten umzusetzen. Die Gehölzarten werden entsprechend der Pflanzlisten empfohlen.

Alle ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und z. T. privaten Freiflächen fungieren als Sammelausgleichsflächen für den nicht auf öffentlichen und privaten Flächen möglichen Ausgleich.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist gem. den textlichen Festsetzungen eine großflächige Bepflanzung vorzusehen. Dieses schließt die lockere Begrünung der Vorgärten mit ein. Damit soll erreicht werden, daß Vernetzungsstrukturen bis über die Einzelgrundstücke hinaus gefördert werden.

Das neue Wohngebiet fügt sich damit harmonisch in den Bestand der vorhandenen Wohnbebauung in Teichnähe ein.

Als öffentliche Grünfläche wird der in das B-Plangebiet fallende Uferbereich des Frankenteiches ausgewiesen. Er ist Teil einer öffentlich begehbaren Grün- und Erholungszone entlang des gesamten Frankenteiches und ist dementsprechend naturnah zu gestalten und zu entwickeln. Der Uferbereich ist von Bebauung freizuhalten. Es sind ergänzende Pflanzungen mit Gehölzarten, die den naturräumlichen Gegebenheiten entsprechen, vorzunehmen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und während der Baumaßnahme zu schützen. Zu erhalten ist auch die vorhandene Ufervegetation.

Weitere öffentliche Grünflächen sind entlang der Ost-West-Achse angeordnet.

Der Kinderspielplatz ist als öffentliche Grünfläche zu konzipieren. Durch entsprechende Bepflanzungen ist dieser vom Wohngebiet abzuschirmen. Zur Ausstattung der Spielplätze sollten vorrangig natürliche Materialien wie Holz, Sand und Stein Verwendung finden.

Die Grünfläche an der Ost-West-Achse soll durch parkartige Gestaltung mit Sitzgelegenheiten zum Verweilen einladen.

Der "Öffentliche Platz" soll hauptsächlich als Begegnungsstätte und Markt dienen. Als Abgrenze linienförmige Struktur gegenüber den umliegenden Nutzungen soll ein Grünstreifen den Platz umgeben, der als Baumreihe, unterpflanzt mit einer lockeren Hecke, zu gestalten ist.

Eine vollständige Versiegelung der Flächen ist zu vermeiden. Es sollten vor allem wasserdurchlässige Materialien wie Sand und wassergebundene Decken Anwendung finden. Die Erschließung der öffentlichen Grünflächen sollte über eine fußläufige Verbindung aus wasserdurchlässigen Materialien erfolgen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Zur Einbindung größerer bebauter Flächen (vorwiegend gewerblich genutzter Anlagen) sieht das landschaftpflegerische Konzept Fassadenbegrünung vor. Sie findet Anwendung bei geschlossenen Außenwandformationen von mehr als 50 qm. Südwände sollten bevorzugt mit blattabwerfenden, sommergrünen Pflanzen begrünt werden. West- und Nordwände sind mit immergrünem Bewuchs zu versehen. Für ein optimales Wachstum ist ein Pflanzabstand von 50 cm vom Gebäude einzuhalten. Die Auswahl des dafür zu verwendenden Pflanzmaterials erfolgt unter gestalterischen Aspekten. Gegebenenfalls sind Kletterhilfen vorzusehen.

Entlang der Gentzkow- und der Bahnhofstraße sind Baumreihen als Straßenbegleitgrün mit vorgegebener Pflanzqualität angedacht, die zu einer weiteren natürlichen Abgrenzung und Strukturierung des Wohngebietes beitragen. Der Abstand der Bäume sollte max. 8 - 16 m betragen. Die vorhandenen Bäume der Gentzkow- und Bahnhofstraße sind in die Straßenbegrünung zu integrieren und vor Beeinträchtigung während der Baumaßnahme zu schützen. In diesen Straßen sind die straßenbegleitenden Baumreihen in der bereits vorhandenen Art zu ergänzen (Gentzkowstraße: Stiel-Eiche - *Quercus robur*, Bahnhofstraße: Roßkastanie - *Aesculus hippocastanum*). Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes sind die Vorschriften der DIN 18920 und der RAS-LG 4 anzuwenden.

Bezüglich der Stellplatzanlagen wurde textlich festgelegt, je 5 Stellplätze einen Baum definierter Pflanzqualität zu planen.

Pflanzlisten

Empfohlen werden:

Pflanzliste A

(Bäume im Straßenraum)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Crataegus laevigata "Pauls's Scarlet"	Echter Rotdorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Qualität der Gehölze bei Pflanzung

Hochstamm, 3x verpflanzt, m.B., 16 - 18 cm Stammumfang

Pflanzliste B

(Bäume für öffentliche und private Grünflächen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Roßkastanie
Aesculus hippocastanum	Gemeinde Roßkastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix alba "Tristis"	Trauerweide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Apfel	Hochstämme in Sorten
Birne	Hochstämme in Sorten

Qualität der Gehölze bei Pflanzung

Hochstamm, 3x verpflanzt, m.B., 14-16 cm Stammumfang

Pflanzliste C

(Sträucher für öffentliche und private Grünflächen)

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Juniperus communis	Wachholder
Lonicera caprifolium	Rote Heckenkirsche

Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Tamarix parviflora	Frühlings-Tamariske
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Rosen spec.

Qualität der Gehölze bei Pflanzung

Sträucher 2x verpflanzt, o.B., 60-110

Pflanzliste D

(Sträucher Spielplatz)

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

Qualität der Gehölze bei Pflanzung

Sträucher 2x verpflanzt, o.B., 60-100

6.5 Spielplätze

Am westlichen Ende der Reihenhäuser befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz von ca. 1500 qm Größe.

6.6. Ver- und Entsorgung

a) Schmutzwasser

Für die Einteilung von Schmutzwasser stehen am Bebauungsgebiet der Mischwasserkanal in der Gentzkowstraße sowie der Mischwasserkanal in der Karl-Marx-Straße zur Verfügung. Die Konzeption sieht vor, den nördlichen Teil des Bebauungsgebietes in die Gentzkowstraße und den südlichen Teil des Bebauungsgebietes in die Karl-Marx-Straße einzuleiten. Für den nördlichen Bereich (Reihenhausbebauung) wird ein Hauptsammler in die Planstraße A gelegt, der durch einen kombinierten Rad-/Fußweg in die Schmutzwasserleitung im Sichelweg einbindet. Diese Leitung bindet in den Mischwasser-sammler der Gentzkowstraße ein. Die Hausanschlußleitungen werden in den Anliegerstraßen rück- bzw. vorderseitig verlegt.

Der südliche Bereich des B-Plan-Gebietes soll über einen Schmutzwasserhauptsammler im zentralen Rad-/Fußweg des Gebietes erschlossen werden. Das System verzweigt in die Anliegerstraßen. Die Einbindung erfolgt in der Karl-Marx-Straße.

Die Dimensionierung der Schmutzwasserkanäle ergab, daß im gesamten Untersuchungsgebiet ein Nenndurchmesser von DN 200 ausreichend ist. Für die Verlegung der Schmutzwasserkanäle ist in der Regel der Straßenbereich vorgesehen.

b) Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Frankenteich geleitet. Eine Untersuchung (Ing. Büro Wasser und Umwelt Stralsund) ergab, daß die zu erwartenden Niederschlagsmengen ohne Nachteil für den Frankenteich als auch für die Durchlässe zum Strelasund eingeleitet werden können. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände der Zuckerfabrik ist großflächig aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich.

Für die Entwässerung des 1. Bauabschnittes (36 WE im Bereich der Gentzkowstraße und Sichelweg) wurde der Sammler im südlichen Bereich der Reihenhausbebauung realisiert.

c) Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung des B-Plan-Gebietes kann die in der Bahnhofstraße liegenden DN 300er Hauptversorgungsleitung benutzt werden. Im westlichen Teil der Gentzkowstraße liegt bis zum ehem. Haupteingang der Zuckerfabrik, gegenüber der Hausnummer 35, eine DN 150er Gußleitung an. Westlich des Haupteinganges besteht die Trinkwasserversorgung aus einer DN 80er Trinkwasserleitung.

Die Trinkwasserversorgung des B-Plan-Gebietes soll von der Trinkwasserhauptleitung im Bereich Bahnhofstraße/Ecke Bahnweg ausgehend in einem Ring hergestellt werden. Die Leitungstrasse verläuft in östlicher Richtung in der Bahnhofstraße, setzt sich über die Planstraße B und C sowie den Sichelweg fort, wird über den südlichen Teil der Planstraße A des Reihenhausgebietes fortgeführt und bindet wieder in die Bahnhofstraße ein. Zusätzlich sind zwei Einbindepunkte in der Gentzkowstraße, im Bereich Sichelweg und gegenüber der Haus Nr. 35 vorgesehen.

Durch den Anschluß des Trinkwasserringes im Bereich der Gentzkowstraße, gegenüber Haus Nr. 35, an die vorhandene 150er Gußleitung, kann auch für den 1. Bauabschnitt die Trink- und Löschwasserversorgung in ausreichendem Maße sichergestellt werden. Für die Verlegung der Trinkwasserleitung ist in der Regel der Gehwegbereich vorgesehen. Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten des Trinkwasserversorgungsnetzes.

d) Stromversorgung, Telefon, Kabelfernsehen

Für die Versorgung mit elektrischer Energie ist das vorhandene Mittelspannungsnetz im Bereich der Bahnhofstraße zu erweitern. Es sind ca. 2 Trafostationen zur Umformung der Mittelspannung im Gebiet notwendig. Vorgesehene Standorte sind der Parkplatz im Bereich des Spielplatzes und der Parkplatz im Bereich des Mischgebietes MI₁. Es ist vorgesehen, die beiden Trafostationen im Ringschluß wieder an das Mittelspannungsnetz anzuschließen. Ausgehend von den beiden Trafostationen kann die Versorgung des Wohngebietes mit Niederspannung erfolgen.

Die im Bereich des Spielplatzes zu setzende erste Trafostation kann für die Versorgung des 1. Bauabschnittes (36 Reihenhäuser) verwendet werden. Als Trasse hierfür steht die Planstraße A im Bereich der Reihenhausbebauung zur Verfügung. Aufgrund der notwendigen Straßenbeleuchtung im Gesamtgebiet wurden in allen

Straßen und Rad-/Fußwegen Kabeltrassen für die Stromversorgung vorgesehen.

e) Gasversorgung

Für die ersten beiden Bauabschnitte (Reihenhausbebauung) erfolgt eine Einzelwärmeversorgung je Haus über Gastherme. Für die restlichen Bauabschnitte bietet StrelaGas eine zentrale Wärmeversorgung an.

6.7 Schallschutzmaßnahmen

In einer schalltechnischen Untersuchung vom 31.08.1996 mit Ergänzung vom 20.11.1996 und 25.04.1997 zum B-Plan wurden die Ergebnisse von Einzelpunkt- und Rasterberechnungen zur Lärmbelastung nach RLS 90, DIN 18005 und Schall 03 dargestellt.

Das Bebauungsgebiet befindet sich im Einflußbereich der geplanten Ortsumgehung der Hansestadt Stralsund. Die in den Planfeststellungsunterlagen zum 1. und 2. Bauabschnitt der Ortsumgehung vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen und veränderten schalltechnischen Annahmen wurden ergänzend zu dem schalltechnischen Gutachten des B-Planes berücksichtigt.

Die von der Ortsumgehung ausgehenden Emissionen führen zu relativ hohen Immissionen von bis zu 59 dB tags und 52 dB nachts im Bereich nördlich der Bahnhofstraße bis zu ca. 100 m in das Bebauungsgebiet hinein. Verstärkt wird die Wirkung der Ortsumgehung noch durch die erhöhte Verkehrsbelegung der Bahnhofstraße, die neben der Erschließung des Gebietes des B-Plan-Nr. 29 auch noch die Erschließung eines zwischen Ortsumgehung und Bahnhofstraße vorgesehenen Gewerbe- bzw. Mischgebietes realisieren soll. Wenn gleich damit die für den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen geltenden Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete nicht überschritten werden, können die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 auf Teilflächen des Mischgebietes nördlich der Bahnhofstraße nicht eingehalten werden.

An einigen kleineren, der Gentzkowstraße zugewandten, Teilflächen der Reihenhausbebauung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr geringfügig überschritten (s. schalltechnische Untersuchung).

Da die Emissionen durch Lärmschutzmaßnahmen an den Lärmquellen nicht weiter reduziert werden können, sind zur Herstellung der Wohnruhe passive bauliche Lärmschutzmaßnahmen anzuwenden: Außenbauteile mit einem Dämmmaß nach DIN 4109 entsprechend der in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel, geeignete Grundrißgestaltung insbesondere für Kinderzimmer und Schlafräume (s. textl. Festsetzungen). An Außenbauteile von Räumen, deren Nutzung nicht wesentlich störanfällig gegen Lärm ist, z. B. Bäder oder Hausarbeitsräume werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden sind entsprechend der im schalltechnischen Gutachten nach DIN 18005 berechneten Außenlärmpegel und der dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 41009 auszuführen.

Die resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße für Außenbauteile sind:

Lärmpegelbereich	erf. R' _{w, res.}
II (56-60 dB)	30 dB
III (61-65 dB)	35 dB
IV (66-70 dB)	40 dB

Fenster sind entsprechend der Tabelle 10 der 4109 zu bemessen.

An Außenbauteile von Räumen, deren Nutzung nicht wesentlich stör-anfällig gegen Lärm ist, z. B. Bäder, der Hausarbeitsräume werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

Durch den im westlichen Bereich des Bebauungsgebietes als Lärm-quelle relevanten Schienenverkehr werden keine Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

6.8 Altlasten

Im Jahr 1993 wurde im Auftrag des Umweltamtes der Hansestadt Stralsund eine Erstbewertung zur Erkundung der Altlasten durch das Büro Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Stralsund, durchgeführt. Aufgrund von Verdachtsflächen erfolgten weitere Untersuchungen, zu deren Ergebnissen das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund (STAUN) Stellung genommen hat. Die abschließende Beurteilung und Empfehlung für die weitergehende Vorgehensweise erfolgte per Gutachten vom 23.08.1994.

Für die Mineralölprodukten verunreinigten Bereiche wurden Zielwerte für den Aus- und Wiedereinbau festgelegt. Die Bereiche, in denen eine relevante Überschreitung des Ausbawertes nachgewiesen wurde bzw. Bereiche, die im Rahmen der Baumaßnahmen erkannt werden, sind im Zuge der Baumaßnahme zu sanieren. Bodenproben und weitere Untersuchungen sind im Bereich der geplanten Kinderspielplätze noch erforderlich. Vorgesehen werden sollte auf dem Gelände des geplanten Spielplatzes an 2 Punkten Bodenproben zu entnehmen und chemisch untersuchen zu lassen auf:

Schwermetalle
Phenol Mineralölkohlenwasserstoffe
Polychlorierte Biphenyle
Wassergehalt, Glührückstand

Art und Umfang dieser Untersuchungen sind mit dem Gesundheitsamt der Hansestadt Stralsund abzustimmen.

Für die übrigen kontaminierten Bereiche wird eine Versiegelung als emissionshemmende Maßnahme vorgeschlagen.

Die einzelnen Verfahrensschritte zur Sanierung und Überwachung jedes Altlastenstandortes und jeder Altlastenverdachtsfläche unter Beachtung wasserrechtlicher, abfallrechtlicher und arbeitsschutzrechtlicher Belange sind Bestandteil der Rückbau- und Sanierungskonzeption zum Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Stralsund. Diese Konzeption, die mit den beteiligten Fachbehörden abgestimmt wird, koordiniert die notwendigen Maßnahmen beim unterirdischen

Rückbau von Anlagen und Anlagenteilen und dem erforderlichen Bodenaustausch im gesamten Plangebiet und dient somit als Grundlage für alle weiteren Bau- und Erschließungsmaßnahmen.

Maßnahmen zur Behandlung der Verdachtsflächen:

1. Verdachtsfläche Öllager

Aufgrund des Schadstoffpotentials und des geringen Grundwasserflurabstandes ist ein Aushub des kontaminierten Bodens und dessen fachgerechte Entsorgung erforderlich.

2. Abstellfläche am Silo 1

Die notwendigen Maßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahme zu konkretisieren

3. Werkstattbereich

Die im Bereich der Montagegrube nachgewiesenen Verunreinigungen sind zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen.

Im Bereich der Werkstatt muß beim Rückbau des Gebäudes in bisher nicht untersuchten Bereichen mit dem Antreffen konterminierter Boden oder Bauteile gerechnet werden. Es sollten geeignete Zwischenlagerungsmöglichkeiten vorgehalten werden, um im Falle des Antreffens konterminierter Materialien diese bis zur Abklärung des Entsorgungsweges ablagern zu können.

4. Abstellfläche am Schnitzelspeicher

Der Abbruch des Betons in dem betreffenden Bereich sollte im Rahmen der fachtechnischen Begleitung unter Aufsicht erfolgen. Der darunter befindliche Boden sollte organoleptisch begutachtet werden.

5. Lokschuppen

Im Bereich des Lokschuppens wurden für Teile des Fußbodens zum Teil hohe Belastungen nachgewiesen. Diese Abbruchteile sind getrennt von den unbelasteten Abbruchmassen zu entsorgen.

6. Chemiekalienlager

Aufgrund der geplanten Nutzung (Geschoßwohnungsbau) sind notwendige Sicherheits- und Sanierungsmaßnahmen noch festzulegen.

7. Tagesölbehälter

Nach dem Rückbau der oberirdischen Bausubstanz, die zum Teil stark kontaminiert ist, sollte eine Abnahme im Rahmen der fachtechnischen Überprüfung erfolgen. Der kontaminierte Boden sollte entsprechend den Vorgaben der Fachbehörden ausgebaut und entsorgt werden.

8. Farbenlager

Maßnahmen entsprechend Pkt. 7

9. Bereich der ehemaligen Tankstelle

Vorgehensweise analog der Maßnahmen für den Werkstattbereich.

Eine Konkretisierung der Sanierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Abbruchmaßnahmen.

Die endgültige Festlegung der einzelnen Sanierungsziele und Maßnahmen erfolgt in einer wasserrechtlichen Sanierungsverfügung der Unteren Wasserbehörde an den Grundstückseigentümer, die SWG. Maßgeblich hierfür ist die im B-Plan jetzt festgelegte zukünftige Nutzung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Festlegung der endgültigen Standorte für - vor allem Kinderspielflächen -, werden im Vorfeld der Erstellung dieser, weitere Bodenuntersuchungen erfolgen, um eine Gefahr für die menschliche Gesundheit auszuschließen. Der Umfang und die Art dieser Untersuchungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Gesundheitsamt abgestimmt.

Der von der Ölspaltanlage durch das Plangebiet verlaufende Graben, ist im Hinblick auf mögliches Kontaminationspotential im Rahmen der Baumaßnahmen zu überprüfen.

Im Zuge der Abrißarbeiten wurde auf dem Gelände Munition gefunden. Für den Bereich liegen Kriegsluftbilder vor. Diese weisen eine wahrscheinliche Kampfmittelbelastung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus. Wenn die erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, ist das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Munitionsbergungsdienst (MBD), so zeitig wie möglich zu benachrichtigen und dem MBD ein Auftrag zu erteilen. Bei der Bauanlaufberatung ist die Teilnahme des MBD zwingend erforderlich.

Alle Arbeiten und Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung auf Bundesliegenschaften bzw. die durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung beauftragt werden, sind für den Auftraggeber kostenpflichtig.

Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen, tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die im Eigentum des Investors sind, werden nicht von Ordnungsmaßnahmen des Bodens betroffen. Lediglich für die Teile der Flurstücke, die zur Erschließung des Gebietes notwendig sind, sind Regelungen im Erschließungsvertrag zu finden, um einen den Richtlinien entsprechenden Straßenausbau zu ermöglichen.

Die zur Wohnbebauung und für die Gewerbebetriebe vorgesehenen Grundstücke werden neu parzelliert.

8. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Bearbeitung des Verfahrens werden durch den Investor übernommen. Die Sicherstellung der Erschließung wird durch einen Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Hansestadt Stralsund geregelt.

Die Kosten der Erschließung werden vorläufig wie folgt geschätzt:

Baufreimachung	ca. DM	1.500.000,00
Altlastenbeseitigung (ca. 1600 cbm)	ca. DM	1.100.000,00
Haupterschließungsstraßen	ca. DM	5.900.000,00
Feinerschließungsstraßen	ca. DM	2.250.000,00
Schmutzwasserableitung	ca. DM	1.190.000,00
Regenwasserableitung	ca. DM	2.400.000,00
Trinkwasserversorgung	ca. DM	450.000,00
Stromversorgung	ca. DM	300.000,00
Gasversorgung	ca. DM	450.000,00
Telekommunikation	ca. DM	300.000,00
Straßenbeleuchtung	ca. DM	380.000,00
Begrünung u. Grünordnungsmaßnahmen	ca. DM	800.000,00
Nebenkosten	ca. DM	<u>1.980.000,00</u>
Erschließungskosten vorläufig insgesamt	ca. DM	19.000.000,00

Die Übernahme der Erschließungskosten wird im Erschließungsvertrag geregelt.

9. Maßnahmen der Planrealisierung

9.1 Weiterer Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluß 14.11.1996
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 22.01.1997
- Planungsanzeige 09.10.1996
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung 23.09.-10.10.1996
- Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 30.09.-04.11.1996
- Entwurfs.- u. Auslegungsbeschluß 04.09.1997
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes 06.10.-07.11.1997
- Satzungsfassung, Genehmigung u. Rechtskraft

Stralsund, 30.11.1998
 Bauamt
 Abt. Planung und Denkmalpflege



 Zillich

Stralsund, 8.3.1999


 Lastovka
 Oberbürgermeister

Anlage
 Textteil zum GOP (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)