

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
für das Gebiet

Wohngebiet Viermorgen, Stadtteil Grünhufe

Inhaltsverzeichnis

1. Lageplan
2. Städtebauliche Vergleichswerte
 - 2.1 Flächenwerte
 - 2.2 Anzahl der Wohnungen
 - 2.3 Stellplätze
 - 2.4 Anzahl der Einwohner
3. Anlaß und Ziele der Planung
4. Rechtsgrundlagen
5. Lage des Baugebietes
6. Städtebauliche Ausgangssituation
7. Inhalt des Planes
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Kosten und Finanzierung
10. Bisheriger Verfahrensablauf
11. Maßnahmen der Planrealisierung

Anlagen:

1. Erschließungsplanung
2. Grünordnungsplan mit Begründung
3. Hauptbebauung, Grundrisse und Ansichten

2. Städtebauliche Vergleichswerte

2.1. Flächenwerte

Bebauungsgebiet insgesamt		ca. 6,50 ha
davon:		
- allgemeines Wohngebiet		ca. 3,83 ha
davon:		
- bebaubare Fläche	ca. 1,30 ha	
- Vorgärten-Begrünung	ca. 0,52 ha	
- Wohngrün	ca. 1,28 ha	
- Trenngrün	ca. 0,39 ha	
- befestigte Zuwegungen	ca. 0,16 ha	
- Schutz- und Randgrün	ca. 0,07 ha	
- Spielplätze 1 - 6 Jahre	<u>ca. 0,11 ha</u>	
	ca. 3,83 ha	
öffentlicher Straßenraum		ca. 0,58 ha
öffentlicher Spiel- und Bolzplatz		ca. 0,50 ha
Private Anliegerstraßen u. Stellflächen		ca. 0,81 ha
Lärm- und Schutzbepflanzung		ca. 0,50 ha
Verkehrsgrün		ca. 0,28 ha

2.2. Anzahl der Wohnungen

Wohnungen insgesamt		367
davon:		
- in 2 - 4 geschossigen Wohnhäusern		307
- Reihenhäusern		56
- Einzel- und Doppelhäuser		4

2.3. Stellplätze/Carports

gesamt		476
davon:		
- Parkplätze im öffentlichen Straßenraum		206
- Gemeinschaftsstellplätze		210
- Carports (Reihenhäuser, Einzel- u. Doppelhäuser)		60

2.4. Anzahl der Einwohner

ca. 1.210

3. Anlaß und Ziele der Planung

Der Wohnungsbestand in der Hansestadt Stralsund ist zum einen durch eine erhebliche Unterdeckung gekennzeichnet und zum anderen entspricht der vorhandene Wohnungsbestand qualitativ nicht den Anforderungen, die heute gestellt werden.

Das Wohngebiet Grünhufe wurde Anfang der 80iger Jahre begonnen und besteht fast ausschließlich aus 5- und 6-geschossigen Wohnblöcken. Zur notwendigen Weiterführung der Wohnungsbaumaßnahmen in Grünhufe ist es daher zwingend notwendig, über einen Vorhaben- und Erschließungsplan die kurzfristige Baudurchführung sicherzustellen.

Hier werden verschiedene Möglichkeiten des Miet- und Eigentums-Wohnungsbaus sowie des Eigenheimbaues im ausgewogenen Gemenge zur Verfügung gestellt. Die Einordnung von mietpreisgebundenen Wohnungen erfolgt entsprechend Förderungsmittelzusage durch das Landesbau-förderungsamt.

4. Rechtsgrundlagen

Das Wohngebiet ist Bestandteil des satzungsreifen Vorhaben- und Erschließungsplanes der Hansestadt Stralsund.

Da es sich hier um das zur Zeit einzige erschlossene Bauland handelt und somit der Druck der Öffentlichkeit als zunehmend bezeichnet werden muß, wurde im Rahmen von § 55 BauZVO und Baugesetzbuch § 246 a ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt, damit frühzeitig neu geschaffener Wohnraum der Bevölkerung angedient werden kann.

Das Flurstück 248/4 befindet sich im Eigentum des Investors, das kommunale Gelände (Teil aus 248/7) befindet sich zur Zeit in der Übertragung an den Investor.

5. Lage des Baugebietes

Das Gebiet liegt im Stadtteil Grünhufe Flur 1 und umfaßt das Flurstück 248/4 und Teil aus 248/7.

6. Städtebauliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist klar abgegrenzt, muß aber immer im Zusammenhang mit der Gesamtstruktur des Wohngebietes gesehen werden.

Das Umsetzen der gestalterischen Gesamtkonzeption des Wohngebietes sieht vor, daß in der nördlichen Begrenzung eine viergeschossige Bebauung festgesetzt ist. Sie soll dem angeschlossenen Wohngebietspark einen baulichen Rahmen geben.

Nach Süden hin wird auf eine zweigeschossige bzw. eingeschossige Reihenhausbauung abgezont, um den Anblick der Altstadt silhouette zu gewährleisten. Durch die unterschiedlichen Nutzungsansprüche der Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen als Eigenheime, ergeben sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten der Baukörper (s. Anlage 3; Hauptbebauung, Grundrisse und Ansichten).

7. Inhalt des Planes

7.1. Art der baulichen Nutzung

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan abgegrenzte Wohngebiet ist auf Grund der Gesamtstruktur des Wohngebietes Grünhufe als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (§ 4 BauNVO). Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sind hier ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl von 0,4 ist festgesetzte Obergrenze und darf nicht überschritten werden. Als obere Grenze für die Geschossigkeit sind maximal 4 Vollgeschosse und als Geschosßflächenzahl 1,0 festgelegt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Kinderspielplätze sind einzuhalten.

7.2. Erschließung

Das Gebiet wird über die Lindenallee und Haupterschließungsstraße Viermorgen erschlossen. Die Anschlußpunkte: Schmutz- und Regenwasserkanal liegen an der Haupterschließungsstraße. Die innere Erschließung ist verkehrsberuhigt, teilweise als Mischverkehrsflächen, ausgebildet worden. Die Zahl der notwendigen Bewohner-Stellplätze sind mit 1 St./WE, die auch teilweise im öffentlichen Straßenraum eingebunden sind, Besucher-Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorgesehen (1 St./6 WE). Die Trasse für die Regenwasserleitung aus dem Gewerbegebiet Grünhufe ist freigehalten, das Fahr- und Leitungsrecht ist gesichert.

7.3. Emissions- und Umweltschutzmaßnahmen

Auf der Grundlage eines durch die Stadt Stralsund beauftragten schalltechnischen Gutachtens des Dr. Ing. Volker Schröder sieht der rechnerische Nachweis des Geräusch-Immissionsschutzes gem. DIN 18005 partielle Überschreitungen in den südlich gelegenen Reihenhauszellen in geringfügiger Größenordnung vor. Dagegen werden auf der Nordseite der Bebauung kaum noch Überschreitungen festgestellt. Diese Erkenntnis wird bei der Grundrißgestaltung beachtet.

7.4. Für das gesamte Wohngebiet wichtige Fußwegbeziehungen sind berücksichtigt:

- zum geplanten Wohngebietspark
- zum alten Dorf/Krankenhaus-West
- ins östlich gelegene Eigenheimgebiet

7.5. Ver- und Entsorgung

(siehe hierzu auch Anlage 1; Erschließungsplanung).

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

Schmutzwasserableitung

Die Anschlußpunkte für das Schmutzwassersystem an das vorhandene öffentliche Netz liegen an der Haupterschließungsstraße Lübecker Allee. Die Leitungen liegen unterhalb der Fahrbahn.

Regenwasserleitungen

Die Anschlußpunkte sind wie oben. Die Leitungen werden ebenfalls unterhalb der Fahrbahndecke verlegt. Die Verlegung der Regenwasserleitungen erfolgt mit Minimalgefälle in den erforderlichen Durchmesser.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgungsleitungen sind als Ringleitungen vorgesehen. Die Hauptleitung ist DN 200, die weiteren Versorgungsleitungen DN 150 und Stichleitungen DN 100. Die Verlegung der Leitungen erfolgt unterhalb des Gehweges.

Die Verlegung der übrigen Leitungen erfolgt in einer ausreichenden Trassenbreite, deren Bemessung von den beteiligten Versorgungsträgern vorgenommen wird.

Die Müllentsorgung ist konzentriert mit Müllbehältern auf den Grundstücken vorgesehen.

7.6. Flächen besonderer Zweckbestimmung, Spiel- und Tobeflächen für die Altersgruppen 7 - 15 Jahre, sind in dem Grünraum zwischen Baulandflächen und der Lärmschutzanlage vorgesehen.

Die Spielplätze für die Kleinkinder von 1 - 6 Jahren sind in der Sichtnähe der zugeordneten Wohnungen, abseits von dem ruhenden und fahrenden Verkehr, in angemessener Entfernung vorgesehen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Der Investor ist mit Kaufvertrag UR 400/91 Eigentümer des Grund und Bodens. Für das Flurstück 248/4 mit einer Größe von 76.261 m² ist er bereits im Grundbuch eingetragen, der Teil des Flurstückes 248/7 (ca. 1,95 ha) befindet sich zur Zeit in der Übertragung an den Investor.

9. Kosten und Finanzierung

Alle Kosten für die Planungsleistungen zur Vorbereitung des Satzungsentwurfes werden vom Investor getragen.

Für die Herstellung der Erschließung liegt ein gesonderter Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan vor.

Die Vereinbarung zur Kostenspaltung mit den Trägern der speziellen Erschließung (z. B. Wasser, Abwasser, Elektro, Gas) werden dann entsprechend mehrseitig abgeschlossen.

Der Investor gewährleistet auf der Grundlage einer internen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung die Finanzierung der Baumaßnahmen.

10. Bisheriger Verfahrensablauf

Zwischen der Hansestadt Stralsund und dem Investor ist eine Vereinbarung geschlossen worden, deren Grundlage der Bürgerschaftsbeschuß Nr. 064-02/92 bildet, wonach die Planreife für die Errichtung des Wohngebietes in Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 sichergestellt ist.

Gleichermaßen wird der Investor verpflichtet, die Vorbereitung aller notwendigen Dokumentationen und Unterlagen zur Einholung von Stellungnahmen und Abstimmungsergebnissen sicherzustellen.

Die öffentliche Auslegung ist vom 10. 08. bis zum 10. 09. 1992 erfolgt.

In der Zeit vom 14. 08. bis 19. 09. 1992 wurden die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Deren Bedenken und Anregungen sind in den Satzungsplan eingearbeitet bzw. ausgeräumt.

Zur vereinfachten Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 13 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 03. 02. bis zum 19. 02. 1993 eine Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange. Die Einarbeitung bzw. Ausräumung der Bedenken und Anregungen ist ebenfalls erfolgt.

11. Maßnahmen der Planrealisierung

Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschuß durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund wird der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor/Vorhabensträger unterzeichnet.

Mit der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die Genehmigungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird unverzüglich mit der Realisierung der Baumaßnahmen begonnen, dessen abschließende Fertigstellung innerhalb von 5 Jahren erfolgt.

Hanseatische
Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Cap-Hopp-Str. 4a

Ort, Datum 25.10 Rostock 5

Vorhabensträger

Himmelpforten, 10. 03. 1993

gez. Horst W. Müller
Planverfasser

Ort, Datum

Senat der Hansestadt Stralsund
- Stadtplanungsamt -