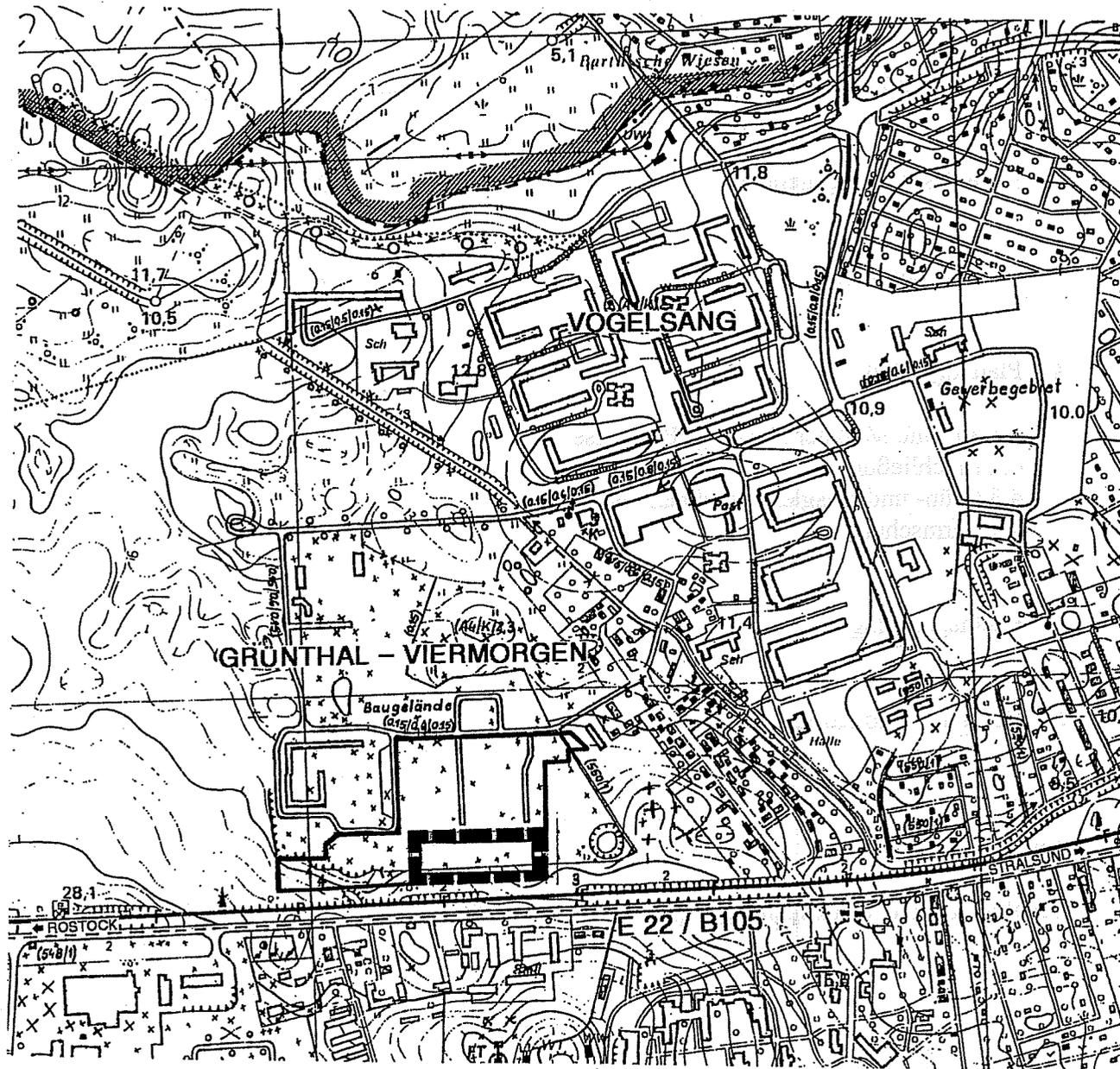


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 5,
1. ÄNDERUNG „WOHNGEBIET VIERMORGEN“

BEGRÜNDUNG



HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT

ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	Seite 3
2. Lage des Planungsgebietes	3
3. Planungsvorgaben	4
4. Planungsinhalt	4
4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise	4
4.2 Erschließung	5
4.3 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen	6
4.4 Lärmschutz	7
5. Rechtsgrundlagen	8
6. Verfahren und Kosten	8

Anlage:

Schalltechnische Untersuchung, April 1999 / Mai 2000

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.5 im Wohngebiet Viermorgen ist seit dem 13.01.1995 rechtswirksam.

Der Vorhabenträger, die Hanseatische Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HPEG) aus Rostock, hat von insgesamt 367 geplanten Wohnungen 188 in Mehrgeschossern fertiggestellt. Der überwiegende Teil der Straßen, Freiflächen sowie der Lärmschutzwall wurden realisiert. Die vereinbarte Fertigstellung des Gesamtvorhabens innerhalb von drei Jahren konnte aufgrund der geringen Nachfrage nicht eingehalten werden. Der HPEG ist es in den vergangenen Jahren nicht gelungen, genügend Interessenten bzw. Käufer für den Reihenhausbau zu gewinnen. Deshalb hat sie die ursprünglich für 56 Reihenhäuser vorgesehene Fläche südlich der Danziger Str. überplant und möchte dort 29 Grundstücke für freistehende Einzelhäuser anbieten. D.h., der Vorhabenträger wird die Erschließung realisieren, wird aber dann die Baugrundstücke verkaufen und den Hochbau nicht selbst ausführen. In Stralsund ist die Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau, insbesondere für freistehende Einzelhäuser unverändert hoch. Für die Einzelhäuser bestand nach dem alten Plan kein Baurecht. Die neuen Grundstücke erfordern auch die Änderung der Erschließung.

Der Vorhaben –und Erschließungsplan soll deshalb für die o.g. Fläche geändert werden. Die bestehende Satzung enthält Festsetzungen analog zum Bebauungsplan. Dies soll auch für die Änderung beibehalten werden. Die HPEG möchte möglichst bald mit den Erschließungsarbeiten beginnen. Damit dafür eine ausreichende Planungssicherheit gegeben ist, wurde das Änderungsverfahren eingeleitet. Weil Nachbarn offensichtlich nicht negativ betroffen sind, wurde auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes war für alle die Gelegenheit gegeben, sich zum Änderungsgebiet zu äußern.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtgebiet Grünhufe, Stadtteil Grünthal- Viermorgen.

Geltungsbereich der Änderung:

Für den südöstlichen Teilbereich des VE-Planes Nr.5, der ursprünglich für die Reihenhäuser vorgesehen war, soll durch das Änderungsverfahren ein neues Planungsrecht geschaffen werden. Der Geltungsbereich der 1.Änderung wird im Norden durch die Danziger Straße, im Osten durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.36, im Süden durch den Lärmschutzwall und im Westen durch die südliche Verlängerung des Kieler Ringes begrenzt. Er ist ca. 1,9 ha groß und umfasst die Flurstücke 248/81 bis 248/102 und 248/104 bis 248/124, Flur 1, Gemarkung Grünhufe. Die Fläche ist im Eigentum der HPEG aus Rostock.

Die übrigen Flächen des VE-Planes Nr.5 (ca. $\frac{3}{4}$ der Gesamtfläche) bleiben von der 1.Änderung unberührt. Die alte Satzung gilt dort unverändert.

3. Planungsvorgaben

RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern weist die Hansestadt Stralsund zusammen mit der Hansestadt Greifswald als zweipoliges Oberzentrum aus. Dabei wird von einer Teilung der Funktionen ausgegangen. Die Stadt Stralsund ist innerhalb des Ordnungsraumes gelegen, der die Kernstadt und das Umland mit räumlichen Verdichtungstendenzen erfasst. Als Kernstadt sollte Stralsund den Bedarf an Wohnbaufläche, der insbesondere im Einfamilienhausbau besteht, möglichst innerhalb des eigenen Stadtgebietes bereitstellen. Mit der Festsetzung von Wohnbaugebieten wird der Wanderungsbewegung ins Umland entgegen gewirkt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der genehmigte und seit 12.08.99 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt die betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dar. Die Art der geplanten Nutzung bleibt unverändert ein allgemeines Wohngebiet. Somit ist auch die 1. Änderung des VE-Planes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 24.11.1999 der Änderung zugestimmt.

HINWEISE ZUR BODENDENKMALPFLEGE

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Änderung keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch bei Erdarbeiten (im Zuge des Straßen-/ Leitungsbaus oder bei Gründungsarbeiten für den Eigenheimbau) archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden könnten, sind nachfolgende Hinweise zu beachten: Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin mitzuteilen. Damit wird gewährleistet, dass Bodendenkmalpfleger beim Beginn der Erdarbeiten zugegen sein können. Eventuell auftretende archäologische Funde können geborgen und dokumentiert werden (§ 11 DSchG M-V). Wenn danach im Verlauf der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Der Zustand der Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Denkmalpflegers unverändert zu erhalten (max. 5 Werktage Baustopp). Für die Benachrichtigung der Denkmalpflege und die vorläufige Sicherung des Fundes kann der Entdecker, der Leiter der Erdarbeiten, der Grundeigentümer oder auch ein sachkundiger Zeuge verantwortlich gemacht werden. (siehe Planteil B, Hinweis)

4. Planungsinhalt

4.1. Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Wie oben bereits genannt, soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Zulässig sind: Wohngebäude,

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,

Schank- / Speisewirtschaften und

nicht störende Handwerksbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke sind auch möglich.

Die nach § 4 (3) BauNVO benannten Ausnahmen werden, der konkreten städtebaulichen Situation entsprechend, nicht zugelassen. Damit sind z.B. Hotels oder Tankstellen ausgeschlossen.

Das allgemeine Wohngebiet ist entsprechend des Maßes der Nutzung unterteilt in WA 1, WA 2 und WA 3.

Der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf - die Grundflächenzahl (GRZ) - beträgt 0,35 bzw. 0,40. Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Garagen, Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Innerhalb des Plangebietes darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch o.g. Nebenanlagen u. ä. nicht überschritten werden. (Teil B, Pkt.3.1)

Die Gebäude sind im WA 1 und WA 3 in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum) wird durch die in der Planzeichnung angegebenen Baugrenzen bestimmt.

Die Tiefe des Bauraumes beträgt 14 bis 15 m. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist je nach der konkreten Situation ein Abstand von 3 bis 5m einzuhalten.

Städtebaulich begründet sind im WA 2 je zwei Einzelhäuser zu einer baulichen Einheit zu verbinden (Teil B Pkt. 4.2). Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind ohne Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten. Durch mindestens 2m hohe Wände sind Garage/Carport so zu verbinden, dass eine zusammenhängende Bebauung entsteht.

Die Höhe des Firstes ist auf maximal 9,5 m begrenzt und die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist jeweils der im Plan eingemessene Punkt im Straßenniveau der anliegenden Straße (Teil A, Planzeichnung). Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände ist die Bezugspunkthöhe um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront zu vergrößern bzw. zu verringern.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut. Die Traufhöhe ist mit mindestens 3,0 m und max. 6,5 m vorgesehen. Dem einzelnen Bauherren ist es somit freigestellt, ob er über dem Erdgeschoss ein voll ausgebautes Dachgeschoss nutzen möchte oder ob er zweigeschossig mit flachgeneigtem Dach baut. Eingeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Dach sind ebenso zulässig. Von Bauwilligen wurde häufig der Wunsch vorgetragen, ein Eigenheim im „Bungalowstil“ zu errichten. Dies ist mit der o.g. Regelung zur Traufhöhe möglich. Die Festsetzung zur minimalen Traufhöhe gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen. Diese können funktionsbedingt eine geringere Höhe haben.

Alle Regelungen zur Vollgeschossigkeit, zur First- und maximalen Traufhöhe sind obere Grenzen. D.h., die entsprechend der Landesbauordnung (§ 6 L BauO M-V) erforderlichen Abstandflächen sind einzuhalten.

4.2. Erschließung

Die Eigenheimgrundstücke werden von der vorhandenen Danziger Straße bzw. von der geplanten Mischverkehrsfläche (Stettiner Straße) aus erschlossen. Die Mischverkehrsfläche bindet als Ring zweiseitig in die Danziger Straße ein. In die Mischverkehrsfläche sollen mindestens 6 öffentliche Parkplätze (Besucherparkplätze) eingeordnet werden. Die Regelquerschnitte der Mischverkehrsflächen sind in der Planzeichnung Teil A dargestellt. Die Mischverkehrsflächen sollen durch ihre bauliche Gestaltung (z.B. Fahrbahneinengungen, keine separaten Fußwege) bereits auf den verkehrsberuhigten Bereich aufmerksam machen.

Im verkehrsberuhigten Bereich ist das Kinderspiel erlaubt und darf deshalb nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden.

Die privaten PKW- Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. D.h. Eigenheimbesitzer mit 2 und 3 Fahrzeugen, müssen diese auf dem eigenen Grundstück unterbringen. Außerdem ist die Versiegelung der Stellflächen gering zu halten, damit die o.g. Grundflächenzahl eingehalten wird.

Die Länge der Zufahrten von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu den Stellplätzen, Carports oder Garagen ist innerhalb der WA1- und WA 2 – Gebiete auf 8 m begrenzt. Im nachbarlichen Interesse sollen durch diese Regelung die rückwärtigen Gartenflächen vom Verkehr freigehalten werden. (Teil B, Pkt. 4.1)

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen liegen in der Danziger Straße. Die Netze sind im Bereich der Mischverkehrsfläche zu ergänzen. Auf den Baugrundstücken südlich der Danziger Str. liegen bereits Schmutz- u. Regenwasseranschlüsse, die für die ursprünglich vorgesehenen Reihenhäuser verlegt wurden. Diese Anschlussleitungen sollen erhalten und von den zukünftigen Eigentümern genutzt werden.

Die Leitungsrechte der belasteten Flächen L 1 bis L 4 gehen zugunsten der Anlieger (Teil A, Planzeichnung). Die Hausanschlussleitungen (Schmutz-/Regenwasser) sind von den Eigentümern und Nutzern der Grundstücke zu unterhalten. (Teil B, Pkt. 5.1)

Zur Grundstückerschließung in den zwei WA 3 – Gebieten ist bei der vorgesehenen Grundstücksteilung ein Geh- und Fahrrecht (GFL 5 und GFL 6) für die Anlieger notwendig. In diesen kurzen „Privatstraßen“ werden auch Versorgungsleitungen untergebracht. Insbesondere betrifft dies den Regenwasserkanal, der entlang der Grenze zwischen den Flurstücke 248/104 und 248/116 zu führen ist (Teil B, Pkt. 5.2.) Das Leitungsrecht zu Gunsten der städtischen Versorgungsträger ist für das GFL 5 auf Grund der inzwischen vorliegenden Erschließungsplanung in westliche Richtung verlängert worden. Die Leitungsrechte sind durch Grunddienstbarkeiten bzw. als Baulast zu sichern.

Eine Trinkwasserleitung DN 150, PVC liegt bereits in der Danziger Straße. Dort sind auch zwei Hydranten vorhanden. Die Erschließungsplanung sieht eine Ringleitung (DN 150 bzw. 100) in der Stettiner Straße vor. Der Löschwasserbedarf kann aus dem zukünftigen Netz gedeckt werden.

4.3 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Zum VE-Plan Nr.5 wurde ein Grünordnungsplan mit einer Ausgleichsbilanz erstellt. Die Bilanz wies den vollen Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft im Gebiet aus. Durch die Planänderung wird das Maß der Nutzung reduziert, somit erhöht sich der Eingriff im Änderungsbereich nicht. Aus den ursprünglich vorgesehenen 56 Reihenhäusern sollen nun 29 freistehende Einfamilienhäuser werden. Die GRZ von 0,35 bzw. 0,4 darf durch Stellplätze und Garagen nicht überschritten werden. Damit wird die Versiegelung begrenzt, sodass gegenüber dem ursprünglich bilanzierten Eingriff keine Erhöhung eintritt. Im alten Plan waren im Änderungsbereich 25 Bäume festgesetzt. Diese Forderung wird sinngemäß übernommen. Im WA 1 und WA 2 ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm) Bei den etwas größeren Grundstücken im WA 3 sind mindestens zwei Bäume o.g. Pflanzqualität vorgesehen. (Teil B, Pkt 6.1) Das Pflanzgebot für die Bäume dient dem Ausgleich .

Der Vorhabenträger bzw. alle nachfolgenden Grundstückseigentümer haben dieses Gebot (entspr. § 178 BauGB) zu befolgen und sollten ein Jahr nach Bezug des Hauses spätestens aber bis zum 31.12.2006 die Verpflichtung erfüllt haben.

4.4 Lärmschutz

Die geplante Wohnbebauung rückt an die vorhandenen Verkehrsstrassen (Bahn und B 105) heran. Die durchschnittliche Verkehrsbelastung auf der B 105 beträgt z.Z. ca. 25.000 Kfz/Tag. Diese Belastung wird sich nach Fertigstellung der Ortsumgehung verringern. Für die Prognose werden ca. 13.300 Kfz/Tag erwartet. Neben dem Straßenverkehr ist ebenso der Schienenverkehr (Schienenstrecke Stralsund- Velgast) zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung des Lärms sind die ermittelten Pegelwerte den schalltechnischen Orientierungswerten nach der DIN 18005 gegenüberzustellen. Entsprechend den Orientierungswerten sollten 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angestrebt werden. Dies wäre theoretisch nur durch eine 7 m hohe Wand an der B 105 erzielbar.

Im gesamten Baugebiet werden die Orientierungswerte, die keine absoluten Grenzwerte darstellen, überschritten. Standortbedingt, durch die unmittelbare Nachbarschaft mit den Hauptverkehrsstrassen, ist keine ideale Wohnruhe herstellbar. Nur durch eine Kombination von aktiven mit passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Änderungsgebiet gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Zum VE-Plan wurde ein Lärmgutachten erstellt und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Im Bereich des VE-Planes Nr.5 ist der ca. 4 m hohe Lärmschutzwall als aktive Maßnahme entlang der Bahn vom Erschließungsträger hergestellt und an die Stadt übergeben worden. Die Abschirmwirkung dieses Walles ist in den Erdgeschossbereichen und im Freiraum spürbar. Die Dachgeschosse der Einfamilienhäuser werden meist den Wall überragen und sind somit weniger geschützt.

Eine zusätzliche Erhöhung dieses Lärmschutzwalles bewirkt nur eine geringe Verbesserung der Abschirmwirkung und wird aus Stadtbild- und Besonnungsgründen ausgeschlossen. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung und der daraus ermittelten Lärmbereiche ist durch passive Maßnahmen an den Gebäuden sicherzustellen, dass die zulässigen Innenschallpegel eingehalten werden.

Da die überwiegende Zahl der Grundstücke voraussichtlich vor der Fertigstellung der Ortsumgehung verkauft und bebaut werden, ist für die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen die gegenwärtige Lärmbelastung ausschlaggebend.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm von der Bundesstraße B 105 und der Bahn sind an den nach Süden, Osten und Westen gerichteten Gebäudeseiten schalldämmende bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude vorzunehmen:

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Lärmpegelbereich III (Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A) tagsüber). Damit die Innenräume, insbesondere Wohn- und Schlafräume ausreichend geschützt sind, muss das Schalldämm-Maß von 35 dB(A) eingehalten werden.

Die südlichen Grundstücke liegen z.T. im Lärmpegelbereich IV (Außenlärmpegel von 66 bis 70 dB(A) tagsüber). Hier ist ein Schalldämm-Maß von 40 dB(A) zu erbringen. Nach Süden orientierte Fenster von Schlafräumen sind mit schalldämmten Lüftungselementen zu kombinieren.

Auch im Lärmpegelbereich III sollten die Fenster der Schlafräume möglichst mit gedämmten Lüftungselementen kombiniert werden, da für fast alle geplanten Gebäude die gegenwärtige, nächtliche Außenlärmbelastung über 50 dB(A) liegt. Nur bei einem Innengeräuschpegel von max. 35 dB(A) ist ein störungsfreier Schlaf gewährleistet. Ein geöffnetes, oder gekipptes Fenster erbringt nur eine Dämmwirkung von 10 bzw. 15 dB(A). Deshalb werden im gesamten Änderungsbereich auf den lärmzugewandten Seiten der Gebäude schallgedämmte Lüftungselemente für Schlafräume empfohlen.

Nach Fertigstellung der Ortsumgehung im westlichen Teilabschnitt wird eine spürbar verringerte Straßenlärmbelastung erwartet, die etwa 5 dB(A) unter den jetzigen Werten liegen wird. Die für Wohngebiete empfohlenen Orientierungswerte bleiben aber weiterhin überschritten. (Teil B,Pkt.7 und siehe Anlage)

5. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage des genehmigten und seit 13.1.1995 rechtswirksamen VE-Planes Nr.5 waren der § 55 BauZVO vom 20.6.1990, das BauGB § 246a in der Fassung vom 8.12.1986, geändert durch Anlage 1 Kap.14, Abschn.2 Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990. Der VE-Plan ist nach der Novellierung des BauGB als Planungsinstrument faktisch in das Dauerrecht übernommen worden. Er ist nun der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Das Änderungsverfahren des VE-Planes Nr.5 erfolgt auf der Grundlage des neuen BauGB nach dem § 2 Abs.4 BauGB. Die Satzung zur Planänderung soll aufgrund des § 10 i.V. m. § 12 des BauGB in der Fassung vom 27.8.97.(BG Bl. 1, S. 2141, 1998 BG Bl. 1 S.137) beschlossen werden.

Weitere Rechtsgrundlagen sind:

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BG Bl. 1 S. 132, 1993 I S.466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990. (BG Bl. 1991 I S. 58)

6. Verfahren und Kosten

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	16.09.1999
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12.10. - 15.11.1999
Öffentliche Auslegung	14.10. - 15.11.1999
Satzungsbeschluss	frühestens September 2000

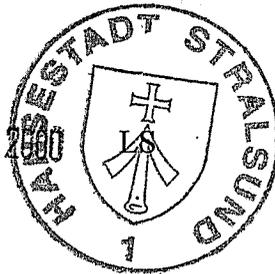
Der Vorhabenträger, die HPEG aus Rostock, ist gegenüber der Stadt zur Durchführung des gesamten Vorhabens entsprechend dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhabenträger kann einen Subunternehmer beauftragen. Die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag sind jedoch nicht auf diesen übertragbar.

Da die HPEG die Verpflichtung zur Fertigstellung des Gesamtvorhabens nicht innerhalb der entsprechend dem Durchführungsvertrag festgelegten Frist von 3 Jahren nachkommen konnte, erklärt sie sich nun bereit, das Vorhaben bis zum 31.12.2006 abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist entsprechend ergänzt worden. Auch im Änderungsbereich muss der Vorhabenträger gegenüber der Stadt die Frist erfüllen.

Nach dem Durchführungsvertrag ist der Vorhabenträger verpflichtet die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Die Verkehrsflächen sind nach der Fertigstellung kostenlos sowie kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen. Für die Unterhaltung der Mischverkehrsfläche, Fußwege einschließlich der Beleuchtung werden aus heutiger Sicht ca. 4.200,- DM pro Jahr erwartet.

Hansestadt Stralsund, den 01. Nov. 2000


Der Oberbürgermeister



Anlage : Schalltechnische Untersuchung vom April 1999 / Mai 2000