

***Lilienthalstadt***  
***Anklam***

**ANKLAM**

**KREIS OSTVORPOMMERN  
LAND MECKLENBURG - VORPOMMERN**

**BEBAUUNGSPLAN 1-1995  
einschließlich Grünordnungsplan**

**Siedlung Gellendiner Weg**

**BEGRÜNDUNG**

**Auftraggeber:**

Stadtverwaltung Anklam  
Markt 3, PF. 1144  
17381 Anklam  
Tel.: 03971/83520

**Auftragnehmer:**

A & S - architekten & stadtplaner GmbH  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395/581020  
Fax.: 0395/5810215

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung  
(038-91-3-d)  
Dipl.-Ing. Wilfried Otto  
Landschaftsarchitekt  
(041-91-3-c)



Neubrandenburg, Juni 1998

## **INHALT**

### **1.0 Rechtsgrundlagen**

### **2.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **3.0 Räumlicher Geltungsbereich**

### **4.0 Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

### **5.0 Lage und Bedeutung im Raum**

### **6.0 Situation im Plangebiet**

#### 6.1 Bauliche Nutzung und Charakter der Siedlung

#### 6.2 Landschafts- und Ortsbild

### **7.0 Natürliche Grundlagen**

#### 7.1 Naturräumliche Situation

#### 7.2 Boden

#### 7.3 Wasser

#### 7.4 Klima, Luft

#### 7.5 Vegetation

### **8.0 Konzept der Planung**

#### 8.1 Städtebauliches Konzept

#### 8.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Gebäuden

#### 8.3 Grünordnungsplan

##### 8.3.0 Grundidee

##### 8.3.1 Straßen / Stellflächen

##### 8.3.2 Bankette

##### 8.3.3 Gehwege

##### 8.3.4 Vorgärten

##### 8.3.5 Haupt- bzw. Wohngebäude

##### 8.3.6 Freiflächen des Wohnbaulandes

##### 8.3.7 Gärten

##### 8.3.8 Garagen und Nebenzwecken dienende Gebäude

##### 8.3.9 Rand-, Mittel- und Stichwege

##### 8.3.10 Öffentliche Parkflächen

##### 8.3.11 Grünanlagen

##### 8.3.12 Müll- und Wertstoffeffassung

#### 8.4 Verkehrskonzept

##### 8.4.1 Fließender Verkehr

##### 8.4.2 Ruhender Verkehr

8.4.3 Öffentlicher Nahverkehr

8.5 Immissionsschutz

9.0 Ver- und Entsorgung

10.0 Auswirkungen der Planung

10.1 Wohnungssituation

10.2 Einrichtungen für den Gemeinbedarf

10.3 Einrichtungen für Spiel, Sport und Erholung

10.4 Einrichtungen für Handel, Gastronomie und Dienstleistungen

10.5 Verkehr

10.6 Erschließungsanlagen

10.7 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

11.0 Hinweise

12.0 Flächenbilanz

13.0 Anlagen

13.1 Bestandskarte

13.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

13.3 Gestaltungssatzung der Siedlung Gellendiner Weg

## 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 1321), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. II, S. 1122).
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Nr. 3, S. 58).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22. Dezember 1976 in der Fassung vom 12.3.1987, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468)
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatSchG M-V) vom 10.1.1992 (GS M-V, Gl. Nr. 791-1, S. 3).
- Erlaß des Innenministers im Einvernehmen mit dem Umweltminister vom 5.10.1994 „Hinweise zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz“ nach Inkrafttreten der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (Amtsblatt M-V - Sonderausgabe - vom 2.11.1994).

Planungsgrundlage ist eine örtliche Vermessung aus dem Jahre 1993. Der katastermäßige Bestand wurde ergänzt.

Weitere Grundlagen sind die Gestaltungssatzung „Siedlung Gellendiner Weg“ (seit dem 17.6.1993 in Kraft) und der landschaftspflegerische Grünordnungsplan für die Wohnsiedlung Gellendiner Weg vom Dezember 1991.

## 2.0 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß § 1 des Baugesetzbuches hat der Bebauungsplan die Aufgabe, durch rechtsverbindliche Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, daß eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Planungsdefizit bei der Umgestaltung der Siedlung Gellendiner Weg.

Laut Leistungsvertrag vom März 1996 ist der B-Plan mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) zu erarbeiten.

Durch die zeitliche Bearbeitung beider Planteile durch Stadtplaner und Landschaftsarchitekten, die in einem Planungsbüro angestellt sind, war für den gesamten Arbeitsprozeß von Anfang an ein intensiver Gedankenaustausch gewährleistet.

In allen Planungsphasen stellen die Aussagen und Festsetzungen des B-Planes und der Grünordnung ein einheitliches Gesamtkonzept dar.

## 3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf den im Plan festgesetzten Bereich. Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

- durch eine Grünfläche, die vorm Stadtwald liegt,

im Osten

- durch die Pasewalker Allee (Bundesstraße 109),

im Süden

- durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-1990

Gewerbegebiet - Teilfläche Süd,

im Westen

- durch die Straße „Am Stadtwald“

Der Planbereich beinhaltet die folgenden Flurstücken in der Flur 10, Gemarkung Anklam:

119/1, 119/3, 119/5, 119/6

120/1, 120/3, 120/4, 120/5, 120/6, 120/7, 120/8, 120/9, 120/11, 120/13

121/1, 121/2

122/2

123/1, 123/2,

124/5, 124/7, 124/8, 124/9, 124/10, 124/11, 124/12, 124/13,

125/7, 125/8, 125/10, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 125/17, 125/18,

126/4, 126/5, 126/6, 127/7, 126/8, 126/10, 126/11, 126/12, 126/13, 126/14, 126/15, 126/16,

126/17, 126/18, 126/19, 126/20, 126/21, 126/22, 126/23, 126/24, 126/25, 126/26,

127/3, 127/4, 127/5, 127/6, 127/7, 127/9, 127/10, 127/11,

128/1, 128/3, 128/4, 128/6, 128/8, 128/9, 128/10, 128/11, 128/12, 128/13

129/1, 129/5, 129/6, 129/7, 129/8,

130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10,

131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6,

132/1, 132/2, 132/3, 132/4, 132/5, 132/8, 132/9, 132/10, 132/11,

133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 133/6, 133/7,

134/1, 134/2, 134/3, 134/4,

135/1, 135/2, 135/3, 135/4, 135/5, 135/6, 135/7, 135/8, 135/9, 135/10, 135/11, 135/12,

135/15, 135/16, 135/17, 135/18, 135/19, 135/20, 135/21, 135/22, 135/23, 135/24, 135/25,

135/26, 135/27, 135/28, 135/29, 135/30,

136/5, 136/6, 136/7, 136/8, 136/9, 136/10, 136/12, 136/13, 136/14, 136/15, 136/16, 136/17,

136/18, 136/19, 136/20, 136/21, 136/22, 136/23, 136/24, 136/25, 136/27, 136/28, 136/30,

136/31, 136/33, 136/36, 136/38, 136/42, 136/43

137/2, 137/4, 137/5, 137/7, 137/10, 137/11, 137/12, 137/13, 139/14, 137/15, 137/16,

137/17, 137/18, 137/19, 137/20, 137/23, 137/24

138/1, 138/2, 138/3, 138/4, 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10, 138/11, 138/12,

138/13, 138/14, 138/15, 138/16, 138/17, 138/18, 138/19, 138/20, 138/21, 138/22, 138/23,

138/24, 138/25, 138/26, 138/27, 138/28, 138/29, 138/30, 138/31, 138/32, 138/33, 138/34,

138/35, 138/36, 138/39, 138/40, 138/41, 138/42, 138/43, 138/44, 138/45, 138/47, 138/48,

138/49, 138/50, 138/51, 138/52, 138/53, 138/54, 138/55, 138/56, 138/57, 138/58

140/2, 140/3, 140/4, 140/5, 140/6, 140/7, 140/8, 140/9, 140/10, 140/11, 140/12, 140/13,

140/14, 140/15, 140/16, 140/18, 140/19, 140/20, 140/21, 140/22, 140/23, 140/24, 140/25,

140/26, 140/27, 140/28, 140/29, 140/30

142,

143/1, 143/2, 143/3, 143/4, 143/5,

144/1, 144/2, 144/3,

145/1, 145/2, 145/3,  
146/1, 146/2,  
147/1, 147/2, 147/3,  
148/1, 148/2, 148/3,  
149/1, 149/2, 149/3, 149/4, 149/5, 149/6, 149/7, 149/8,  
150,  
151/1, 151/2, 151/3, 151/8, 151/9, 151/10, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/15, 151/16,  
151/17, 151/18, 151/19, 151/20, 151/21, 151/22, 151/25, 151/26, 151/27, 151/28, 151/29,  
151/30, 151/31, 151/32,  
152/1, 152/2, 152/3, 152/4, 152/5, 152/6, 152/8, 152/9, 152/10, 152/11, 152/12, 152/13,  
153/1, 153/2, 153/3, 153/4, 153/5, 153/6, 153/8, 153/9, 153/10, 153/11, 153/12, 153/13,  
153/14, 153/15, 153/16, 153/17, 153/18, 153/19,  
154,  
155/1, 155/2, 155/3, 155/4, 155/5, 155/6, 155/7, 155/8, 155/9, 155/10, 155/11, 155/12,  
155/13, 155/17, 155/18, 155/19, 155/20, 155/21, 155/22, 155/23, 155/24, 155/25, 155/26,  
155/27,  
156/1, 156/2,  
157,  
158,  
160/3, 160/4, 160/5, 160/7, 160/8, 160/9,  
161/8, 161/12, 161/13, 161/14, 161/15, 161/16, 161/17, 161/18, 161/19, 161/20, 161/21,  
161/22, 161/23, 161/24, 161/25, 161/26, 161/27, 161/28, 161/30, 161/31, 161/32, 161/33,  
161/34,  
162/7, 162/8, 162/9, 162/11, 162/12, 162/13, 162/14, 162/15, 162/16, 162/17, 162/18,  
162/19, 162/20, 162/21, 162/22, 162/23, 162/24, 162/25, 162/26, 162/27, 162/28, 162/29,  
162/30,  
163/1, 163/2, 163/3, 163/4,  
164/1, 164/7, 164/8, 164/9, 164/16, 164/17, 164/19, 164/20, 164/21, 164/22, 164/23,  
164/24, 164/25, 164/26, 164/27, 164/28, 164/29, 164/31, 164/32, 164/33, 164/34, 164/35,  
164/36, 164/37, 164/38, 164/39, 164/40, 164/41, 164/43, 164/45, 164/46, 164/47, 164/49,  
164/50, 164/51, 164/52, 164/54, 164/55, 164/56, 164/57, 164/58, 164/59, 164/60, 164/61,  
164/62, 164/63, 164/65, 164/66, 164/67, 164/68, 164/69, 164/70, 164/71, 164/72, 164/74,  
164/75,  
165/4, 165/5, 165/6,  
166/10, 166/11, 166/12, 166/13, 166/14, 166/15, 166/16, 166/17, 166/18, 166/19, 166/20,  
166/21, 166/22, 166/23,  
167/4, 167/5, 167/6, 167/7, 167/8, 167/9, 167/10,

168/9, 168/10, 168/11, 168/12, 168/13, 168/14, 168/15, 168/16, 168/17, 168/18, 168/19,  
168/20, 168/21, 168/22, 168/23, 168/24

201/2, 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, 201/8, 201/9, 201/10, 201/11, 201/12, 201/14,  
201/15, 201/16, 201/17, 201/18, 201/19, 201/20, 201/21, 201/22, 201/23, 201/24, 201/25,  
201/26, 201/27, 201/28, 201/29, 201/30, 201/31,

217/8, 217/11, 217/17, 217/18, 217/19, 217/20, 217/21, 217/22, 217/23, 217/24, 217/25,  
217/26, 217/27, 217/28, 217/29, 217/32, 217/33, 217/34, 317/35, 217/36, 217/37, 217/38,  
217/39, 217/40, 217/41, 217/42, 217/43, 217/44, 217/45, 217/46,

#### **4.0 ENTWICKELN DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Anklam wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 29. April 1998 mit einer Maßgabe und Auflage genehmigt. Der Beitrittsbeschluß der Stadtvertretung wurde in der Sitzung vom 25. Juni 1998 gefaßt. Die Wirksamkeit ist am 9. Juli 1998 eingetreten. Im Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Im Süden des Geltungsbereiches ist die ehemalige Bahntrasse zum Flugplatz als Teil eines Grün- bzw. Biotopverbundes dargestellt. In dieser Grünfläche ist ein Wanderweg mit gesamtstädtischer Bedeutung geplant. Entsprechend diesen Darstellungen werden im Bebauungsplan Nr. 1-1995 „Siedlung Gellendiner Weg“ Allgemeine und Reine Wohngebiete sowie im Bereich der ehemaligen Bahntrasse öffentliche Grünflächen festgesetzt.

#### **5.0 LAGE UND BEDEUTUNG IM RAUM**

Die Siedlung „Gellendiner Weg“ liegt am südöstlichen Stadtrand von Anklam und ist an die Bundesstraße 109 angeschlossen, die sie östlich tangiert. Im Süden wird sie durch die ehemalige Bahntrasse zum Flugplatz begrenzt und im Norden durch eine Grünfläche, die vorm Stadtwald liegt. Westlich der Siedlung „Gellendiner Weg“ befindet sich eine Eigenheimsiedlung. Die Siedlung „Gellendiner Weg“ wurde planmäßig angelegt. Ihre klare Ordnung und Gliederung, die einheitliche Bebauung der städtebaulichen Räume und die starke Durchgrünung machen den hervorragenden Wohnwert der Siedlung aus.

#### **6.0 SITUATION IM PLANGEBIET**

##### **6.1 Bauliche Nutzung und Charakter der Siedlung**

Die Siedlung „Gellendiner Weg“ ist von der Nutzung her ein Reines Wohngebiet. Neben den Wohnungen gibt es ein Lebensmittelgeschäft, einen Bäckerladen, die Gaststätte „Zum Faß“, eine Außenstelle der Kreissparkasse, ein Versicherungsbüro und eine Spielothek. An der Bundesstraße befindet sich ein Stellplatz, der auch für Lastkraftwagen (über 3,5 t Eigengewicht) mit Anhängern genutzt wird. Dieser und die Spielhalle sind in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Die Bebauung der Siedlung erfolgte mit ein- und zweigeschossigen Häusern. Dabei wurden in den Randbereichen eingeschossige Gebäude angeordnet und im Kernbereich befinden sich größtenteils zweigeschossige Gebäude.

Die Gebäudelängen der Hausgruppen liegen zwischen 20 m im äußeren Bereich und 136 m im Kernbereich, in dem die Bebauung dichter wird. Somit ist sowohl offene als auch geschlossene Bauweise vorhanden.

Die Gebäudetypen basieren auf einem architektonischen Konzept. Sie sind in wesentlichen Merkmalen ähnlich: Gebäudetiefe, Dachform, Haustüren und Fenster sowie eine einheitliche, sich durch die ganze Siedlung ziehende Farbgebung. Dadurch trägt die vorhandene Bebauung einen einheitlichen Charakter.

Die Bebauung und Straßenführung sind nach Rastern aufgebaut. Die Anordnung der Straßen ist städtebaulich sehr gut gelöst. Durch Kurven und Versätze im Raster führt jede Straße auf ein Gebäude zu. So entstehen kleine, überschaubare städtebauliche Räume. Die Straßenversätze zwingen die Kraftfahrer zu niedrigen Fahrgeschwindigkeiten und bringen Ruhe und Sicherheit in die Siedlung. Nur der Gellendiner Weg besitzt neben der Straße einseitig einen Fußweg. Alle anderen Straßen der Siedlung sind als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die Zugänge zu allen Wohngebäuden sind dem inneren Straßennetz zugeordnet. Die Siedlung bildet eine in sich geschlossene, funktionell nach innen orientierte städtebauliche Einheit.

Die gesamte Siedlung ist stark durchgrünt. Die vielen Bäume, Sträucher, Hecken, Garten- und Rasenflächen vermitteln einen freundlichen und wohnlichen Charakter. Vorteilhaft wirken die nicht eingezäunten Hausvorflächen.

## 6.2 Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet umfaßt nur den westlichen Teil der Wohnsiedlung. Der östliche Teil erstreckt sich bis an die Bahnlinie Berlin - Stralsund und wird durch die B 109, die zugleich die östliche Grenze des Planungsgebietes bildet, von diesem abgetrennt.

Die Entwicklungsgrenzen des Planungsgebietes bildeten im Norden und Westen die ehem. Kleinbahnstrecke von Anklam nach Gellendin und die angrenzenden Flächen des Stadtwaldes, der gegenwärtig als Erholungswald und als Schutzwald für die Trinkwassergewinnungsgebiete eingestuft ist.

Die ca. 35 Jahre alten Pappelbestände werden z.Z. durch andere Laubholzarten ersetzt.

Die in den 30er Jahren entstandene Wohnsiedlung besteht aus 1 - 2-geschossigen Gebäuden und wurde als Gartenstadt konzipiert.

Das städtebauliche Ordnungsprinzip ist noch gut erkennbar und wird nur durch die zahlreichen z.T. ungeordneten Garagen und Nebenzwecken dienenden Gebäuden gestört. Insbesondere der nördliche und westliche Siedlungsrand sind wagenburgartig von Garagen umbaut, so daß der Erlebniswert von der Straße am Stadtwald und dem nördlichen

Rundweg äußerst negativ ist. Zumindest die bauliche Qualität der Garagen muß verbessert werden.

Aus den Haupterlebnisbereichen, wie der B 109 und dem inneren Straßennetz, ist der Eindruck zufriedenstellend und wird sich mit der Weiterführung der begonnenen Gebäudemodernisierung und Neuordnung der Freianlagen vor und hinter den Wohnhäusern weiter verbessern.

Die Fernwirkung der Siedlung ist nur von Süden von der B 109 und der Gellendiner Straße gegeben. Durch die bereits entstandenen Gewerbegebiete westlich der B 109 wurden die Sichtbeziehungen stark eingeschränkt. Mit der baulichen Erweiterung des Gewerbegebietes bis an die Gellendiner Straße wird die Gellendiner Siedlung als südlicher Stadtrand in der Stadtsilhouette seine Bedeutung verlieren und auch von der geplanten Ortsumgehung nicht mehr erlebbar sein.

Trotzdem bedarf der Südrand des Planungsgebietes einer Aufwertung. Spätestens mit dem Ausbau der ehem. Bahntrasse zur Grünverbindung und als Rundweg mit gesamtstädtischer Bedeutung sowie der Herstellung der Kurzverbindungen zum Gewerbegebiet müssen die Anlieger auf der Rückseite ihrer Grundstücke zur Ordnung und Disziplin veranlaßt werden.

## 7.0 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

Die natürlichen Grundlagen zum Planungsgebiet Gellendiner Weg sind im „Landschaftspflegerischen Grünordnungsplan“ vom Dezember 1991 ausführlich beschrieben.

Da zu jenem Zeitpunkt nicht am B-Plan für dieses Gebiet gearbeitet wurde, fehlt der konkrete Bezug und der Abschnitt Prognose beschränkt sich auf idealisierte thesenartige Zielstellungen.

Als Hauptproblem stellt sich die Nichttransportierbarkeit der Ausführung der Abschnitte Analyse und Diagnose in den B-Plan dar, da die umfangreichen Belehrungen und Argumentationen für die Bauleitplanung in dieser Form nicht verwertbar sind.

Deshalb wurde für die Bauleitplanung eine neue aktualisierte Kurzfassung des Abschnittes „Natürliche Grundlagen“ formuliert und durch Hinweise auf entsprechende Punkte im GOP von 1991 ein Bezug auf weiterführende Aussagen hergestellt.

### 7.1 Natürliche Situation

Der Raum Anklam liegt im Bereich der Nordmecklenburgischen Lehmplatte, deren morphologischer Formentyp als sanftwellige Grundmoräne bezeichnet wird.

Die von West nach Ost verlaufende 2 - 3 km breite Peeneniederung und die südlich die Altstadt umgebende Niederungszone des vermutlich ehem. Peenearmes sind die wichtigsten morphologisch gliedernden Elemente des Betrachtungsraumes.

Das Geländeniveau der Peeneniederung liegt zwischen 0,5 und 2,0 m über NN und ist in den nicht durch Deiche geschützten Bereichen zeitweilig dem natürlichen Überflutungsregime bzw. dem Peenerückstau ausgesetzt.

Die nördlich angrenzenden Hochflächen erreichen Höhen von 10 - 20 m über NN und werden land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Die Hochfläche südlich der Peeneniederung weist Höhen bis zu 15 m über NN auf und kann als von Großgehölzen ausgeräumte Agrarlandschaft bezeichnet werden, die nur durch flache Kuppen und vereinzelte, relativ steil umsäumte Senken sowie den Baumbestand an den B- und L-Straßen gegliedert ist.

Durch menschliche Besiedlung wurden die natürlichen morphologischen Verhältnisse stellenweise stark verändert.

Dazu gehören u.a. auch die Landwehr, eine mittelalterliche Wallanlage, bestehend aus Wällen und Gräben, die unter Einbeziehung natürlicher langgestreckter Hohlformen im

hindernisfreien Süden der Stadt als Verteidigungslinie angelegt wurde, wovon noch heute der Anklamer Wall mit dem Wartturm „Hoher Stein“ zeugen.

Auch die ehem. Bahntrasse zum Flugplatz stellt einen markanten Eingriff in das natürliche Relief dar. Diese Trasse verläuft im Süden der Stadt in einem tiefen Einschnitt und stellte bis vor wenigen Jahren die Stadtgrenze und zugleich die südliche Grenze des Planungsgebietes „Gellendiner Weg“ dar.

Durch Ausweisung von Gewerbeflächen hat sich die Stadt in den letzten Jahren u.a. sprunghaft in südlicher Richtung entwickelt. Dieser Prozeß ist noch nicht abgeschlossen (s. auch GOP von 1991, Pkt. 2.2.1).

## 7.2 Boden

Die im Raum südlich von Anklam nachgewiesenen pleistozänen Ablagerungen sind nach den Ergebnissen der geologischen Übersichtskartierung der Serie der Rosenthaler Phase des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit zuzuordnen, bestehend aus unteren Sanden verschiedenen Alters, Geschiebemergel der Hochfläche und Hochflächensanden. Stellenweise wird der Geschiebemergel, der an der Oberfläche zu Lehm verwittert ist, nicht von Sanden überdeckt.

Im Planungsgebiet, welches in der westlichen Hälfte eine mittlere Höhe von 10 m über NN aufweist, in sich relativ eben ist und nach Osten leicht abfällt, treten an der Oberfläche überwiegend Sande und lehmige Sande auf. Nach der Geologischen Oberflächenkarte stehen im Plangebiet überwiegend nicht bindige Böden des Pleistozäns (Sande) an.

Natürliche Hohlformen mit organogenen Bildungen sind im Planungsgebiet nicht verzeichnet, so daß insgesamt von einem tragfähigen Baugrund ausgegangen werden kann (s. auch GOP von 1991, Pkt. 2.2.2).

Ausführliche Aussagen zur Flächen- bzw. Bodenversiegelung sind im GOP von 1991 im Pkt. 4.5 und 4.6 enthalten.

Zusammenfassend kann zur Bodenver- und -entsiegelung folgendes ausgeführt werden:

Laut GOP von 1991 besteht im Planungsgebiet folgender Versiegelungsgrad:

|                        |                             |          |               |
|------------------------|-----------------------------|----------|---------------|
| Grünflächen:           | 102.686 m <sup>2</sup>      | =        | 65,2 %        |
| wassergeb. Decken:     | 6.778 m <sup>2</sup>        | =        | 4,3 %         |
| Pflaster u. Platten:   | 6.071 m <sup>2</sup>        | =        | 3,9 %         |
| Asphalt u. Beton:      | 15.968 m <sup>2</sup>       | =        | 10,1 %        |
| <u>Gebäudeflächen:</u> | <u>26.027 m<sup>2</sup></u> | <u>=</u> | <u>16,5 %</u> |
|                        | 157.530 m <sup>2</sup>      | =        | 100,0 %       |

Der Anteil der teilversiegelten Flächen beträgt ~ 8 % und der vollversiegelten Flächen ~ 27 %. Das ergibt einen Anteil an versiegelten Flächen von ~ 35 %.

Der Zugang an Neuversiegelungen beschränkt sich auf Fahr- und Gehwege, Besucherstellflächen, Garagen und Nebenzwecken dienenden Gebäuden.

Eine annähernde Kompensation ist

- durch Rückbau der rückseitigen Erschließungswege und Hofflächen nach Wegfall des Wegerechts,
- durch Neuordnung und Abriß von Garagen und Nebenzwecken dienenden Gebäuden
- und durch den Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten zu erwarten.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Planungsgebiet 0,4 und wird im Durchschnitt des Gebietes durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich nicht überschritten.

### 7.3 Wasser

Im Planungsgebiet und den angrenzenden Flächen gibt es keine Oberflächengewässer.

Im südlichen Hochflächenbereich, zu der auch das Planungsgebiet gehört, wurde bei Sondierungen bis zu 5 m Tiefe kein Wasser nachgewiesen.

Nach der HK 50 ist der obere Grundwasserleiter in  $\geq 10$  m Tiefe zu erwarten und ist ungeschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt ca. 1 m.

Auch die Wasserfassung II im Stadtwald befindet sich im Bereich des ungeschützten Grundwasserleiters. Das Wasserwerk wurde am 15. September 1997 stillgelegt. Die Trinkwasserschutzzone II bleiben bis zu ihrer Aufhebung bestehen.

Die Trinkwasserschutzzone II dieser Wasserfassung grenzt im Norden an das Planungsgebiet, welches insgesamt in der TWSZ III liegt.

Da die Fließrichtung des Grundwassers zum Urstromtal (Peene) verläuft, liegt das Planungsgebiet oberhalb der Wasserfassung. Das bedeutet, daß die bestehenden Richtlinien zum Schutz des Trinkwassers besonders gewissenhaft eingehalten werden müssen (s. auch Ausführungen im Landschaftsplan, Pkt. 4.2.2 und GOP von 1991, Pkt. 2.2.3).

## 7.4 Klima/Luft

Die Angaben zum Klima sind älteren Gutachten sowie den Klimadaten der DDR entnommen.

Anklam liegt im Bereich der östlichen deutschen Ostseeküste und zeigt bereits eine merkliche Abschwächung des maritimen Witterungscharakters, wie er noch in Westmecklenburg vorherrscht.

Der westöstliche Übergang vom maritim beeinflussten Klima der Nordseeküste zum kontinentalen osteuropäischen Klima äußert sich im wesentlichen in einer Verschärfung der jahreszeitlichen Temperaturoegensätze, durch einen geringen Bedeckungsgrad sowie durch eine Abnahme der Niederschlagshäufigkeit.

Im Bereich der mittleren Ostsee werden die niedrigsten Wassertemperaturen erst im Februar/März gemessen. Sie steigen in den anschließenden Monaten nur langsam an. Diese Tatsache führt zusammen mit dem gehäuften Auftreten von Nordostwinden im Raum Anklam in der Zeit von März bis Mai zu dem bekannten Ostseefrühling mit trotz hoher Sonnenscheindauer relativ niedrigen Temperaturen.

Innerhalb größerer Gebiete mit einheitlichen klimatischen Verhältnissen können räumlich begrenzt lokalklimatische (bioklimatische) Besonderheiten auftreten, die bedingt sind durch das Relief des Geländes (Gipfel, Hang, Tal), die Exposition (Stärke und Richtung der Hangneigungen), Boden- und Gesteinsart sowie Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland).

Am ausgeprägtesten sind die lokalklimatischen Besonderheiten in stärker gegliederten Gelände, jedoch können sie auch im Binnentiefenland beobachtet werden.

Nach Aussagen des Bioklimatischen Gutachtens ist im Raum Anklam mit folgenden Besonderheiten zu rechnen:

Der größte Teil der Stadt Anklam liegt am Südrand der 2 - 3 km breiten kaltluft- und feuchtegefährdeten Peeneniederung. Diese Niederung weist vorwiegend Moorboden auf und ist sehr nebelgefährdet.

An ca. 75 Tagen im Jahr tritt mindestens zeitweise Nebel über Manneshöhe auf, der auch auf die gesamte Stadt übergreifen kann.

Der Bereich des vermutlich alten Peenearmes ist kaltluftgefährdet, was sich im Herbst in frühen und im Frühjahr in späten Nachtfrosten auswirkt.

Die kaltluft- und feuchtegefährdeten Gebiete neigen bei eigenbürtigen Wetterlagen nachmittags zur Schwüle und nachts zu tieferen Temperaturen als in der Umgebung.

Bei fremdbürtigen Wetterlagen ist der Raum Anklam windexponiert. Ausnahmen stellen die wechselnden Leebereiche dar.

Das Planungsgebiet ist zur Hauptwindrichtung relativ ungeschützt. Durch weitere Bebauung der Westseite der Straße am Stadtwald und die Fertigstellung des südlichen

Gewerbegebietes wird die Wohnsiedlung zur Hauptwindrichtung abgeschirmt. Auch die geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der ehem. Bahntrasse werden eine Windberuhigung bewirken.

Ausgewählte Klimadaten für Anklam:

**Niederschläge:**

|                                  |        |        |        |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| - Mittlere Jahressumme           |        | 556 mm |        |
| - Mittlere Anzahl der Tage mit   |        |        |        |
| Schneehöhen                      | ≥ 1 cm | 3 cm   | 10 cm  |
|                                  | 45 Tg. | 30 Tg. | 12 Tg. |
| - Mittlere Anzahl der Tagessumme |        |        |        |
| an Niederschlägen aus Schnee     |        |        |        |
| oder Schnee mit Regen            |        | 40 Tg. |        |

Mittlere Anzahl Nebeltage: 42 Tg.

Höchste Anzahl Nebeltage: 75 Tg.

**Temperaturen:**

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| - Jahresmittel         | 7,9 °C                 |
| - Monatsmittel Juli    | 16,7 °C                |
| - Monatsmittel Januar  | - 0,7 °C               |
| - mittleres Jahresmax. | 30,1 °C                |
| - mittleres Jahresmin. | - 15,0 °C              |
| - höchstes Jahresmax.  | 33,8 °C (Juli 59)      |
| - höchstes Jahresmin.  | - 27,2 °C (Februar 56) |

**Frost- und Eistage:**

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| - mittlere Anzahl Frosttage     |             |
| (Minimum unter 0,0 °C)          | 85 Tg.      |
| - mittlere Anzahl Eistage       |             |
| (Maximum unter 0,0 °C)          | 27 Tg.      |
| - mittleres Datum 1. Frost      | 1. November |
| - mittleres Datum letzter Frost | 24. April   |

**Sommertage:**

- mittlere Anzahl der Jahrestage  $\geq 25$  °C 12 Tg.
- mittlere Anzahl der Jahrestage  $\geq 30$  °C 1 Tg.

**Windverhältnisse:**

- mittlere Anzahl der Tage mit mind. 6 Bf 63 Tg.
- mittlere Anzahl der Tage mit mind. 8 Bf 4 Tg.

**Mittlere jährliche Windhäufigkeit in %**

|     |        |                |        |
|-----|--------|----------------|--------|
| N:  | 5,6 %  | SW:            | 21,3 % |
| NO: | 8,2 %  | W:             | 15,6 % |
| O:  | 12,5 % | NW:            | 8,9 %  |
| SO: | 8,8 %  | Windstille Tg. | 4,1 %  |
| S:  | 15,0 % |                |        |

Quellen von Lärm und Luftverunreinigungen durch Schadstoffe und Gerüche bestehen im Stadtgebiet an verschiedenen Stellen.

Für das Planungsgebiet bestehen große Belastungen durch Verkehrsemissionen von der B 109 (s. auch Pkt. 8.5, Immissionsschutz).

Weitere Störquellen für das Planungsgebiet sind die Zuckerfabrik und die Kläranlage. Trotz modernisierter Technologien treten bei nordöstlichen Winden Geruchsbelästigungen im Planungsgebiet auf.

Die Lage des Planungsgebietes im Bereich der Hindernisbegrenzungsflächen des Flugplatzes ist ohne Bedeutung, da keine Gebäude geplant sind, die über die vorhandenen Bauwerke hinausragen. Genaue Angaben zu den Nutzungsbeschränkungen durch den Flugplatz sind dem F-Plan zu entnehmen.

**7.5 Vegetation**

Ausführungen zur potentiellen natürlichen Vegetation sind dem Landschaftsplan, Pkt. 4.2.4 und dem GOP von 1991, Pkt. 2.2.5.1 zu entnehmen.

Aussagen zu den ökologischen Raumeinheiten sind im o.g. GOP im Pkt. 3.0 getroffen.

Angaben zur realen Vegetation sind im o.g. GOP in den Punkten 2.2.5.2 und 4.0 sowie in den Artenlisten enthalten.

Die vorhandenen Freiflächen lassen sich in typische Kategorien einteilen:

- öffentliche Grünflächen, dazu gehören
  - die Grünanlage am Gellendiner Weg zwischen den Häusern Nr. 4 und 6
  - Grünanlage Gellendiner Weg - Verkehrsinsel
  - Grünanlage an der B 109
  - Grünverbindung alte Bahntrasse
  - Spielplatz am Anger
  
- private Grünflächen, dazu gehören
  - Gehölzgruppe Gellendiner Weg zwischen den Häusern Nr. 18 und der ehemaligen Verkaufsstelle
  - Wohnbaulandflächen an den Mietshäusern
  - Gärten (Vorgärten, Nutzgärten, Erholungsgärten)

Für den B-Plan sind die funktionellen Einheiten und Funktionsfolgen von Bedeutung, wie sie im Pkt. 8.3 beschrieben und in der Skizze und Matrix dargestellt sind.

Die Großgehölze konzentrieren sich in den Straßenräumen.

Im Innenbereich der Quartiere stehen überwiegend Obstgehölze, die z.T. überaltert sind.

Durch die Neuordnung der Grundstücke und Parzellen ist mit einer Verjüngung des Obstgehölzbestandes zu rechnen.

Insgesamt wurden 281 Bäume kartiert (Auflistung siehe Bestandskarte von 1996 zum B-Plan). Davon entfallen 255 Bäume auf das Planungsgebiet. Das entspricht einem Besatz von 16 Bäumen/ha.

Insgesamt wurden ohne Obstgehölze 23 Laubbaumarten und 9 Nadelbaumarten unterschiedlicher Altersgruppen einschl. Neupflanzungen erfaßt. Am häufigsten kommen folgende Gattungen vor:

- Ahorn
- Birken
- Linden
- Weißbuchen
- Pappeln
- Robinien
- Fichten
- Kiefern.

Besonders geschützte Bäume gibt es im Planungsgebiet nicht.

Durch die Satzung über den Schutz von Bäumen und Hecken der Stadt Anklam vom 19.03.1992 sind alle Bäume mit einem Stammumfang  $\geq 30$  cm in 1,30 m Höhe geschützt.

## **8.0 KONZEPT DER PLANUNG**

### **8.1 Städtebauliches Konzept**

Die sehr gute städtebauliche Lösung der Anordnung der Straßen und Gebäude ist zu erhalten. Dabei sind zum Beispiel durch rückwärtige Erschließung der Grundstücke Möglichkeiten für die Unterbringung der Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken zu schaffen. Die damit verbundene Neuordnung von Freiflächen und Nebenanlagen soll zur funktionell-gestalterischen Aufwertung der Grundstücke genutzt werden.

Die störenden Funktionen (Spielhalle und Stellplatz für Lastkraftwagen (über 3,5 t Eigengewicht) mit Anhängern sind aus dem Wohngebiet auszulagern.

Zum benachbarten Einkaufszentrum sollte eine fußläufige Verbindung geschaffen werden, was aber nach Abwägung der Bedenken der Bürger aufgegeben wurde. Ein Verbindungsweg ins Gewerbegebiet wurde vorgesehen.

Durch die Erhaltung der klaren Ordnung und Gliederung der Siedlung, der einheitlichen Bebauung der städtebaulichen Räume und der starken Durchgrünung wird der hervorragende Wohnwert der Siedlung gestärkt. Die Eingangsbereiche der Siedlung im Osten und Westen sind aufzuwerten.

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung werden reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dabei entsprechen die reinen Wohngebiete dem § 3 BauNVO. Die zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet wurden gegenüber § 4 BauNVO eingeschränkt. Nach § 1 Abs. 5 wurde festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht allgemein sondern nur ausnahmsweise zulässig sind. Dadurch kann die Gebietsverträglichkeit besser beachtet werden. Im Bestand sind solche Anlagen in der Siedlung nicht vorhanden. Die Einwohner nutzen die Anlagen und Einrichtungen im gesamten Stadtgebiet von Anklam und können so ihre Bedürfnisse auf diesen Gebieten erfüllen. Durch diese Festsetzung und auch die nachfolgend genannten soll ein möglichst ungestörtes Wohnen gewährleistet werden. Bedingt durch die offene Bauweise und die meist nur eingeschossige nur in sehr wenigen Fällen zweigeschossige Bebauung ist die Wohndichte relativ gering. Deshalb ist nur ein geringer Grundgeräuschpegel vorhanden. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie passen sich nicht in die Struktur dieser städtebaulich bedeutenden Siedlung ein. Tankstellen und Verwaltungseinrichtungen würden mit ihrem Besucherverkehr

auch die Wohnruhe im Siedlungsgebiet stören. Für Gartenbaubetriebe dürfte die vorhandene Parzellengröße nicht ausreichend sein. Auch passen sie sich nicht in die gebietstypische Reihenhausbebauung ein.

## 8.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Gebäuden

Zur Sicherung der Stellung der Gebäude wurden Baulinien entlang der ursprünglichen Gebäudegrenzen festgesetzt.

An Fassaden, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind, dürfen Anbauten nicht erstellt werden. Öffentliche Flächen im Sinne des Bebauungsplanes sind Straßen, Wege, Plätze sowie öffentlich zugängliche Grünflächen.

Anbauten an einer öffentlichen Flächen abgewandten Seite können zugelassen werden. Dazu wurden die Baugrenzen in 3 m Abstand zur Gebäudekante festgesetzt. Die Anbauten sind bis zu einer Länge von 4,00 m zulässig.

Bei den Grundstücken, bei denen die Grenze nicht senkrecht zur hinteren Gebäudekante verläuft, sollten diese zumindestens bis 3 m hinter dem Gebäude geändert werden, um auch hier diese Anbauten zu ermöglichen (zum Beispiel Heinestraße 2 a - f).

In der Dr. Külz-Straße 3a-d sind Anbauten auf Grund dervorhandenen Grundstücksgröße und Baudichte nicht möglich. Auf Grund der vorhandenen Gasleitung sind Anbauten in der Dr. Külz-Straße 9a-d nicht möglich. Bei anderen Gebäudegruppen widersprechen die vereinbarten Geh- und Fahrrechte einer Anbaumöglichkeit (Dr. Külz-Straße 12 a - c, 14 b - d, 15 b - d, 20 a - c und Gellendiner Weg 1a). Im Laufe des Abwägungsprozesses wurde die Anbaumöglichkeit in der Dr.-Külz-Straße 5 a-d zugunsten der Unterbringung von Stellplätzen aufgegeben.

Beim Gellendiner Weg 1 b, wo sich ein Lebensmittelgeschäft und der Bäckerladen befinden, wird im Erdgeschoß für den Spar-Markt eine Erweiterung geplant.

Die Baugrenze wurde entsprechend festgesetzt.

Die Gestaltung der Anbauten am Gellendiner Weg 2, Dr. Külz-Straße 2, 7 und 13, Fritz-Reuter-Straße 1-3 und Tuchowstraße 1-3 sind in der Gestaltungssatzung geregelt.

Beim Gellendiner Weg 15, auf der westlichen Seite der Tuchowstraße und an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wurde die ursprüngliche Bebauung der Siedlung „Gellendiner Weg“ mit gestalterisch nicht passenden Gebäuden ergänzt. Im Bereich dieser Gebäude wurden keine Baulinien sondern nur Baugrenzen festgesetzt. Gleiches gilt für die kleine Sparkasse am Siedlungseingang. Das fast quadratische Gebäude ist kleiner als die anderen Gebäude der Siedlung, paßt sich aber gestalterisch ein.

An den beiden Ecken Dr. Külz-Straße 9/10 und Dr. Külz-Straße 13/14 können die Anbauten entsprechend der festgesetzten Baugrenze größer als 4 m lang und 3 m tief erfolgen, wenn sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung sind in der Siedlung nur Hausgruppen zulässig. Die Bauweisen unterscheiden sich je nach Länge der Hausgruppen in offene Bauweise (20 - 50 m Gebäudelänge), geschlossene Bauweise (106,5 - 136 m Gebäudelänge) sowie abweichende Bauweise mit 56 bzw. 64 m Gebäudelänge.

Die für die Grundflächenzahl festgesetzten Höchstgrenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Sie schwanken zwischen 0,3 und 0,7. Somit liegt die festgesetzte Grundflächenzahl häufig höher als die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Dies ist in diesem Fall nach § 17 Abs. 3 möglich, da die Siedlung in den dreißiger Jahren entstand. Für die Randgrundstücke bei den Hausgruppen ließe sich die Grundflächenzahl regelmäßig erheblich niedriger festlegen. Entscheidend sind jedoch die mittleren Grundstücke, die meist nur so breit sind, wie der zugehörige Gebäudeteil (zum Beispiel 5 m). Da neben dem Wohngebäude mit eventuellem Anbau (höchstens 12 m<sup>2</sup>) noch 1-2 Stellplätze oder Garagen einschließlich Zufahrt auf den Grundstücken unterzubringen sind, kommt es zur Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

In zwei Teilbereichen wurde die Grundflächenzahl mit 0,7 festgesetzt.

In der Heinrich-Heine-Straße 4-5 sind die Hausteile (36 qm Grundfläche) und die Grundstücke extrem klein. Die Grundflächenzahl 0,7 im Bereich der Hausgruppe ist notwendig, um eine Anbaumöglichkeit zu geben. Im Gellendiner Weg 1 wurde die erhöhte Grundflächenzahl wegen der Läden festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde entsprechend dem Bestand mit einem oder zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Anbauten an zweigeschossige Gebäude können zweigeschossig erfolgen. Eine Ausnahme ist der Gellendiner Weg 1. Hier soll auf Grund der möglichen Tiefe des Anbaus nur eingeschossig erweitert werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Gebäudehöhe. Die Traufhöhe von Carports und Garagen darf höchstens 2,60 m betragen.

Die festgesetzte Traufhöhe ist das Abstandsmaß zwischen der Höhenlage der zum Grundstück gehörenden Verkehrsfläche und der Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

Die oberste Außenwandbegrenzung ist bei Flachdachgebäuden der oberste Abschluß der Außenwand. Als Ausnahme dazu ist das Abstandsmaß für die Dr. Külz-Straße 19 a-h und 20 a-d zwischen der Höhenlage der zum Grundstück Dr. Külz-Straße 19 e gehörenden Verkehrsfläche und der jeweiligen Schnittkante der Garage zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut des Gebäudes festgesetzt.

Gestaltungsregelungen für die baulichen Anlagen sind erforderlich um den typischen Charakter der Siedlung zu erhalten.

Die Dachformen der Gebäude wurden entsprechend dem Bestand als symmetrisches Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach festgesetzt. Die Dachneigung soll 40° bis 50° betragen.

In der Gestaltungssatzung „Siedlung Gellendiner Weg“ sind Gestaltungsvorschriften für Dach und Dachaufbauten, Fassaden, Fenster und Türen festgeschrieben, die die architektonisch-städtebauliche Eigenart der Siedlung sichern und fördern. Für Anbauten, die sich nicht nach der Gestaltungssatzung regeln, gelten folgende Gestaltungsregelungen: Anbauten oder Erweiterungsbauten sind auf den Charakter des Einzelbaukörpers und der Gesamtsiedlung im Hinblick auf Lage, Dimension, Form, Material und Farbe abzustimmen.

Günstig wäre zum Beispiel eine paarweise Anordnung der Anbauten.

Die Höhe von Anbauten ist bestimmt durch den Dachansatz, der unter dem Traufgesims beginnen soll. Das Dach ist als Flachdach oder als geneigtes, an den Hauptbaukörper angelehntes Pultdach mit einer Neigung zwischen 10° und 20° auszubilden. Die Sockelzone soll als naturrotes Ziegelmauerwerk wie am Hauptbaukörper gestaltet sein. Oberflächen der Wände dürfen nur aus Glas oder Putz hergestellt sein.

Die Farbgebung soll sich dem Hauptbaukörper anpassen. Als bestimmende Farben sind Hellelfenbein (RAL 1015) und cremeweiß (RAL 9001), als zusätzliche Farbe hellblau (RAL 5024) zulässig.

Anbauten müssen auf die Fensterachsen des darüber liegenden Geschosses, die Brandmauern oder die Gebäudeachsen bezogen sein.

Das Gestaltungsprinzip, welches in einem großen Bereich der Siedlung zu finden ist, im Erdgeschoß Bogenfenster und im Ober- bzw. Dachgeschoß Rechteckfenster, soll auch bei Anbauten angewendet werden.

Dachgauben, an einer öffentlichen Flächen abgewandten Seite müssen auf die Fenster- oder Türachsen des darunter liegenden Geschosses, die Brandmauern oder die Gebäudeachse bezogen sein.

Loggien und Balkone sind an den von öffentlichen Flächen (entsprechend Gestaltungssatzung) einsehbaren Gebäudeflächen nicht zulässig. An den anderen Gebäudeflächen sind Balkone zulässig.

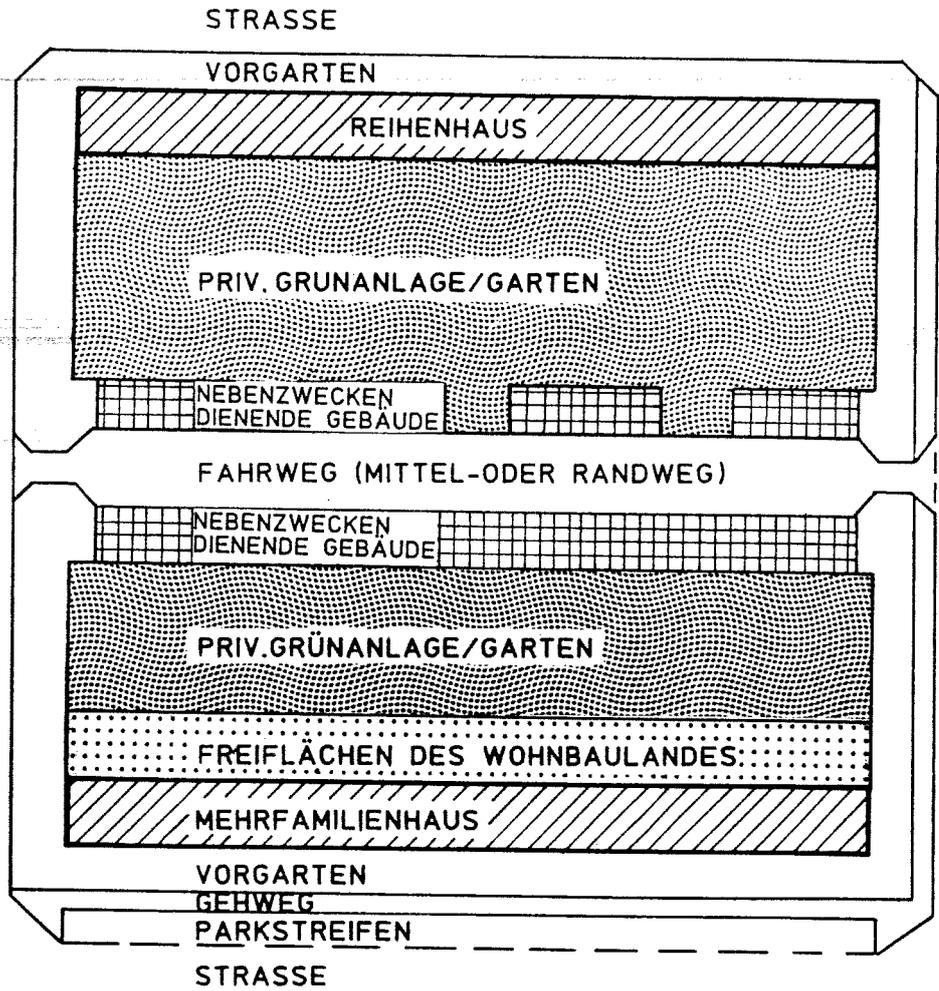
Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig. Massivgaragen sollen verputzt sein, wie die Gebäude der Siedlung. Die Farbgestaltung von Massiv- und Metallgaragen soll der der Wohngebäude entsprechen. Für Wände von Carports und offenen Garagen sind Metall und Kunststoff nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Fahrradabstellplätze, Abstellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter, kleine

Nebenzwecken dienende Gebäude, Gewächshäuser, Kleintierställe und Volieren sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig.

Außerhalb der für Garagen, Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Abstellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter, kleineren Nebenzwecken dienenden Gebäude, Gewächshäuser, Kleintierställe und Volieren dienenden Flächen aber nur im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht können Anlagen gemäß § 65 LBauO Abs. 1 Ziffer 1,3,15,28,33,40 und 41 zugelassen werden.

# Funktionsschema / Funktionsfolge



| Nr. | Funktionsfolge                      | NORDRAND        | WESTRAND                              | OSTRAND                             | SÜDRAND            | QUARTIER MIETSH.                                          | QUARTIER R.-HAUS                                             | ANGER       | BEMERKUNGEN                                     |
|-----|-------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------|
|     | QUARTIERTYP                         | I               | II                                    | III                                 | IV                 | V                                                         | VI                                                           | VII         |                                                 |
|     |                                     | Gellendiner Weg | Gellend. Weg Wests.<br>Platz Südseite | Fr.-Reuter-Strasse<br>Tuchowstrasse | Dr.Külz-Strasse    | Gellend.Weg Osts.<br>Goethe-u-Schiller-<br>str. Westseite | Dr.-Külz-Strasse<br>Gellendiner Weg<br>Schillerstr. Ostseite | Heinestraße |                                                 |
| 1.  | STRASSE/<br>STELLPLÄTZE             | X               | Str.F                                 | X                                   | X                  | X                                                         | X                                                            | X           | S = mit Stellflächen                            |
| 2.  | BANKETT                             | X               | -                                     | -                                   | -                  | X                                                         | -                                                            | -           |                                                 |
| 3.  | GEHWEG                              | X               | -                                     | -                                   | (X)                | X                                                         | X                                                            | -           |                                                 |
| 4.  | VORGARTEN                           | X               | X                                     | X                                   | X                  | X                                                         | -                                                            | -           |                                                 |
| 5.  | WOHNGEBAUDE                         | X               | X                                     | X                                   | X                  | X                                                         | X                                                            | X           |                                                 |
| 6.  | FREIFL. D. WOHN-<br>BAULANDES       | -               | -                                     | -                                   | -                  | X                                                         | -                                                            | -           | nur an Mehrfamilien-<br>häusern                 |
| 7.  | PRIV. GRÜNFLÄCHE<br>GARTEN          | X               | X                                     | X                                   | X                  | X                                                         | X                                                            | X           |                                                 |
| 8.  | NEBENZWECKEN<br>DIENENDE<br>GEBAUDE | Gr.             | R.                                    | R.                                  | (Gr.) <sup>1</sup> | X                                                         | X                                                            | X           | Gr. = Anordnung in<br>Gruppen<br>R. = als Reihe |
| 9.  | GESCH. HECKE                        | -               | -                                     | X                                   | -                  | -                                                         | -                                                            | -           |                                                 |
| 10. | RÜCKW. VERKEHRL.<br>ERSCHL.         | F               | Str.F                                 | F                                   | (F) <sup>1</sup>   | F                                                         | F) <sup>2</sup> (F)                                          | (F)         | Str. = Straße<br>F = Fahrweg                    |
| 11. | ÖFFENTL.<br>PARKPLATZ               | -               | -                                     | X                                   | -                  | -                                                         | -                                                            | -           |                                                 |
| 12. | ÖFFENTL. GRÜN-<br>ANLAGEN           | -               | -                                     | X                                   | X                  | -                                                         | -                                                            | -           |                                                 |

( ) = abschnittsweise

) 1,2 = Die Pos. 10 und 8 liegen bei Typ IV abschnittsweise und bei Typ V durchgängig direkt hinter den Wohngebäuden

## **8.3 Grünordnungsplan**

### **8.3.0 Grundidee**

Die Wohnsiedlung „Gellendiner Weg“ entstand in den 30er Jahren und bildete bis zur Entstehung des Gewerbegebietes den südlichen Stadtrand von Anklam.

Die 1- bis 2-geschossige Siedlung wurde als Gartenstadt konzipiert. Bauliche Ergänzungen und Veränderungen beschränkten sich im wesentlichen auf die Garagen, Nebenzwecken dienende Gebäude und Dachausbauten, so daß das durch die Wohngebäude und die Verkehrsanlagen geschaffene städtebauliche Ordnungsprinzip gegenwärtig noch gut erkennbar ist und auch erhalten werden soll.

Jedoch sind, ausgelöst durch die nach 1990 durchgeführte Privatisierung aller Wohngrundstücke, Ergänzungen der Verkehrsanlagen sowie Neuordnungen der Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Freiflächen in den Quartieren bzw. auf den Rückseiten der Wohnbebauung erforderlich.

Die sich in Abhängigkeit von der Lage und Art der Wohnbebauung ergebenden Unterschiede in der Funktionsabfolge von den Straßen bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind für das Freiraumkonzept bestimmend.

Zur Durchsetzung nachahmenswerter Lösungen sollten Beispiele für Frei- und Nebenanlagen für ausgewählte Grundstücke geplant und ausgeführt werden.

Insgesamt lassen sich auf Grund der differenzierten Standortsituationen die in der folgenden Übersicht dargestellten Quartiertypen unterscheiden:

Zu den einzelnen Funktionen gelten folgende Aussagen:

#### **8.3.1 Straßen / Stellflächen**

Die Ausbaubreiten der Straßen werden beibehalten. Die Radien sind dem Verkehrsaufkommen und dem Platzangebot anzupassen.

Die Betonbefestigung ist durch eine neue Verschleißschicht aus Bitumen auszubessern.

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind öffentliche bzw. Besucherparkplätze vorgesehen (s. auch Punkt 8.4).

#### **8.3.2 Bankette**

Die vorhandenen schmalen Bankette zwischen Fahrbahn und Gehweg bleiben als unbefestigte Streifen erhalten.

Beim Neubau weiterer fahrbahnbegleitender Wege sind schmale, unbefestigte Bankette von ca. 50 cm Breite zur Sicherheit der Fußgänger und zum Aufstellen von Lampen und Verkehrszeichen vorzusehen.

### 8.3.3 Gehwege

Alle Straßen erhalten, soweit nicht vorhanden, einseitig fahrbahnbegleitende Gehwege, Ausnahmen bilden die Tuchow- und die Fritz-Reuter-Straße. Die Wegebreiten sollten ca. 1,60 m betragen. Zur Befestigung sind kleinformatische Platten in Kies verlegt zu verwenden. Die querenden Grundstückszufahrten sind in Kies zu pflastern.

Die funktionell bevorzugte Seite für Gehwege ist die Straßenseite mit den zahlreichsten Hauszugängen. Hier verlaufen auch die meisten Leitungen. Leider stehen kommunale Flächen häufig nur auf den Straßenseiten zur Verfügung, die ohne Hauszugänge sind.

Bei paarigen Hauseingängen sollten grundsätzlich gemeinsame Zugangswege genutzt bzw. geschaffen werden.

Weitere Gehwege bestehen als Verbindungen ins Umland des Planungsgebietes (Nordwestecke, Mittelweg zum Stadtwald) und ein Trampelpfad aus der südöstlichen Ecke der Fr.-Reuter-Straße zum südlichen Gewerbegebiet.

Zur Anbindung des neu entstandenen Gewerbegebietes mit wichtigen Einkaufsmöglichkeiten für die Einwohner der Wohnsiedlung ist der vorgenannte Trampelpfad als Rad- und Fußweg auszubauen und es ist eine weitere Kurzverbindungen von der Dr.-Külz-Straße über die alte Bahntrasse zum Wegenetz des Gewerbegebietes zu schaffen.

Diese Kurzverbindung dient zugleich der stichartigen Erschließung der individuellen Stellflächen und Garagen am Südrand der Wohnsiedlung.

Durch die Lage des geplanten Rundweges im Verlauf der alten Bahntrasse (s. auch Pkt. 11) sind zur Verknüpfung und Querung mit dem im Einschnitt verlaufenden Rundweg Treppenanlagen oder eine Fußgängerbrücke erforderlich.

### 8.3.4 Vorgärten

Die Gestaltung der Vorgärten bestimmt wesentlich das Bild der öffentlichen Straßenräume. Deshalb ist auf Zäune aller Art, geschnittene und freichwachsende Hecken sowie geschlossene Baumreihen zu verzichten. Baumreihen sind in den engen Straßenräumen der Wohnsiedlung ohne Tradition und wegen Platzmangel, schmaler oder fehlender Bankette, Leitungsbeständen und Verschattungsproblemen nicht zweckmäßig.

Gestattet ist eine individuelle Gestaltung der Vegetationsflächen mit Rasen, Sommerblumen, Stauden und Sträuchern in Einzelstellung und Gruppen sowie einzelnen Bäumen II. und III. Ordnung (mittel- und kleinkronige Arten) zum Beispiel:

Feldahorn, Hainbuche, Ebereschen, Mehlbeeren, Kugelahorn, Kugelscheinakazie, Rotdorn, Trompetenbaum, Magnolien, Korkenzieherweide, Serbische Fichte, Koreatanne, Zirbelkiefer, Säulenkiefer, Säulenzypresse, Stechpalme. Die Vielzahl von Arten verschiedener Altersgruppen ist gegeben und sollte nicht verändert werden.

Zwischen den Giebeln, in oder hinter der vorderen Gebäudeflucht sind Hecken und Bäume I. Ordnung zulässig. Das Gestaltungsmotiv der torartigen Anordnung von gleichartigen und gleichaltrigen Baumpaaren zwischen den Giebeln kann nur noch in Einzelfällen aufgenommen werden. Grundrißänderungen (giebelseitige Fenster) und doppelte Zufahrten zu den Hofflächen lassen für Baumpaare bzw. Baumstandorte keinen Platz. Geeignete Standorte für geplante Bäume im Straßenraum sind vor Gebäuden gegeben, die an der Forderfront keine Fenster von Wohnräumen haben.

Geeignete Arten sind Linden, Eichen, Kastanien, Birken, Lärchen, Berg- und Spitzahorn sowie Walnußbäume.

Die von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen im Bauland sind von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen auf diesen Flächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Pflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

### 8.3.5 Haupt- bzw. Wohngebäude

Ausführungen hierzu s. Pkt. 8.2

### 8.3.6 Freiflächen des Wohnbaulandes

Als Freiflächen des Wohnbaulandes werden die Flächen bezeichnet, die hinter den Mehrfamilienhäusern liegen und durch alle Hausbewohner gemeinschaftlich als Freiraum genutzt werden. Als Funktionen sind Vegetationsflächen, Wäschetrockenplätze, Kinderspielplätze, Sitzplätze sowie Schmuckpflanzungen zulässig.

### 8.3.7 Gärten

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V mit Ausnahme der Stellplätze, Garagen und ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen zu begrünen und als Vegetationsflächen zu erhalten.

Diese Vegetationsflächen schließen an die Freiflächen des Wohnbaulandes oder bei Reihenhäusern an die Wohngebäude an. Diese Flächen können durch mehrere Mieter bzw. durch den Besitzer/Hauptmieter allein genutzt werden und können als Erholungsflächen oder Gartenland angelegt sein und sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Zulässig

sind Pergolen und Sitzplätze sowie Obstbäume, Beeren- und Ziersträucher unter Beachtung der Nachbarschaftsrechte.

Die Grundstücksgrenzen können durch Zäune bis 1 m Höhe markiert werden.

Geschlossene Hecken über 1,20 m Höhe und Bäume I. Ordnung sind nur an den durch Straßen begrenzten Außengrundstücken gestattet, um Verschattungen u.a. Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken zu vermeiden.

An den Rückseiten der Grundstücke in der Tuchowstraße sind geschnittene, immergrüne Hecken bis 2 m Höhe als Immissionsschutz zum Parkplatz anzustreben, soweit der Randstreifen nicht für Garagen oder Nebenzwecken dienende Gebäude genutzt wird und diese die Schutzfunktion übernehmen. Für geschnittene Hecken eignen sich: Hainbuchen, Liguster, Flieder, Lebensbaum, Scheinquitte u.a. Für freiwachsende Hecken sind Mischpflanzungen zu bevorzugen, deren natürliche Wuchseigenschaften dem verfügbaren Standraum entsprechen.

Sichtschutzwände sind als Nebenanlagen zulässig.

### **8.3.8 Garagen und Nebenzwecken dienende Gebäude**

Ausführungen hierzu s. Pkt. 8.2

### **8.3.9 Rand-, Mittel- und Stichwege**

Diese Wege dienen als Mischverkehrsflächen in der Regel zur rückwärtigen verkehrlichen Erschließung der Grundstücke und müssen mit 3 m Breite ausgebaut sein (s. auch Punkt 8.3.12). Die damit verbundene Neuordnung von Freiflächen und Nebenanlagen gestattet die funktionell-gestalterische Aufwertung der Grundstücke. Garagen, Carports, Stellflächen für PKW sowie Abstellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter werden den Fahrwegen zugeordnet. Das sollte Anlaß sein, weitere Nebenanlagen wie Lauben, Geräte- und Gewächshäuser sowie Hundezwinger mit den Garagen und Carports zu kombinieren oder zu benachbarn.

Als positives Beispiel kann auf den bereits realisierten Mittelweg zwischen Gellendiner Weg und Anger verwiesen werden.

Damit für die Tuchowstraße die rückwärtige Erschließung gewährleistet ist, darf die innere Fahrgasse der Parkfläche nur einseitig (Ostseite) bestellt werden.

### **8.3.10 Öffentliche Parkfläche**

Ausführungen hierzu siehe Punkt 8.4

### 8.3.11 Grünanlagen

Die Bedarfsdeckung für öffentliche Grünflächen erfolgt überwiegend in den Nachbarschaftsflächen nördlich und südlich des Planungsgebietes.

Im nördlich angrenzenden Gebiet befinden sich Kleinsport- und Spielanlagen, die sich qualitativ und quantitativ für alle Altersklassen ausbauen lassen. Auch ein Rodelberg läßt sich schaffen.

Der vorhandene Spielplatz am Anger ist Kleinkindern vorbehalten.

Im Bedarfsfall ist zu prüfen, ob für größere Kinder Spiel- und Kleinsportflächen südlich der Hundesportanlage zu reservieren sind.

Bei der Gestaltung und Erweiterung des Angebotes der Spiel- und Sportgeräte auf den ausgewiesenen Frei- und Spielflächen ist darauf zu achten, daß TÜV-geprüfte Geräte angeschafft werden und die Platzgestaltung kindgerecht erfolgt.

Die Fläche zwischen Gellendiner Weg 18 und der ehemaligen Verkaufsstelle sollte als gepflegte Gehölzgruppe erhalten bleiben und mit Freisitzplätzen gestaltet werden.

Die öffentlichen Grünanlagen beschränken sich auf 2 kleine inselartige Flächen im Verlauf des Gellendiner Weges.

Die Gehölzfläche am Trafo hat Bestand und ist in die Pflege einzubeziehen.

Die größte Grünfläche ist die platzartige Verkehrsinsel im östlichen Zufahrtsbereich zur Wohnsiedlung. Durch die platzartige Erweiterung des Straßenraumes besteht eine Empfangssituation, deren repräsentative Bedeutung wesentlich aufgewertet werden muß. Bei der dazu notwendigen Umgestaltung der Grünfläche mit Schmuckpflanzungen, Sitzplätzen und Kleinarchitektur sollte auch ihr funktioneller Wert erhöht werden, in dem die Insel durch Abschaffung des Kreisverkehrs an den Vorgartenbereich des südlichen Wohngebäudes angebunden wird und die trennende Straße durch einen befahrbaren Weg für Sonderfahrzeuge ersetzt wird.

Eine Aufwertung der Eingangssituation aus Richtung Gellendin soll durch den Abriß der Garagen und Umgestaltung zur Grünanlage zwischen der Straße und dem angrenzenden Grundstück Dr.-Külz-Straße 20 d erfolgen.

Der Bereich der im Einschnitt verlaufenden ehem. Bahntrasse am Südrand der Siedlung ist Bestandteil des Planungsgebietes und zugleich ein Abschnitt eines Grünzuges, wie er im F-Plan dargestellt ist. In diesem Grünzug mit gesamtstädtischer Bedeutung soll ein separater Rad- und Fußweg als Rundweg verlaufen.

Im Abschnitt des Planungsgebietes muß dieser Weg in einer Breite von ca. 2 m befestigt werden (keine wassergebundene Decke). Westlich hat dieser Weg Anschluß an den als Weg genutzten ehem. Bahndamm. Das alte Brückenbauwerk im Verlauf der Straße nach Gellendin gestattet die niveaufreie Unterquerung der Straße mit dem Rundweg. Die Fortführung des Rundweges in östlicher Richtung erfordert z.Z. eine niveaugleiche Querung

der B 109, weil das ehem. Brückenbauwerk verfüllt und nur ein verrohrter Durchlaß gelassen wurde. Die niveaufreie Unterquerung der B 109 mit dem Rundweg ist anzustreben. Der Grünzug hat auch Bedeutung für den Biotopverbund.

Ausführungen zu den Querungspunkten der Wege von der Wohnsiedlung zum Gewerbegebiet sind dem Pkt. 8.3.3 zu entnehmen. Die Böschungen beiderseits des Rundweges sollten mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen bepflanzt werden, damit eine Schutzwirkung zum Gewerbegebiet und zur Hauptwindrichtung entsteht.

Die Auswahl der Gattungen und Arten erfolgt in Anlehnung an die Gehölzpflanzungen auf den Grünflächen des angrenzenden Gewerbegebietes. Hier wurden u.a. folgende Arten verwendet:

**Bäume:**

Eichen, Linden, Spitzahorn, Eschenahorn, Erlen, Eschen, Roßkastanien, Birken, Vogelkirsche.

**Sträucher:**

Hartriegel, Feldahorn, Traubenkirsche, Bruchweide, Kartoffelrose, Holunder, Stachelbeere, Schneebeere, Liguster, Schneeball, Blasenspiere, Spierstrauch, Schlehe.

Als Pflanzqualität ist Ballenware auszusprechen.

Das Verhältnis zwischen unregelmäßig angeordneten Gehölzgruppen und extensiven Rasenflächen soll ca. 30 : 70 betragen. Für die Rasenflächen, die jährlich 2-3 mal zu mähen sind, ist die Regelsaatgutmischung 7.1.2. Landschaftsrasen Standard mit Kräutern zu verwenden.

Die Fläche zwischen den Grundstücken Fritz-Reuter-Straße und Pasewalker Allee ist als einfache Grünanlage zu gestalten. Durch eine dichte freiwachsende Hecke entlang der Bundesstraße 109 kann die Pufferwirkung der Grünanlage für die Wohnbebauung erhöht werden.

### 8.3.12 Müll- und Wertstofffassung

Nach der Privatisierung der Wohngrundstücke erhielt jede Mietpartei eigene Müll- und Wertstoffbehälter, die vor, neben oder hinter den Wohngebäuden ihren Standplatz haben und am Tage der Abfuhr an den für Müllfahrzeuge erreichbaren öffentlichen Verkehrsflächen plaziert werden müssen. Die ständige Plazierung der Abfalltonnen im Vorgarten ist laut Satzung untersagt. Das Tragen der Tonnen durch Häuser mit Kellerniedergang ist nicht zumutbar. Da die Mittelwege für Müllfahrzeuge nicht genutzt werden sollen, müssen einige Bewohner ihre Tonnen 100 - 180 m transportieren, um sie am Abfuhrtag vor ihrer Haustür aufzustellen. Besser wäre die zeitweilige Aufstellung an den maximal 70 m entfernten Endpunkten der Mittelwege. Das setzt aber Aufstellflächen für 20 - 25 Tonnen gleichzeitig voraus. Dieser Flächenbedarf steht auf kommunalen Grundstücken

nicht zur Verfügung. Es wird deshalb vorgeschlagen, notwendige Flächen von den betreffenden Randgrundstücken zurückzukaufen.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung -Abf-ws) vom 18.12.1995 ist einzuhalten.

Für die Großcontainer zur Sekundärrohstoffeffassung bestehen z.Z. 3 Standplätze:

1. Auf der Westseite der Straße am Stadtwall im Einmündungsbereich der Dr.-Külz-Straße. Dieser Standort liegt in der Eingangssituation aus Richtung Gellendin und zugleich in der Achse der Dr.-Külz-Straße und ist somit Blickfang von mehreren Seiten.
2. Auf der Ostseite der Straße Am Stadtwald am Durchgang zur Wohnsiedlung.
3. Am Trafo am Gellendiner Weg östlich des Platzes.

An Standplätze dieser Art werden folgende Anforderungen gestellt:

- Erreichbarkeit für LKW
- nicht unter Bäumen (Einsatz Hebezeuge)
- 50 m Mindestabstand zur Wohnung
- Lage an Hauptlauflinien
- max. Wegeentfernung 200 - 300 m
- 1 Standplatz für 500 EW

Zur Optimierung der Standplätze wird deshalb vorgeschlagen:

- Der Standort (1) im Einmündungsbereich der Dr.-Külz-Straße wird ersatzlos aufgegeben.
- Der Standort (2) an der Nordwestecke der Wohnsiedlung wird belassen und im Bedarfsfall die Kapazität erhöht.
- Der Standort (3) am Trafo wird in den Randstreifen an der B 109 eingeordnet.

## **8.4 Verkehrskonzept**

### **8.4.1 Fließender Verkehr**

Das B-Plangebiet liegt in der Stadt Anklam direkt westlich der Pasewalker Allee (B 109). Der Gellendiner Weg schließt an die Bundesstraße an und dient so als Haupterschließungsstraße für das Gebiet. Vom Eingang an der Pasewalker Allee bis zur

Einmündung in die Dr. Külz-Straße im Westen des Gebietes beträgt die Länge des Gellendiner Weges ca. 795 m.

Die Dr. Külz-Straße hat eine Länge von ca. 720 m und erschließt die südliche Seite des Plangebietes. An den Querverbindungsstraßen Goethe- und Schillerstraße liegen die geplanten Besucherparkplätze.

Alle Fahrbahnlängen und -breiten sollen im Gebiet beibehalten werden.

Die Fahrbahnbreite des Gellendiner Weges schwankt zwischen 5,8 und 6,2 m.

Die Dr. Külz-Straße ist zwischen 5,3 und 5,5 m breit.

Die Querverbindungsstraßen haben Breiten von 5 m (Goethestraße, Schillerstraße, Tuchowstraße) bzw. 3 m (Fritz-Reuter-Straße).

Entlang des Gellendiner Weges wird der Fußweg beibehalten mit einer Breite im Norden von 1,60 m und einem unbefestigten Bankett < 1 m und im Westen des Gebietes von 1,30 m Weg und einem 2 m breiten Bankett.

Entlang der Dr. Külz-Straße wird ein weiterer Fußweg angelegt, um die Südseite des Gebietes für die Fußgänger sicher zu erschließen. Der Weg wird mit einer Breite von 1,50 m plus einem 0,50 m breiten Grünstreifen für die Unterbringung von Straßenlampen, Leitungen und andere technische Anlagen als auch Straßenschilder, ausgebaut. Von der Kreuzung Dr. Külz-Straße und Gellendiner Weg im Nordosten verläuft der Fußweg entlang der östlichen Seite der Straße. Bis zur Einmündung der Schillerstraße, verläuft dann der Fußweg an der Südseite der Dr. Külz-Straße um so die Verbindung mit der Fritz-Reuter-Straße herzustellen. Der restliche Fußweg verläuft auf der Nordseite der Dr. Külz-Straße. Der Fußweg in der Goethestraße wird an den Parkstreifen verlegt.

Auch die Schillerstraße erhält einen Fußweg.

In der Tuchowstraße, der Heinestraße und der Fritz-Reuter-Straße bleiben die Mischverkehrsflächen erhalten, da hier die Verkehrsbelegung sehr gering ist.

#### 8.4.2 Ruhender Verkehr

Durch die rückwärtige verkehrliche Grundstückserschließung in Form von Mittel- und Randwegen kann der private Stellplatzbedarf der Anwohner auf den Grundstücken untergebracht werden.

Für das Gebiet werden mindestens 48 öffentliche bzw. Besucherparkplätze benötigt. Der Parkplatz an der Pasewalker Allee im Osten des Gebietes dient als eine Möglichkeit, die Besucher aufzufangen, aber wegen seiner Entfernung zum westlichen Teil sind drei weitere Stellen im Gebiet vorgesehen. Diese sind dort angelegt, wo die Wohndichte am höchsten ist.

Der erste Parkplatz befindet sich an der östlichen Seite der Schillerstraße. Hier können 18 Stellplätze in Senkrechtaufstellung gebaut werden. Ein Fußweg wird auch angelegt und verbindet das im Gebiet angelegte Fußwegenetz. Durch Umwandlung des Parkstreifens von Längs- auf Senkrechtaufstellung in der Goethestraße können 28 Stellplätze geschaffen werden.

In der Schiller- und Goethestraße stehen somit 46 Stellplätze zur Verfügung.

Eine dritte Möglichkeit besteht an der Kreuzung Gellendiner Weg und Dr. Külz-Straße im Westen des Gebietes. Hier können 14 weitere Stellplätze entstehen.

Zusätzlich sind am Eingang des Wohngebietes im Bereich des Angers 7 Parkplätze vorgesehen, von denen einige als Kurzzeitparker für die Läden genutzt werden können.

Insgesamt sind 116 Stellplätze im öffentlichen Bereich vorgesehen.

#### 8.4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Die Siedlung Gellendiner Weg wird durch den Stadtverkehr Anklam erschlossen. Die Linien führen in Richtung Innenstadt bzw. in das benachbarte Gewerbegebiet. In der Siedlung gibt es zur Zeit 5 Aufstellflächen. Vor dem Grundstück Gellendiner Weg 15 ist eine Haltestelle mit Bustasche ausgebaut.

## 8.5 Immissionsschutz

Auf der Pasewalker Allee, die das Plangebiet im Osten tangiert, verläuft die Bundesstraße 109. Durch diese werden Verkehrsemissionen verursacht.

Für den Planungshorizont im Jahr 2010 wird davon ausgegangen, daß die Anklamer Umgehungsstraße fertiggestellt ist und die Pasewalker Allee im Bereich des Bebauungsplanes nur noch eine Gemeindestraße ist. Das Straßenbauamt prognostiziert dann im entsprechenden Straßenabschnitt im Jahr 2010 einen DTV von 8.661 Kfz/24 h. Nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wird der Beurteilungspegel an der Wohnbebauung berechnet, die sich in 55 m Abstand von der Achse der Pasewalker Allee befindet.

Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke M wird nach Tabelle 4 Zeile 4 ermittelt.

$$\text{tags:} \quad M = 0,06 \text{ DTV} = 520 \text{ Kfz/h}$$

$$\text{nachts:} \quad M = 0,011 \text{ DTV} = 95 \text{ Kfz/h}$$

Der Mittelungspegel  $L_m^{(25)}$  im Abstand  $S_{\perp,0} = 25 \text{ m}$  von der Mitte der Quelle beträgt:

$$L_m^{(25)} = [37,3 + 10 \lg [M(1+0,082p)]] \text{ dB}$$

$$\text{tags:} \quad L_m^{(25)} = 67,1 \text{ dB}$$

$$\text{nachts:} \quad L_m^{(25)} = 58 \text{ dB}$$

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Dafür ergibt sich

$$\Delta L_v = (23 - 3,5 \sqrt{p} + 0,2 p) \cdot (\lg v - 2) \text{ dB}$$

$$\text{tags:} \quad \Delta L_v = -4,2 \text{ dB}$$

$$\text{nachts:} \quad \Delta L_v = -5,3 \text{ dB}$$

Die Steigerung liegt unter 5 %, somit ist nach Tabelle 3, Zeile 1

$$\Delta L_{\text{stg}} = 0 \text{ dB}$$

Die Straße hat eine Fahrbahn aus nichtgeriffeltem Asphalt. Dafür ergibt sich nach Tabelle 2, Zeile 1

$$\Delta L_{\text{str0}} = 0 \text{ dB}$$

Der Emissionspegel für lange, gerade Straßen wird nach folgender Gleichung berechnet:

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{\text{str0}} + \Delta L_v - \Delta L_{\text{stg}}$$

$$\text{tags:} \quad L_{m,E} = 62,9 \text{ dB}$$

$$\text{nachts:} \quad L_{m,E} = 52,7 \text{ dB}$$

Für unterschiedliche horizontale Abstände  $S_{\perp,0}$  und Höhenunterschiede H zwischen der Schallquelle und der zu schützenden baulichen Anlage (Immissionsart) wird  $\Delta L_{s,\perp}$  ermittelt.

$$\Delta L_{s,\perp} = (-13,8 + 3,5 x + x^2/2) \text{ dB mit } L_x = \lg \frac{S_{\perp,0}^2 + H^2}{m^2}$$

$$\Delta L_{s,\perp} = 4,4 \text{ dB}$$

Da sich keine lichtzeichengeregelte Kreuzung im Straßenbereich befindet, ist  $\Delta L_k = 0 \text{ dB}$

Somit ergibt sich der Beurteilungspegel:

$$L_r = L_{m,E} - \Delta L_{s,\perp} + \Delta L_k$$

tags:  $L_r = 58,5 \text{ dB}$

nachts:  $L_r = 48,3 \text{ dB}$

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 sieht folgende schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete vor:

tags: 55 dB

nachts: 45 dB.

Die Werte werden nach der Berechnung um 3,5 bzw. 3,3 dB überschritten.

Durch eine Verringerung der Geschwindigkeit auf der Pasewalker Allee auf 30 km/h würde sich  $\Delta L_r$  verändern. Er beträgt dann:

tags:  $\Delta L_r = - 7,2 \text{ dB}$

nachts:  $\Delta L_r = - 9,2 \text{ dB}$

Bei 30 km/h ergibt sich folgender Beurteilungspegel:

tags:  $L_r = 55,5 \text{ dB}$

nachts:  $L_r = 44,4 \text{ dB}$

Bei Realisierung dieser Maßnahme wird der Tagwert nur geringfügig überschritten und der Nachtwert eingehalten.

Südlich des Wohngebietes befindet sich ein Gewerbegebiet. Im an die Siedlung grenzenden Bereich wurde das Gewerbegebiet eingeschränkt, so daß die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet eingehalten werden können.

## 9.0 VER- UND ENTSORGUNG

Bewohnte sowie gewerblich genutzte Grundstücke unterliegen gemäß § 4 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - Abfws) dem Anschluß und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektroenergie, Gas, der Deutschen Telekom, Wasser, Abwasser und Regenwasser. Die Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG plant für die Stromversorgung die Schaffung eines neuen Einspeisepunktes als Kompaktstation mit entsprechender Mittelspannungskabelverlegung.

Regenwasserleitungen sind nur in Teilbereichen vorhanden. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei Sanierung von Straßen ist das Netz der Regenentwässerung schrittweise zu vervollständigen.

Viele Ver- und Entsorgungsleitungen liegen durch die erfolgten Verkäufe auf privatem Grund und Boden. Diese Abschnitte wurden durch Leitungsrechte gesichert.

## 10.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es wird davon ausgegangen, daß die Grundstrukturen und die Hauptfunktionen im Planungsgebiet erhalten bleiben und keine wesentlichen Umwidmungen erfolgen.

Dabei werden bauliche Bestände festgeschrieben, Umnutzungen bestehender Anlagen ermöglicht, bestimmte Nutzungen ausgeschlossen und Ergänzungen baulicher und verkehrlicher Art sowie zur Freiflächengestaltung vorgeschlagen.

Mit dieser Zielstellung sind in diesem Innenbereich keine grundsätzlichen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Ortsbildes) erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, so daß das Vorhaben nicht als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatG anzusehen ist.

### 10.1 Wohnungssituation

Die zur Zeit ca. 1000 Bewohner der Siedlung „Gellendiner Weg“ können durch Anbauten ihre zum Teil sehr kleinen Wohnungen vergrößern.

Der Charakter der Siedlung bleibt erhalten.

### 10.2 Einrichtungen für den Gemeinbedarf

In der Siedlung gibt es keine Gemeinbedarfseinrichtungen. Sie sind auch künftig nicht geplant.

Die vorhandenen Einrichtungen im Stadtgebiet werden durch die Bewohner weiterhin genutzt.

### **10.3 Einrichtungen für Spiel, Sport und Erholung**

Der in der Siedlung vorhandene Spielplatz ist Kleinkindern vorbehalten.

Spielflächen für größere Kinder und Sportflächen befinden sich im Stadtwald nördlich der Siedlung und im übrigen Stadtgebiet.

### **10.4 Einrichtungen für Handel, Gastronomie und Dienstleistungen**

Die vorhandenen zwei Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, bleiben bestehen. Der weitere Bedarf kann im südlich von der Siedlung gelegenen Gewerbegebiet gedeckt werden. Die fußläufigen Verbindungen dorthin sind auszubauen. Weiterhin können die Einrichtungen im gesamten Stadtgebiet genutzt werden.

An Dienstleistungseinrichtungen stehen in der Siedlung eine Filiale der Sparkasse und ein Versicherungsbüro zur Verfügung. Der weitere Bedarf muß im übrigen Stadtgebiet gedeckt werden.

### **10.5 Verkehr**

Die Siedlung ist bereits erschlossen. Bis auf den Gellendiner Weg sind alle Straßen als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Dieses Prinzip kann auf Grund der heutigen Verkehrsdichte nicht mehr aufrecht erhalten werden. Neben der Straßenverkehrsfläche sind Fußwege zu schaffen, um Fußgänger und Straßenverkehr zu trennen. Dazu müssen zum Teil privatisierte Grundstücke zurückgekauft werden.

Die Stadt Anklam muß für Lastkraftwagen (über 3,5 t Eigengewicht) mit Anhängern einen neuen Parkplatz ausweisen.

Im Straßenraum sind öffentliche Stellplätze zu schaffen.

### **10.6 Erschließungsanlagen**

Die vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger auf privaten Grundstücken sind durch Leitungsrechte zu sichern.

Die Regenentwässerung der Straßen ist bei der Sanierung schrittweise zu vervollständigen. Für die Energieversorgung wird eine neue Kompaktstation errichtet.

## **10.7 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen**

Das Planungsgebiet Gellendiner Weg umfaßt vor allem Innenbereichsflächen der Stadtrandsiedlung sowie einen Abschnitt des ehemaligen Bahnanschlusses für den Flugplatz.

Die Zweckbestimmung Wohnen bleibt erhalten und eine bauliche Verdichtung ist nicht vorgesehen.

Die Maßnahmen beschränken sich auf eine Modernisierung der Wohngebäude und eine Neuordnung der Freiflächen und Nebenanlagen. Der Bereich der ehemaligen Bahntrasse ist zur Umgestaltung in einen Grünzug mit gesamtstädtischer Bedeutung vorgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Regel nur zu erwarten, wenn erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen auf bisher land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder Verdichtungen von Bauflächen festgesetzt werden sollen. Dieser Fall trifft für das Planungsgebiet nicht zu.

Auf Grund dieser Ausgangssituation werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gering bzw. nicht erheblich und nachhaltig sein.

In Übereinstimmung mit den Naturschutzbehörden (s. Stellungnahmen) wird deshalb auf eine methodische Bilanzierung verzichtet und es werden die zu erwartenden Eingriffe und Kompensationsmöglichkeiten in den folgenden Unterpunkten verbal argumentiert und begründet. Dazu sind auch die Aussagen aus den Punkten 7.2 Boden und 7.5 Vegetation zu beachten.

### **Ortsbild**

Durch die geplante Modernisierung der Wohngebäude und die Neuordnung der Freiflächen wird sich die Qualität der gesamten Wohnsiedlung verbessern und der Erlebniswert erhöhen. Da eine Veränderung der Grundstrukturen nicht vorgesehen ist, wird sich der Charakter des Gebietes nicht verändern. Die Neuordnung der Freiflächen mit den Nebenanlagen läßt eine optische Aufwertung vor allem im Innern der Quartiere erwarten. Mit dem Ausbau der ehem. Bahntrasse als Grünverbindung und der Schaffung der Querverbindungen zwischen Wohn- und Gewerbegebiet wird auch der Südrand des Planungsgebietes gestalterisch aufgewertet.

Die vollständige Bebauung des Gewerbegebietes wird bewirken, daß die jahrzehntelange Fernwirkung der Wohnsiedlung als Teil des südlichen Stadtrandes von Anklam verloren geht.

Eine Aufwertung des nördlichen und westlichen Siedlungsrandes ist nur durch eine Verbesserung der baulichen Qualität der Randbebauung (Garagen) zu erreichen.

### **Boden**

Der geringe Versiegelungsgrad von 35 % wird sich durch den geplanten Zugang an Neuversiegelungen kaum erhöhen bzw. sich im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 für das Plangebiet bewegen.

Der Versiegelungsgrad kann minimiert werden durch:

- Rückbau vereinzelter Flächen, die den Planungszielen nicht entsprechen
- Beschränkung von Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß
- Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten wie Pflaster, Kleinformatische Platten und Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken.

### **Wasser**

Der annähernd gleichbleibende Versiegelungsgrad hat keinen Einfluß auf die Grundwasserneubildungsrate.

Die Lage des Planungsgebietes in der TWSZ III und die geplanten Maßnahmen stellen keine unzulässige Gefährdung des ungeschützten Grundwasserleiters dar. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen muß besonders gewissenhaft erfolgen, da das Planungsgebiet oberhalb der Trinkwasserfassung liegt.

### **Klima, Luft, Lärm**

Das Planungsgebiet weist eine gute Durchlüftung auf. Die bestehende Windexposition zur Hauptwindrichtung wird durch die Bebauung der südlichen und westlichen Nachbarschaftsflächen sowie die Gehölzpflanzungen im Verlauf der Grünverbindung gemindert.

Die Geruchsbelästigungen auf die Wohnsiedlung lassen sich durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht beeinflussen.

Die Belastungen des östlichen Planungsgebietes durch Verkehrsemissionen von der B 109 werden durch folgende Maßnahmen reduziert:

- Verringerung des Verkehrsaufkommens nach Fertigstellung der Ortsumgehung
- geschlossene Gehölzpflanzungen auf der Westseite der B 109

- Schaffung eines gebauten weitgehend geschlossenen baulichen Randes mit Hilfe von Garagen und Nebenzwecken dienenden Gebäude auf der Rückseite der anliegenden Grundstücke
- Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Pasewalker Allee
- passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden

### Vegetation

Der Baumbestand des Planungsgebietes soll und kann bei der Neuordnung der Frei- und Verkehrsanlagen erhalten bleiben.

In den Straßenräumen sollen mindestens 70 Bäume neugepflanzt werden. Damit erhöht sich der Besatz von 16 auf 20 Bäume/ha und die evtl. notwendige Beseitigung von einzelnen Bäumen bei der Schaffung von einseitigen fahrbahnbegleitenden Gehwegen und bei der Erweiterung des Spar-Marktes ist mit ausgeglichen.

Hinzu kommen weitere Baumpflanzungen in Verbindung mit der Umgestaltung der Verkehrsinsel und dem Ausbau der Grünverbindung im Verlauf der ehem. Bahntrasse.

Die Neuparzellierung der Grundstücke und die Neuordnung der Gartenflächen führen zu einer Verjüngung der Obstgehölze sowie zur Neupflanzung von Zier- und Beerensträuchern sowie von freiwachsenden und geschnittenen Hecken.

Alle Maßnahmen im Freiflächenbereich, einschl. die Anlage privater Erholungsflächen werden zu einer verbesserten Durchgrünung des Planungsgebietes führen und eine gestalterische Aufwertung bewirken.

Als Kompensationsmaßnahmen im Planungsgebiet gelten die umfangreichen geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der alten Bahntrasse und die geplanten Baumpflanzungen in den Straßenräumen.

Bei den geplanten Baumstandorten wurden die Leitungsbestände beachtet. Trotzdem wird es notwendig sein, vor Bestimmung der Feinstandorte der Pflanzstellen Abstimmungen mit den zuständigen Versorgungsbetrieben vorzunehmen.

## 11.0 HINWEISE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Anklam. Die Forderungen in Bezug auf die Bebauung und die Bewirtschaftung innerhalb der Schutzzone orientieren sich an den „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ (DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt, W 101) und dem Wasserhaushaltsgesetz vom 23. September 1986.

Im südöstlichen Bereich quert eine 110 kV-Leitung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Schutzbereich der Leitung beträgt beidseitig 21 m. Innerhalb dieses Bereiches bestehen Forderungen nach Mindestabständen zwischen Leiterseilen und Bauwerken bzw. Bepflanzungen. Aus diesem Grund ist die Errichtung von Bauten und Anpflanzungen innerhalb des Schutzbereiches mit der EMO, Abteilung AS abzustimmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbarer Umgebung sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnungen bislang nicht ermittelt werden konnten. Die im Geltungsbereich liegenden Bodendenkmale dürften durch die Bebauung weitgehend zerstört sein.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und

eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Ablagerungen sind in dem Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht bekannt und wurden bisher auch nicht von anderer Seite bekannt gemacht.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises sowie dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Abfallwirtschaft, abzustimmen.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung -Abf-ws) vom 18.12.1995 ist einzuhalten.

Die Gestaltungssatzung „Siedlung Gellendiner Weg“ (seit dem 17.6.1993 in Kraft) ist einzuhalten.

Die Eindeckung der einzelnen Hausgruppen mit einheitlichen Dachziegeln ist für die Gestalt der Siedlung wünschenswert.

## 12.0 FLÄCHENBILANZ

In der Siedlung „Gellendiner Weg“ gibt es 429 Wohnungen, in denen ungefähr 1000 Menschen leben.

| Nr. | Flächenbezeichnung                               | ha    | %     | ha   | %     |
|-----|--------------------------------------------------|-------|-------|------|-------|
| 1   | Nettowohnbauland                                 | 12,01 | 70,86 |      |       |
|     | davon Reine Wohngebiete                          |       |       | 3,73 | 22,01 |
|     | Allgemeine Wohngebiete                           |       |       | 8,28 | 48,85 |
| 2   | öffentliche Verkehrsflächen                      | 2,88  | 16,99 |      |       |
|     | davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |       |       | 1,01 | 5,96  |
|     | darunter öffentliche Parkfläche                  |       |       | 0,27 | 1,59  |
|     | Fußgängerbereich                                 |       |       | 0,32 | 1,89  |
|     | Verkehrsberuhigter Bereich                       |       |       | 0,42 | 2,48  |
| 3   | Grünfläche                                       | 2,06  | 12,15 |      |       |
|     | davon Spielplätze                                |       |       | 0,10 | 0,59  |
| 4   | Bruttobauland                                    | 16,95 | 100   |      |       |

Anklam, 03.09.1998



*Joachim*  
Bürgermeister