



III. ERLAUTERUNG DER PLANUNG / ZIELSETZUNG (§ 9 Abs.8 BauGB)

1. Standort Negast

Der Ort Negast in der Gemeinde Steinhagen ist ein attraktives Naherholungsgebiet und Ausflugsziel vor allem für die Bevölkerung der Hansestadt Stralsund sowie der umliegenden Gemeinden. Die Entfernung nach Stralsund beträgt nur 4 km. Die Erschließung des Gewerbegebietes Stralsund / Groß-Lüdershagen schafft eine noch kürzere Anbindung des Ortes an den südlichen Ortsausgang Stralsunds.

Vom Erscheinungsbild ist Negast kein Dorfgebiet. Scheunen, Stallungen oder dorftypische Wohngebäude sind im Ort kaum anzutreffen. Die Bebauung weist vielmehr den Charakter einer Siedlung in Stadtrandlage auf. Der urbane Charakter wird in der Ortsmitte durch kleine Villen aus der Zeit um 1910 unterstrichen.

Die Bebauung von Negast liegt schwerpunktmäßig an der B 194. Nur wenige kurze Stichstraßen und zwei Straßen mit Durchgangsverkehr (Krummenhäger Weg und Wendorfer Weg) erschließen einige Gebäude abseits der Bundesstraße. Diese Struktur weist kein Ortszentrum mit Gebäuden, die Zentrumsfunktionen erfüllen, auf. Zur Versorgung des Ortes dienende Bauten wie Läden, Gaststätten, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie solche für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind im Ort verstreut.

2. Bezug des Baugebietes Wendorfer Weg zu der Ortschaft

Der Wendorfer Weg ist z.Zt. eine mäßig befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahnbreite an seiner Einmündung in die B 194 ist zu schmal für größere Fahrzeuge und läßt sich aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht erweitern. Deshalb ist eine neue Anbindung weiter nördlich gegenüber des Penniner Dammes vorgesehen.

Das geplante Baugebiet von ca 16 ha mit 142 Grundstücken ergibt einen neuen Schwerpunkt in der Mitte von Negast. Damit ergibt sich die Möglichkeit eines Ortszentrums in Negast abseits der vielbefahrenen Bundesstraße und dennoch in unmittelbarer Nähe zu ihr zwischen der alten und der neuen Bebauung. Dort angesiedelte Gebäude mit Zentrumsfunktionen sind von Westen, Süden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Wohnbebauung im Bereich Schmiedeweg und Postweg würden den Ring im Norden schließen. Eine Anbindung zum Postweg (Straße und evt. Fußweg) ist vorgesehen.

3. Ziele der Planung bezogen auf die Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet Wendorfer Weg als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieser Zielsetzung der Gemeinde wird von seiten des Investors entsprochen.

Die Untersuchung des Standortes unter Berücksichtigung des räumlichen Bezuges führte die Planung zu einer stärker differenzierten Aufteilung des Gesamtbaugebietes. Dabei wurden Anregungen seitens einzelner heutiger und zukünftiger Einwohner der Gemeinde in der Planung insofern berücksichtigt, als diese Gedanken dem Konzept der Gemeinde und den Interessen der Träger öffentlicher Belange nicht entgegenstehen.

Das Konzept der baulichen Nutzung ist im Einzelnen:

Aufteilung des Gebietes in zwei Schwerpunkte welche sind

1. Konzentration der Flächen, die der Infrastruktur des Ortes dienen (Bebauung mit Gebäuden mit Zentrumsfunktion) entlang der neuen Durchgangsstraße bis zur Anbindung an den vorhandenen Wendorfer Weg mit der Möglichkeit der Erweiterung dieser Funktion nach Bedarf des Ortes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit Beschränkung auf die Flächen, welche räumlich an Durchgangsverkehr angeschlossen sind.
2. Flächen mit überwiegend Wohngebäuden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes.

4. Ziele der Planung bezogen auf die Gestaltung

Der Straßenraum:

Das Wohngebiet wird durch eine Durchgangsstraße geteilt. Diese Straße nimmt mehr Verkehr auf, als die Planstraßen, die ausschließlich dem Anliegerverkehr dienen. Zur Gestaltung des Straßenraumes dienen dennoch gleiche Kriterien.

1. Die Maßstäblichkeit
Die Proportion Breite zu Höhe ist harmonisch zu gestalten. Straßenbäume dienen dieser sehr wichtigen raumbildenden Funktion. Der Abstand der Bäume, ihre Größe und die Form der Baumkrone sind auf die Straßenbreite und -funktion abgestimmt.

2. Reduzierung der Geschwindigkeit

Der Straßenraum der Planstraßen wird durch die Oberflächen-gestaltung gegliedert in Fahrflächen, Fußgängerflächen und deren Überschneidungen. Anlage der Straßen, Belag und Einengungen dienen der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit.

Die Gebäude:

Eine zu einschränkende Vorgabe bei der Gestaltung der Gebäude wurde bewußt vermieden. Die Einheitlichkeit der städtebaulichen Planung soll aus der funktionsbedingten Form und Maßstäblichkeit entstehen.

Schlußbemerkung:

Die Grundstücke im Bebauungsgebiet haben bereits konkrete Kauf-interessenten sowohl für Wohnbebauung als auch für die Dienst-leistungsbereiche. Es entsteht ein Lebensmittelgeschäft, Friseur, Agentur eines Versandhauses, Gesundheitszentrum (Physiotherapie, Sauna, Fitness, "Vitaminbar"), Handwerksbetriebe mit Verkauf (Elektro, Heizung/Sanitär, Farben + Tapeten, Sattlerei). Geplant ist auch eine Gaststätte und ein Kreditinstitut.

VERSORGUNGSANLAGEN (Par. 9, Abs. 1, Nr. 13)

Das anfallende Schmutzwasser wird mit Hilfe von Freispiegel-leitungen dem vorhandenen Schmutzwassersammler entlang der B194 zugeführt.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird örtlich versickert.

Das Regenwasser der Straßenflächen wird über die Kreuzung zum Penniner Damm geleitet und entwässert in die dort befindlichen stillzulegenden Klärteiche.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Netz der Nordwasser GmbH Stralsund. Zu diesem Zweck werden die vorhandenen Versorgungsleitungen aus Neu-Lüdershagen und Negast zu einem Versorgungsring geschlossen.

Das erforderliche Löschwasser wird aus einem Löschwasserbehälter und drei zu errichtenden Löschwasserbrunnen bereitgestellt. Eine entsprechende Absprache ist mit der Geohydrologie GmbH Greifswald getroffen worden. Damit werden die Forderungen von max. 200 m Abstand zwischen Löschwasserentnahmestelle und möglichem Brandobjekt eingehalten. Befestigte Zufahrten für die Feuerwehr stehen zur Verfügung.

Genaue Angaben werden mit der Erschließungsplanung vorgelegt.

Im gekennzeichneten Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen dürfen bauliche Anlagen sowie Arbeiten jeglicher Art nur nach Abstimmung mit dem Stromversorgungsunternehmen durchgeführt werden.

Es sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für den gesicherten Zugang in das Gebiet südlich des Planungsgebietes vorgesehen. Diese sind erforderlich für die Bewohner des Hofes, für Landwirtschaft, Naturschutz und jagdliche Nutzung, sowie für den Zugang zu den Hochspannungsmasten.

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

Heutige Situation:

Das Baugebiet Wendorfer Weg ist von Flächenstillegung betroffenes Ackerland mit ca 15 Bodenpunkten. Es ist ebenes Gelände und weist niedrigen Bewuchs mit verschiedenen Gräsern und Wiesenblumen auf. Die auf dem Grundstück liegende größere Teichfläche ist von 2-3 m hohen Sträuchern umgeben. Sie bilden Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel.

Planung:

1. Grünflächen

Beide Teiche werden als Kleinbiotope in die öffentlichen Grünflächen einbezogen. Die vorhandenen Sträucher bleiben zu über 80 % erhalten. Lediglich einzelne Ausläufer der ca 4.000 m² großen Strauchgruppe dürfen im Zuge der Bebauung entfernt werden. Als Ausgleich werden um den in unmittelbarer Nähe gelegenen Spielplatz einheimische Sträucher und einige Solitärbäume angepflanzt. Vorgesehen sind Bartblume, Balsenstrauch, Bocksorn, Erbsenstrauch, Ginsterarten, Faulbaum, Hartriegel, Wildrosen, Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Pfeifenstrauch, Sauerorn, Schlehe, Schneeball, Schneebeere, Schneejohannisbeere, Wacholder, Sommerflieder, Zierquitte, Zwergmispel sowie Weidenarten.

Die Straßen erhalten in regelmäßigen Abständen einheimische Straßenbäume mit kleinkronigen kugelförmigen Kronen. Vorgesehen sind Steinlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Edulis*), Maulbeerbaum (*Morus alba*), Kugelhorn (*Acer platanoides* "Globosum") und Kugelakazie (*Robinia pseudoacacia* "Umbraculifera") mit einem Stammumfang von mind. 18 cm und Drahtballierung. Der gestalterische Soforteffekt ist unmittelbar mit Vegetationsbeginn nach der Bepflanzung gegeben. Die Pflanzung erfolgt auf ca 3-4 m² großen Grünflächen, welche an den vorgesehenen Stellen anzulegen sind. Es sind ca 90 Bäume vorgesehen.

In die Vorgärten sollen von den Bewohnern mind. 1 Baum gepflanzt werden. Auch hierbei sind einheimische Arten zu bevorzugen.

2. Straßen

Der Straßenbelag wird als Schwarzdecke ausgeführt. Die Fußwege erhalten Betonverbundsteinpflaster, zementgrau. Die Fußwege, welche nicht parallel zur Straße verlaufen, werden nicht versiegelt. Die Parkflächen werden untereinander und zum Straßenbelag mit einem Streifen aus rotem Betonverbundsteinpflaster gegliedert. Der beidseitige Randstreifen wird durch einheimische Gräser begrünt.

Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt durch Hecken oder Holzzäune, deren Höhe 1 m nicht überschreiten soll, oder entfällt ganz. Viele der künftigen Bewohner beabsichtigen, lediglich eine optische Abgrenzung durch lockere Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen vorzunehmen.

3. Versiegelte Flächen

Die Größe des Baugebietes umfaßt ca 16,3 ha. Das Regenwasser der Straßenfläche von 12.900 m², der Fläche der Gehwege 1.100 m² und der Parkflächen von 700 m², gesamt 14.700 m², also rund 9% der Gesamtfläche soll gesammelt werden und in die stillzulegenden Klärteiche am Penniner Damm entwässern.

Die Größe der versiegelten Flächen auf den Grundstücken beträgt je Grundstück ca

für das Wohngebäude	100 m ²
für Nebengebäude (Garage)	20 m ²
für Verkehrsflächen	60 m ²

gesamt	180 m ²

Das Regenwasser soll auf den Grundstücken selbst in Sickerschächten entsorgt werden.

Insgesamt ist mit einer Größe an versiegelten Flächen von max. 40.300 m² zu rechnen. Dies entspricht weniger als 25 % der Gesamtfläche.

Eine Randgestaltung der Siedlung ist nach Norden und Westen nicht vorgesehen, da die angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind. Bei einer Erschließung dieser Flächen zu einem späteren Zeitpunkt soll die Möglichkeit einer Anbindung an das Gebiet Wendorfer Weg erhalten bleiben. Nach Osten ist eine Randbegrünung der benachbarten Fläche in großen Teilen mit Birken und Sträuchern vorhanden. Im Süden ist die Hofffläche der vorhandenen Bebauung ebenfalls dicht begrünt. Diese Begrünung wird in östlicher Richtung durch Sträucher, welche eine wilde Hecke bilden, fortgesetzt.

Die geplante Wohnbebauung Wendorfer Weg stellt keinen wesentlichen Eingriff dar. Das zu schützende Kleinbiotop bleibt erhalten. Die vorgesehene Bepflanzung des Straßenraumes, des sonstigen öffentlichen Grüns sowie der privaten Grundstücke erzeugt einen größeren Artenreichtum an Pflanzen als im heutigen Zustand.

Ausgleichsmaßnahmen für Flächenversiegelungen sind nachzureichen.

Städtisches Amt für Umwelt und Natur
Stralsund
Abt. Naturschutz
Badenstr. 18 Psf. 197
O-2300 Stralsund

10.07.92

Umwelt
Abteilungsleiter

Kreisverwaltung Stralsund
- Umweltamt -
Tribseer Damm 1 a
2300 Stralsund

14.07.92