



## Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 1

für das Gewerbegebiet Langendorf südlich der Bundesstraße 105  
zwischen der Straße nach Langendorf und der Straße Sparte  
Frohes Schaffen

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lüssow

für das Gewerbegebiet Langendorf südlich der B 105 zwischen der Straße nach Langendorf und der Straße Sparte frohes Schaffen

#### 1. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten des Gemeindegebietes, unmittelbar angrenzend an die Gewerbegebiete der Stadt Stralsund. Es handelt sich um eine topographisch wenig bewegte und ausgeräumte Landschaft, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Lediglich unmittelbar an der Bundesstraße 105 etwa in der Mitte des Plangebietes ist ein kleiner, mit altem Baumbestand umgebener Teich vorhanden. Westlich und östlich des Plangebietes ist ansatzweise bereits Gewerbe entstanden. Nördlich der B 105 verläuft auf einem Damm die Strecke Rostock-Stralsund der Deutschen Reichsbahn. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 35 Hektar.

Die Gemeinde Lüssow erfüllt als Stadtrandgemeinde von Stralsund wichtige Ergänzungsfunktionen. In Fortsetzung der Gewerbegebiete der Hansestadt Stralsund und in Abstimmung mit dieser sollen daher aufgrund der großen Nachfrage ausreichende Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Dies ist für die strukturschwache Gemeinde nach Rückgang der Bedeutung der Landwirtschaft die einzige Möglichkeit, eine gewisse wirtschaftliche Prosperität zu erlangen.

#### 2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow erhält in seinem Vorentwurf die dem Bebauungsplan entsprechenden Aussagen. Aufgrund der Dringlichkeit der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen wird der Bebauungsplan jedoch der Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorangestellt (vorzeitiger Bebauungsplan, § 246 a BauGB und § 8 Abs. 4 BauzVO).

Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen wäre das Gebiet planerisch dem Außenbereich zuzuordnen, eine Besiedlung zu Gewerbebezwecken stünde somit außer Frage.

#### 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

(1) Das Gewerbegebiet Langendorf ist aufgrund der Eigenarten des Ortes, der Erfordernisse eines anspruchsvollen Städtebaus, der Nachfrage unterschiedlichster Gewerbetreibender und des verträglichen Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen in mehrere Bereiche gegliedert. Von Ost nach West gibt es einen Bereich für großflächigen Einzelhandel (Sondergebiet), einzelhandlorientiertes Gewerbe mit deutlichem Kundenverkehr (GE<sub>2</sub>-Gebiete), nicht erheblich störendes Gewerbe mit einer breiten Palette unterschiedlicher möglicher Grundstücksgrößen (GE<sub>1</sub>-Gebiete) sowie sonstiges Gewerbe vornehmlich mit großen Grundstücksgrößen (Industriegebiet).

- (2) Der Einzugsbereich des festgesetzten **Sondergebietes** wird sich aufgrund der Größe über das Gebiet des Kreises Stralsund und westlich angrenzende Kreise hinaus auch teilweise auf die Hansestadt Stralsund erstrecken. Aufgrund der anhaltenden Unterversorgung dieser Region mit Einrichtungen des Einzelhandels sowie der abgestimmten Sortiments- und Verkaufsflächenfestsetzungen werden jedoch planerisch als schädlich zu beurteilende Entwicklungen wie etwa die Gefährdung der Sanierung der historischen Altstadt von Stralsund ausgeschlossen werden können.
- (3) Die Gliederung der **Gewerbegebiete** orientiert sich an der Kundenfrequenz der anzuesiedelnden Betriebe. Alle Einrichtungen mit spürbarer Öffentlichkeitswirkung sollen im östlichen Bereich in Zuordnung zu den übrigen Handelseinrichtungen angeordnet werden. Die mehr größeren Gewerbe finden westlich anschließend, durch einen breiten siedlungsgliedernden Grünzug getrennt, ihren Platz.
- (4) Bei der Festsetzung des **Maßes der Nutzung** wurden die nach Baunutzungsverordnung möglichen Werte bewußt weit unterboten, um einerseits die Versiegelung des Bodens nicht zu hoch zu treiben (das Plangebiet liegt im Trinkwassereinzugsbereich) und andererseits mit einer nur so möglichen Durchgrünung des Gebiets den Ansprüchen von Umweltschutz und ansprechender Gestaltung nachzukommen.
- (5) Die festgesetzte öffentliche **Grünfläche Parkanlage** stellt eine grüne Durchquerung des Gebiets dar und kann den Beschäftigten Raum für die notwendige Naherholung eröffnen.
- (6) Um das geschlossene, vom Grünbestand geprägte Straßenbild nicht zu unterlaufen, wurde die Zahl der Grundstückszufahrten unter Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse limitiert.
- (7) Bei aller lebendigen Vielfalt eines Gewerbegebietes sind gewisse Einschränkungen im Sinne einer guten **städtebaulichen Gestaltung** vonnöten. Daher wurde die Dachform bewußt auf Flachdächer beschränkt und max. zwei Farbtöne (bei aller Materialvielfalt) zugelassen. Es wird empfohlen, neben einer Grundfarbe für Wandflächen der Gebäude (hier sollten helle Töne wie weiß, grau, silber verwendet werden) jeweils einen kräftigen Ton für Details wie Fensterrahmen und Türen vorzusehen. Besondere Außenwirkung geht von den Gebäudeseiten aus, die zur Bundesstraße 105 hin orientiert sind. Um hier ein stadtgestalterisch befriedigendes Bild zu erzielen, wurden enge Grenzen der Fassadengestaltung definiert.

#### 4. Grünordnung

Derzeit besteht das Plangebiet weit überwiegend aus Ackerfläche ohne jeglichen Grünbestand und hat daher ökologisch praktisch keine Bedeutung. Lediglich am nördlichen Planrand zur Bundesstraße 105 ist etwa in der Mitte des Plangebietes ein kleiner, baumumstandener Teich vorhanden, der sich allerdings in wenig befriedigendem Zustand befindet.

Der Teich mit angrenzendem Großgrünbestand wird durch die Planung erhalten und in seiner landschaftspflegerischen Bedeutung verbessert. Um den Bestand herum wird eine 15 m breite Grünzone vorgesehen, die von jeder störenden Nutzung freibleibt. Eingebunden wird dieser Bereich in ein vernetztes System von Grünflächen, das sich über das ganze Plangebiet erstreckt und insgesamt zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung des Bereiches führt.

Insgesamt die Anpflanzung von rund 400 großkronigen Laubbäumen, die Anlage von rund 25 000 m<sup>2</sup> flächenhaften Anpflanzungen einheimischer und ökologisch wertvoller Sträucher sowie die Anordnung von rund 5000 lfdm doppelreihiger Laubholzhecken als Grundstückseinfriedungen vorgesehen. Darüberhinaus wäre es wünschenswert, wenn entlang der Bundesstraße die einst vorhandene Allee wiederhergestellt werden könnte; dies liegt jedoch im Aufgabenbereich des Straßenbauamtes.

## 5. Verkehrliche Erschließung

Die **Anbindung des Plangebietes** an die Bundesstraße 105 erfolgt über die Straße nach Langendorf und die Straße Sparte Frohes Schaffen über auszubauende Knotenpunkte. Hierbei ist dem östlichen Knoten besondere Bedeutung beizumessen, da hier nicht nur der Verkehr der publikumsintensiven Einzelhandelseinrichtungen abgewickelt wird, sondern auch die Anbindung des Gewerbegebietes Stralsund erfolgen soll. Die Planung dieses Bereiches obliegt der Hansestadt Stralsund - Tiefbauamt.

Das Gebiet selbst wird von einer (zur Vermeidung überhöhter Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs mehrmals abgelenkten, 6,50 m breiten Erschließungsstraße durchzogen. Um alle Gebietsteile zu erreichen und ein breites Spektrum möglicher Grundstücksgrößen zu ermöglichen, sind zusätzlich zwei Stichstraßen mit 24 m-Wendeplätzen angeordnet. Streckenweise sind beidseitig 2,50 m breite Parkstreifen vorgesehen; wo diese nicht notwendig erscheinen, treten an ihre Stelle Grünstreifen. Geh- und Radwege sind beidseitig vorgesehen.

## 6. Ver- und Entsorgung

(1) Die **Wasserversorgung** gewährleistet die Nordwasser GmbH durch Anschluß an die im Bereich der OGS vorhandene Leitung. Weiterhin soll im Gewerbegebiet entlang der B 105 eine Trinkwasserleitung DN 200 verlegt werden, die im Anschluß zu einem späteren Zeitpunkt Richtung Pantelitz fortgesetzt werden soll. Die Rohrleitungen und Anlagen sind so auszuliegen, daß eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser für Zwecke der Brandbekämpfung gewährleistet ist.

(2) Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluß an die östlich des Plangebietes bei den vorhandenen Gewerbebetrieben (Citti-Großmarkt) liegende Leitung DN 200 gewährleistet. Sollte die einzuleitende Schmutzwassermenge die Kapazität dieser Leitung überschreiten, muß - auch in Abstimmung mit den im Gewerbegebiet der Hansestadt Stralsund geplanten Vorhaben - die überschüssige Menge unter der B 105 hindurch zum Wohngebiet "Vier Morgen" geleitet werden. Das anfallende Dachflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu verrieseln, auch um den Notwendigkeiten des Trinkwassereinzugbereiches nachzukommen. Das von den versiegelten Straßenverkehrs- und Hofflächen kommende Wasser darf nicht dem Grundwasser zugeführt werden, sondern wird gesammelt und dem am nördlichen Planrand vorhandenen Teich zugeleitet. Durch einen Überlauf, der unter der Bundesstraße und der Eisenbahn hindurch in die nördlich gelegenen Vorfluter entwässert, wird ein gleichmäßiger Wasserstand gewährleistet. Dabei ist abzusichern, daß es keine unkontrollierten Verschmutzungen vorhandener Sölle gibt.

(3) Die **Gasversorgung** des Gebietes erfolgt durch Anschluß an die südlich verlaufende Hauptleitung. Die Gemeinde wird den Anschluß der Baugrundstücke an das Gasversorgungsnetz zum Zwecke der Beheizung der Gebäude nachdrücklich betreiben. Ggf. sollen im Rahmen der Erschließungssatzung entsprechende Regelungen getroffen werden.

(4) Die **Stromversorgung** erfolgt durch Erweiterung des in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Leitungsnetzes. In der Mitte des Plangebietes sind Flächen zur Aufstellung einer Transformatorstation vorgesehen.

(5) Die **Müllentsorgung** erfolgt durch den entsprechenden Entsorgungsträger. Auf den Baugrundstücken ist den Anforderungen moderner Recyclingsysteme Rechnung zu tragen (getrennte Sammlung der Wertstoffe).

## 7. Immissionen

Zur Beurteilung der von der Bundesstraße 105 auf das Plangebiet wirkenden Schallimmissionen wurde eine Berechnung des Schallschutzes nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vorgenommen. Betrachtet wurde die Situation an den jeweils ungünstigsten Stellen einmal am Westrand des Gebietes und einmal am Ostrand des Gebietes.

(1) Immissionsort am westlichen Ende des nördlichen GE<sub>1</sub>-Gebietes

angenommene Verkehrsmenge im Jahresdurchschnitt	15000 DTV	
Abstand	40 m	
Höhenunterschied	3 m	
	tags	nachts
stündliche Verkehrsstärke (Tab. 4)	900	165
maßgebender LKW-Anteil	20 %	20 %
normierter Mittelungspegel (Bild 3)	71,0 dB	63,0 dB
Korrektur Geschwindigkeit 70 km/h (Bild 4)	- 1,5 dB	- 1,5 dB
Emissionspegel (Formel 25)	69,5 dB	61,5 dB
Korrektur für Abstand 40 m (Bild 19)	- 2,5 dB	- 2,5 dB
<b>Beurteilungspegel (Formel 24)</b>	<b>67,0 dB</b>	<b>59,0 dB</b>

(2) Immissionsort am östlichen Ende des Sondergebietes

angenommene Verkehrsmenge im Jahresdurchschnitt	15000 DTV	
Abstand	40 m	
Höhenunterschied	3 m	
	tags	nachts
stündliche Verkehrsstärke (Tab. 4)	900	165
maßgebender LKW-Anteil	20 %	20 %
normierter Mittelungspegel (Bild 3)	71,0 dB	63,0 dB
Korrektur Geschwindigkeit 50 km/h	- 3,5 dB	- 3,5 dB
Emissionspegel (Formel 25)	67,5 dB	59,5 dB
Korrektur für Abstand 40 m (Bild 19)	- 2,5 dB	- 2,5 dB
Korrektur für lichtzeichenger. Kreuzung (Tab. 6)	- 2,0 dB	- 2,0 dB
<b>Beurteilungspegel (Formel 24)</b>	<b>67,0 dB</b>	<b>59,0 dB</b>

Durch die zwischen Schallquelle und Immissionsort vorgesehene Bepflanzung und Geländegestaltung ist eine weitere Pegelminderung von etwa 1 dB zu erwarten, so daß die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (tags 65 dB, nachts 55 dB) nur ganz knapp oberhalb des akustisch Wahrnehmbaren überschritten werden. Schallschutzmaßnahmen werden somit für nicht erforderlich gehalten. Betriebswohnungen oder Büroräume sollten jedoch zur zusätzlichen Sicherheit vor Lärmimmissionen nicht zur Bundesstraße 105 hin orientiert werden bzw. nicht in einer Entfernung von weniger als 100 m zur B 105 hin errichtet werden.

## 8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen sind im Besitz der Gemeinde bzw. werden über diese veräußert, so daß sich die Anwendung der im BauGB vorgesehenen Maßnahmen zur Bodenordnung erübrigen.

9. Kosten für die Gemeinde Lüssow

Für die geplante Erschließung sind Flächen von etwa 28 000 m<sup>2</sup> auszubauen. Die Kosten hierfür betragen voraussichtlich etwa 10 - 12 Mio. DM. Der für die Gemeinde verbleibende Anteil von voraussichtlich 10 % kann durch den Erlös aus den Grundstücksverkäufen noch vermindert bzw. indirekt vermieden werden.

Längendorf, den 23.05.1991

Gemeindeverwaltung  
Lüssow  
Sitz 2801 Längendorf  
*Zimmer*  
(Zimmer, Bürgermeister)



Planverfasser:



PlanungsGruppe TobenBlanck, Alte Schulstraße 15, W-2401 Ratekau, Tel. (04521) 6903