

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Hansestadt Stralsund

für das Gewerbegebiet Grünhufe, Gebiet zwischen Rostocker Chaussee (B 105), Besamungs- und Deckstation und Am Feldrain (Straße zur Sparte "Frohes Schaffen").

1. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Stadtrandgebiet in der Gemarkung Grünhufe, Flur 1 und 2, südlich der B 105, an der Stadtgrenze zum Kreis Stralsund, Gemeinde Lüssow, Gemarkung Langendorf.

Das Gebiet ist topographisch wenig bewegt. Es steigt von der B 105 in südlicher Richtung leicht an und fällt dann nach Süden in ein Niederungsgebiet ab.

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

An der B 105 wird das Gebiet durch vorhandene Bebauung-Gewerbe östlich und westlich eingegrenzt.

Die räumlichen Grenzen des Plangebietes und der Bebaubarkeit wurde durch Ortsbegehung und Bodensondierungen, speziell die südliche Grenze festgelegt. Der im südlichen Teil vorh. Baumbestand, Hecken, Feldwege werden als natürliche Grenzen aufgenommen, bleiben erhalten und werden saniert.

Nördlich der B 105 verläuft die Eisenbahnstrecke Stralsund-Rostock.

Das Plangebiet wird in die vorh. Gewerbebebauung an der B 105 zwischen Besamungsstation und Großkauf eingefügt.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 23,3 Hektar.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone Zone III der Wasserfassung Lüssow.

An das Plangebiet der Hansestadt Stralsund schließt westlich im Kreisgebiet die Planung der Gemeinde Lüssow für ein Gewerbegebiet an (Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lüssow).

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der im Entwurf vorliegende Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund enthält die den Bebauungsplan entsprechenden Aussagen. Aufgrund der Dringlichkeit der Bereitstellung von gewerblichem Bauland wird der Bebauungsplan der Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorangestellt (vorzeitiger Bebauungsplan, § 246 a Bau GB und § 8 Abs. 4 Bauz VO).

Das geplante Gebiet ist planerisch dem Außenbereich zugeordnet. Eine Besiedlung zu Gewerbezwecken ist somit gegeben.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Das Gewerbegebiet der Hansestadt Stralsund ist aufgrund der Örtlichkeit, Lage im Trinkwasserschutzgebiet und der damit eingeschränkten Nutzung im Bezug auf Wasserschadstoffe und der Verkehrsanbindung über die Straße Am Feldrain in Bereiche GE und GE₁ gegliedert worden:

- GE - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung in Bezug auf den Umgang und Verarbeitung von Wasserschadstoffen.
- GE₁ - Gebiet an der B 105 als Standort für eine Tankstelle mit Autowaschanlagen (Zustimmung der Gewässeraufsicht liegt vor).

3.2. Das Gewerbegebiet ist für Handwerk, produzierende gewerbliche Betriebe, Bauunternehmen und Großhandelsunternehmen vorgesehen. Großflächiger Einzelhandel und Verbrauchermärkte sind nicht zugelassen.

3.3. Die Grundstücksgrößen sind gemäß Gewerbeanträge mit 1000 - 5000 m² festgelegt. Damit ist eine Ansiedlung von etwa 60 Unternehmen gegeben. Größere Grundstücke sind in Einzelfällen möglich und zugelassen.

- 3.4. Die festgesetzte Grundstückgröße von 1000-5000 m² ergibt bei einer anbietbaren Straßenfrontlänge von 20 m bei 1000 m² Grundstückgröße eine Grundstückstiefe von 50 m als Bezug für die Verkehrserschließung.
- 3.5. Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung wurden die nach Baunutzungsverordnung möglichen Werte bewußt unterschritten, um die Versiegelung des Bodens gering zu halten, eine Durchgrünung des Gebietes durchzusetzen, den Ansprüchen des Umweltschutzes und Gestaltung zu entsprechen.
- 3.6. Mit der Festsetzung den vorh. Baumbestand und die Hecken zu erhalten und zu sanieren sowie dem Pflanzgebot des straßenbegleitenden Grün wird das Plangebiet durchgrünt und öffentliche Grünflächen geschaffen. Ergänzend zum Pflanzgebot des straßenbegleitenden Grün besteht Pflanzgebot entlang der inneren Grundstücksgrenzen.
Um den Grünbestand nicht unnötig zu durchbrechen sind die Grundstückszufahrten limitiert.
- 3.7. Zur Eingrenzung der Bauformen und Farbgestaltung im Sinne einer guten städtebaulichen Gestaltung wurden die Dachformen bewußt auf Flachdächer oder flachgeneigte Dächer beschränkt und max. drei Farbtöne zugelassen. Für Wandflächen der Gebäude sollte eine Grundfarbe aus hellen Tönen, für Details wie Fensterrahmen und Türen ein kräftiger Farbton gewählt werden.

4. Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die B 105 erfolgt über die Straße Am Feldrain. Die vorh. Anbindung Straße Am Feldrain an die B 105 wird als Knotenpunkt mit Ampelanlage als Zufahrt zu den Gewerbegebieten der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Lüssow ausgebaut.

Die vorh. Buslinie zur Sparte "Frohes Schaffen" wird ins Plangebiet als Busschleife einbezogen.

Das Plangebiet wird durch Anliegerstraßen 5,50 m breit mit beidseitigem straßenbegleitenden Grün, Parkstände, Rad- und Fußweg erschlossen.

Straßen mit Busverkehr 6,0 m breit.

Die im straßenbegleitenden Grün angeordneten Parkbuchten - 2,0 m breit - ergeben abzüglich der Grundstückszufahrten etwa 250 öffentliche Parkstellplätze. Weitere Parkflächen sind von den Stellplatzverpflichteten auf ihren Grundstücken vorzusehen.

Die Tankstelle als Straßenanlieger an der B 105 im Bereich des Teils der Ortsdurchfahrt zur Erschließung der anliegenden Grundstücke erhält eine direkte Zufahrt von der B 105 mit Linksabbiegespur.

Zur fuß- und radläufigen Erschließung und Anbindung des Gewerbegebietes an das Stadtgebiet wird der straßenbegleitende Fuß- und Radweg an der B 105 bis zur Stadtgrenze, Straße Am Feldrain, weitergeführt und ausgebaut.

5. Ver- und Entsorgung

5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem das Plangebiet umgebenden Netz der Nordwasser GmbH, DN 800 und DN 400 als zweiseitige Einspeisung und Ringschluß. Die Rohrleitungen werden im öffentlich rechtlichen Straßenraum verlegt und für den Löschwasserbedarf bemessen.

5.2. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in die an der B 105 verlaufende Schmutzwasserleitung NW 200 der Nordwasser GmbH zur städtischen Kläranlage.

5.3. Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser der Dach-, befestigten Straßenverkehrs- und Hofflächen wird mittels Rohrleitungen gefaßt und in das Grabensystem an der B 105 mit Durchlaß Bundesstraße und Eisenbahn zum Hauptsammler Viermorgen bzw. in südlicher Richtung zur Leitung NW 300 vom Bruchteil zum Graben 3 abgeleitet.

Das im Südteil des Plangebietes abfließende Regenwasser zum Graben 3 wird im Graben am Plangebietsrand als Regenrückhalteeinrichtung gesammelt. Eine Versickerung von belastetem Regenwasser ist im Trinkwasserschutzgebiet nicht zulässig.

5.4. Elektroenergieversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt aus dem das Plangebiet umgebenden Netz der HEVAG AG. Im Bereich der vorh. Bebauung Großkauf ist eine Trafostation mit 2,0 kv-Kabel vorhanden. Im Plangebiet sind Flächen zur Aufstellung einer Trafostation freizuhalten.

5.5. Heizungs-Energieversorgung

Die Versorgung mit Heizenergie erfolgt mit Gas aus der am Plangebiet südlich verlaufenden Hauptgasleitung. Ölheizungen werden wegen des Trinkwasserschutzgebietes ausgeschlossen.

5.6. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt aus der Postkabeltrasse an der B 105.

5.7. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den entsprechenden Entsorgungsträger. Auf den Baugrundstücken ist ein modernes RECYCLING-System einzurichten und durchzusetzen.