

B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplans Nr. 8 der Hansestadt Stralsund
für das Gewerbegebiet Stadtkoppel (östlich des Wohngebietes Grünhufe)

1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt östlich des Wohngebietes Grünhufe und wird von diesem durch die geplante Zubringerstraße (Verlängerung des Grünhufer Bogens bis zur B 105) getrennt. Im Norden und Westen wird es durch die Kleingartenanlagen Stadtkoppel und Grünthal 1 begrenzt, im Norden weiterhin durch das Gelände der Dienstleistungs GmbH und im Süden durch das Gelände der Bundespost.

Die Fläche beträgt insgesamt ca. 9,3 ha. Davon sind ca 48000 qm Nutzfläche, ca. 25000 qm öffentliches Grün und ca. 20000 qm Verkehrsfläche.

2. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der im Entwurf vorliegende Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund enthält die dem Bebauungsplan entsprechenden Angaben. Wegen der Dringlichkeit der Bereitstellung von gewerblichem Bauland wird der Bebauungsplan der Genehmigung des Flächennutzungsplans vorangestellt (§ 246 a BauG, § 8 Abs. 4 BauZO).

3. Festlegungen des Bebauungsplans

Im Plangebiet sollen alle Grundstücke der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Wohnnutzung ist im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß grundsätzlich für unzulässig erklärt, damit die zur Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft erforderlichen Gewerberäume nicht zu Wohnräumen umfunktioniert werden können. Im 3. und 4. Obergeschoß ist betriebsbezogenes Wohnen zulässig, soweit die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung des Grundstücks von untergeordneter Bedeutung bleibt.

Der Charakter des Gewerbegebietes ist unter allen Gesichtspunkten so fest-

gelegt, daß von der gewerblichen Nutzung des Plangebietes keine Störungen für das Wohngebiet Grünhufe und für die Kleingartenanlagen ausgehen und daß das Gebiet durch die Gestaltung der Hochbauten und durch die Grünanlagen mit dem Wohngebiet und der Kleingartenanlage harmonisieren und gegenüber dem Istzustand eine deutliche Bereicherung darstellen. Durch die Anlage von Rad- und Wanderwegen wird eine einladende Verbindung vom Wohngebiet zum Stadtwald geschaffen. Im Nordosten und im Westen werden große öffentliche Grünflächen errichtet.

Zur Gewährleistung der Wohngebietsverträglichkeit gelten für die Ausstrahlungen der gewerblichen Nutzung die Maßstäbe, die auch für Mischgebiete gelten, in denen den das Wohnen im Plangebiet selbst uneingeschränkt zulässig ist. Es sind daher nur solche gewerblichen Nutzungsarten zulässig, die entsprechend § 7 der Baunutzungsverordnung das Wohnen im Gebiet selbst nicht wesentlich stören würden und somit auch das Wohnen im nahegelegenen Wohngebiet nicht stören können. Hinsichtlich der Schallemissionen sind die zulässigen Werte an den Grenzen des Gebietes nach den Maßstäben des Mischgebietes, an der Grenze zur Kleingartenanlage sogar in Anlehnung an die Grenzwerte für ein reines Wohngebiet festgesetzt. Die geplante gewerbliche Nutzung des Plangebietes wird dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt, da die Auswahl der Bewerbungen für das Gebiet unter dem Gesichtspunkt der Störungsfreiheit getroffen wird und störende Gewerbebetriebe Ausweichflächen in einem anderen Gewerbegebiet bekommen können.

Die Baulichkeiten im Plangebiet werden durch die Festlegungen auf solche Gebäude beschränkt, wie sie auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Hochbauten, die vom äußeren Erscheinungsbild typische Gewerbebauten darstellen (Metallhallen u.s.w), sind unzulässig. Die Gebäude sind in massiver Bauweise mit rotbrauner Verklinkerung zu errichten. Durch das aufeinander und auf die Umgebung abgestimmte Erscheinungsbild der Gebietes ist gewährleistet, daß der Vorteil der Stadtnähe des Gebietes in den wirtschaftlichen Wert der Anlagen einfließt und im Gebiet Betriebe entstehen, die durch überwiegend überregionalen Absatz eigener Produkte oder Dienstleistungen die Wirtschaftskraft der Region stärken.

Handelsgewerbe darf im Gebiet nur im Zusammenhang mit Produktion oder

Handwerk betrieben werden, Verbrauchermärkte sind unzulässig. Bei der Auswahl und räumlichen Anordnung der Betriebe wird im Rahmen der individuellen Zuweisung der Grundstücke beachtet, daß eine funktionsgerechte innere Struktur des Gewerbegebietes erreicht wird und eine aufeinander abgestimmte Bebauung die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, wie es auch in einem Mischgebiet zulässig wäre. Im größten Teil des Gebietes können zweigeschossige Gebäude errichtet werden. In einigen Teilen soll eine 3 - geschossige und zur baulichen Akzentsetzung in einem kleinen Teil eine bis zu 4 - geschossige Bauweise zulässig sein. Die Grundflächenzahl beträgt in allen Teilen des Gebietes 0,6, die Geschosflächenzahl 1,2. Dadurch ist gewährleistet, daß das Gebiet aufgelockert bebaut wird. Bauformen, Farben und Fassadengestaltungen werden im Interesse eines ansehnlichen Erscheinungsbildes beschränkt.

Der großzügig begrünte und als Parkanlage mit Erlebnisbereich gestaltete Eingangsbereich des Gebietes parallel zur geplanten Verlängerung des Grünhofer Bogens dient der Erholung und hat auch eine abschirmende Funktion gegenüber dem Wohngebiet. Gegenüber der Kleingartenanlage wird die Abschirmung durch einen breiten dichten Heckenstreifen und durch den naturnah gestalteten Regenwassergraben mit Grünstreifen und Wanderweg bewirkt. Durch Pflanzgebote auf den Grundstücken und durch straßenbegleitendes Grün, die Anlage von begrünten Wanderwegen und durch den naturnah gestalteten begrünten Regenwassersammelgraben sowie durch die Errichtung von zwei großen Grünflächen ist ein Maß der Durchgrünung gesichert, daß der zentralen Lage des Gebietes und der Nähe zum Wohngebiet und zur Kleingartenanlage Rechnung trägt.

Die Parzellengröße wird nach einem noch zu erstellenden Parzellierungsplan zwischen 500 qm und 3000 qm liegen. Das Gewerbegebiet soll 30 Gewerbebetrieben mit hoher Beschäftigungsquote Platz bieten. Überwiegend werden die Grundstücke Gewerbetreibenden zugewiesen, die eigene Produkte oder Dienstleistungen im Schwerpunkt überregional absetzen und durch Arbeitsplatzschaffung in der Stadt die regionale Wirtschaftskraft stärken. Eine dem

Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung ist daher gewährleistet.

4. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über zwei Straßen an die geplante Verlängerung des Grünhofer Bogens angebunden. Die Anbindungen werden als Knotenpunkte ausgeführt, der Grünhofer Bogen mit Ampelanlage.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anliegerstraßen mit 6,00 m breiten Fahrbahnen und beidseitigen 2,5 m breiten Parkstreifen, von Grüninseln durchbrochen, sowie 2,00 m breiten Gehwegen.

Zur fuß- und radläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet Grünhufe auf der Westseite und dem Stadtwald mit der vorgelagerten Kleingartensiedlung auf der Nordseite wird ein 3,00 m breiter Wanderweg an der nördlichen Erschließungsstraße und am nördlichen Rand des Plangebietes mit zügiger Trassenführung zum weiterführenden Weg zum Stadtwald errichtet. Ein weiterer Wanderweg säumt das Plangebiet am südlichen und östlichen Rand entlang dem naturnah ausgebildeten Regenwassergraben.

5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Nordwasser GmbH als zweiseitige Einspeisung und Ringschluß. Die Rohrleitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt und für den Löschwasserbedarf bemessen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in die vorhandene Schmutzwasserleitung

der Nordwasser GmbH neben der Georg - Ewald - Straße im Wohngebiet Grünhufe.

Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser der Dach-, befestigten Straßenverkehrs- und Hofflächen wird mittels Rohrleitungen gefaßt. Soweit es nicht einer Versickerung auf den Grundstücken zugeführt werden kann, wird es in den Regenwasser - Sammelgraben auf der Ostseite des Plangebietes eingeleitet. Der Sammelgraben wird naturnah mit Versickerungsmöglichkeit ausgebildet. Der Teil des Regenwassers, der nicht zur Versickerung gebracht werden kann, weil ein stehendes Gewässer vermieden werden soll, wird über eine Rohrleitung DIN 500 und einen von Westen nach Osten laufenden Graben zum Graben 3 geleitet. Dabei wird beachtet, daß die Rückhaltefunktion des Sammelgrabens eine Überlastung des Grabens 3 verhindert. Falls erforderlich werden die verrohrten Abschnitte des Grabens 3 auf das benötigte Maß erweitert oder werden Entlastungen durch andere Maßnahmen geschaffen, wie z.B. durch die Herstellung einer Ableitung in das vorhandene Regenwassersiel im Wohngebiet. Im Plangebiet werden alle Möglichkeiten genutzt werden, durch Verwendung von Rasensteinen o.ä. Versickerungsmöglichkeiten für das Regenwasser zu schaffen.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt aus dem Netz der HEVAG AG. Neben der im Plangebiet befindlichen Trafostation wird eine weitere Trafostation errichtet.

Heizenergieversorgung

Das Plangebiet wird heiztechnisch individuell versorgt. Die Heizungsanlagen werden schadstoffarm ausgeführt.

Gasversorgung

Das Plangebiet wird aus dem Rohrnetz der Gaswerke mit Gas versorgt. Die Versorgungsleitung muß im Rahmen der Erschließung an das Gebiet herangeführt werden.

Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt aus den Postkabeln an der Georg - Ewald - Straße.

6. Emissionen

Beeinträchtigungen durch Abgase und Schall sind nicht zu erwarten. Verunreinigung des Grund- und Oberflächenwassers ist verboten. Die Umweltverträglichkeit ist gewährleistet.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Plangebiet belegenen Grundstücke sind zu einem geringen Teil in privater Hand, im übrigen im kommunalen Eigentum bzw. im Eigentum der Treuhand mit kommunaler Verfügungsbefugnis. Die kommunalen Flächen sollen bis zur Beendigung der Erschließungsarbeiten im kommunalen Eigentum verbleiben. Die Verkehrsflächen und die Grünflächen verbleiben auf Dauer im kommunalen Eigentum. Die Nutzflächen werden den einzelnen Gewerbetreibenden nach Abstimmung über das gewerbliche Vorhaben unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte aufgrund eines noch aufzustellenden Parzellierungsplans nach Abschluß der Erschließungsarbeiten übereignet. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, daß mit der Bebauung schon vor dem Abschluß der Erschließungsarbeiten begonnen werden kann. Der zentrale Parkplatz und die Grünanlage im Nordosten liegen teilweise auf einem Privatgelände. Mit dem Eigentümer wird dahin verhandelt, daß dieser der Stadt das Gelände übereignet.

8. Kosten für die Stadt Stralsund

Für die Erschließungskosten werden die möglichen Zuschüsse aus Landes- und Bundesmitteln beantragt werden. Im übrigen werden alle entstehenden Kosten bis auf einen 10 - prozentigen Eigenanteil der Stadt auf die Erwerber der Grundstücke zusammen mit dem Kaufpreis umgelegt werden. Dies gilt auch für die durch Zuschüsse nichtgedeckten Kosten, die durch den Ausbau der Knotenpunkte für die Zufahrten zum Plangebiet entstehen.

Stralsund, den

Senat der Hansestadt Stralsund
der Oberbürgermeister

1.06.92

i.A. 

Ergänzung der Begründung

IN DER FASSUNG VOM APRIL 1994

zum Bebauungsplan Nr. 8 der Hansestadt Stralsund (Satzungsbeschluß am 05.03.1992)
für das Gewerbegebiet Stadtkoppel (östlich des Wohngebiets Grünhufe)
Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 3 (3) BauGB i. V. m. § 13 (1) BauGB

Die Festsetzungen im Teil B (Text) werden zur Sicherung der Gebietsverträglichkeit mit den vorhandenen Nutzungen der angrenzenden Gebiete, zur Sicherung der Gebietsnutzung im Sinne der öffentlichen Förderung der Erschließung, zur Sicherung der Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen und zur Anpassung der Verkehrsanbindung an den derzeitigen Planungsstand hinsichtlich der Verlängerung des Grünhufener Bogens zur B 105 gemäß § 3 (3) BauGB i. V. m. § 13 (1) BauGB geändert. Die Änderungen sind geringfügig und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die in dem überarbeiteten Teil B (Text) enthaltenen Änderungen werden wie folgt begründet:

1. Die Herstellung des Straßenteilstücks (Stichstraße), die südliche Anbindung des Gebietes an die geplante Verlängerung des Grünhufener Bogens, muß bis zum Bau der geplanten Straße zurückgestellt werden. Bis dahin erfolgt die Verkehrsanbindung ausschließlich über die vorhandene Zufahrt Grünhufener Bogen/Lindenallee.
2. Die Festsetzungen der Schallemissionshöchstwerte an den Gebietsgrenzen werden um den verdeutlichenden Hinweis ergänzt: "kumulativer Wert für alle Gewerbebetriebe des Plangebietes". Diese Ergänzung bedeutet keine inhaltliche Änderung, da die Festsetzung sachlich bereits mit dem Wort "insgesamt" getroffen worden ist. Die Klarstellung soll Mißverständnissen vorbeugen.
3. Speditionsbetriebe werden durch die Ergänzung ausgeschlossen, weil die von diesen Betrieben üblicherweise durch Verkehrsaufkommen und Ladebetrieb ausgehenden Belastungen mit den vorhandenen Nutzungen der angrenzenden Gebiete (Kleingartengebiet, Wohngebiet) unvereinbar wären.
4. Das betriebsbezogene Wohnen wird durch die Ergänzung für alle Grundstücke als untergeordnete Nutzungsmöglichkeit gleichbehandelt und unter einen allgemeinen behördlichen Erlaubnisvorbehalt gestellt. Diese Regelung sichert die Nutzung des Gebietes im Sinne des Förderzwecks der Landeszuschüsse zu den Erschließungskosten.

5. Entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme vom 17.6.92, die Einordnung von Einzelhandelseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen, wurden gemäß bereits gebilligter Begründung die textlichen Festsetzungen - Teil B - Pkt. 1.2 - erweitert.
6. Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die textlichen Festsetzungen (Pkt. 6.1 - 6.5) wurden aufgrund der daraus resultierenden Planungsergebnisse konkretisiert, so daß Bebauungsplan und Grünordnungsplan einheitliche Aussagen treffen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte im öffentlichen Verkehrsraum sind dabei als beispielhaft zu verstehen und im Rahmen der Ausführungsplanung zu präzisieren.
- Auf den Privatgrundstücken ist durch die Anordnung einer vollflächigen Bepflanzung besonders an den Grundstücksgrenzen eine Vernetzung über das Einzelgrundstück hinaus zu fördern, um damit eine zusätzliche ökologische Aufwertung des Gebietes zu erreichen.
- Die Sichtschutzpflanzung entspr. Pkt. 6.4 der textlichen Festsetzungen ist auf den Anteil entspr. Pkt. 6.1 anrechenbar.
7. Die baugestalterischen Festsetzungen wurden geringfügig verändert, um für die Grundstückseigentümer einen weiterreichenden Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude zu bieten. Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden zusätzlich aufgenommen, um einer unzumutbaren Häufung und Großflächigkeit von Werbeanlagen in der Nähe des Wohngebietes vorzubeugen.

Stralsund, den

28.9.94

Zillich
Z i l l i c h
A m t s l e i t e r

Hansestadt Stralsund, den 14. 11. 1994

W. G. Loh
Der Oberbürgermeister

