



SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR: 10 "Sportforum am Stadion"

für das Gebiet der Teilflächen der Flurstücke 40, 41 und 47/2

begrenzt durch die Kleingartenanlage,

den Straßen "An den Anlagen" und "Am Stadion",

sowie die an der Heberleinstraße gelegenen Grundstücke

mit den Hausnummern 22 - 32

Begründung

Aufgestellt, Wolgast, 13.02.1998

Ing. Büro f. Bautechnik Wolgast GmbH
Chausseestraße 59, 17438 Wolgast

Gliederung:

1. Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches
4. Planungsziele
5. Planungsinhalt
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Verkehrliche Erschließung
 - 5.3 Ver- und Entsorgung
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Grünordnung / Landschaftspflege
 - 5.6 Denkmalpflege

Anlagen

1. Geotechnischer Erkundungsbericht, vom April 97, BCG Greifswald
2. Freiflächennachweis als Grundlage für den Nachweis notwendiger Stellplätze
3. Grünordnungsplan zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Landschaftsplanung Gerd Parsche, Rostock November 1997 -

1. Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Entsprechend der Leitvorstellung des Raumordnungsgesetzes zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen unter Berücksichtigung der speziellen Entwicklungspotentiale der Teilräume, beabsichtigt die Stadt Wolgast zur Verbesserung der städtischen Wirtschafts- und Versorgungsstruktur die Ausweisung eines weiteren Baugebietes im Südwesten der Stadt. Der Bebauungsplan entwickelt sich größtenteils aus dem Flächennutzungsplan heraus.

Die spezielle Zielsetzung dieser Planung ist es, u.a. durch die Ausweisung von Sondergebieten der Zuordnung Sport und Freizeit, für die Bevölkerung in der nahen und weiteren Umgebung das Angebot der öffentlichen Fremdenverkehrsinfrastruktur auszubauen.

Die Flächen um das bestehende Stadion und der Freilichtbühne herum liegen zur Zeit brach und werden teilweise als Parkplatz genutzt. Eine ergänzende Erschließung der freiliegenden Flächen als Sonderflächen der Nutzung Sport bietet sich aus diesen Gründen an und wurden im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen.

Die Erforderlichkeit einer Bebauungsplanaufstellung resultiert aus der Zielsetzung einer Verbesserung der Freizeit- und Sportmöglichkeiten der Bevölkerung durch eine angebotsorientierte Ansiedlungspolitik. Da aufgrund der bestehenden Rechtsverhältnisse eine aktive Steuerung der angestrebten Entwicklung nicht möglich ist und keine gesicherten Baurechte als Voraussetzung bestehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung des Gebietes erforderlich. In diesem Sinne schafft der Bebauungsplan die notwendige Planungssicherheit.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Stadt Wolgast, in etwa 30 Minuten Fußweg von der Innenstadt erreichbar.

Das Plangebiet umfaßt ca. 9,5 ha und besteht aus den Teilstücken der Flurstücke 40, 41 und 47/2 der Flur 11, Gemarkung Wolgast. Es wird begrenzt durch die Kleingartenanlage, den Straßen "An den Anlagen" und "Am Stadion" sowie die an der Heberleinstraße gelegenen Grundstücke mit den Hausnummern 22-32.

Die Haupteerschließung erfolgt über bestehende, neu auszubauende Straßen (Planstraße A und C), die einen Anschluß an die "Heberleinstraße" und der Straße "An den Anlagen" erhält.

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, schulische Einrichtungen und Kleingärten ausgewiesen. Südlich des Geltungsbereiches grenzt eine Vorbehaltsfläche "Ortsumgehung" an das Bebauungsplangebiet an.

Der Aufstellungsbeschluß erfolgte am 16.11.1992 und ist ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Bürger nach § 3, Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4, Abs. 1 BauGB erfolgt zur Beschleunigung des Verfahrens parallel.

3. Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 wird derzeit für Veranstaltungen und Vereinstätigkeiten unterschiedlicher Sportarten genutzt.

Diese beinhalten Freiluftsportarten wie

- Leichtathletik
- Fußball

und Hallensportarten wie

- Judo
- Tischtennis
- Kegeln
- Bowling

Das Stadion, die Freilichtbühne, ein Fußballgrünplatz gehören ebenso zum Bestand, wie einige Gebäude am Stadion, die derzeit als Umkleieräume und Clubräume sowie Übungsräume genutzt werden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßen sind ebenfalls bereits vorhanden, allerdings in unbefestigter Form.

Die restlichen Flächen sind zum Teil Brachland, auf denen sich Bodenauffüllungen befinden. In Teilbereichen wurden Flächen mittels Beton versiegelt, die z.Z. als Parkplätze genutzt werden.

4. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine Verbesserung der öffentlichen Fremdenverkehrsinfrastruktur und des Angebots an Sport- und Freizeiteinrichtungen für die Bevölkerung geschaffen. Dabei werden insbesondere die folgenden Ziele angestrebt:

- Schaffung von Baurechten für die Neuansiedlung von Betrieben der Sondernutzung Sport und Freizeit sowie Beherbergungsbetriebe
- Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- Erschließung verkehrlich gut angeschlossener Baugebiete
- Verbesserung der städtischen Wirtschaftsstruktur und des sportlichen Angebotes

Um diese Planungsziele rechtsverbindlich zu sichern, werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

5. Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen

Der Geltungsbereich umfaßt 4 Baufelder als Sondergebiet Sport und Freizeit (So Sp -Fr). In den Sondergebieten sind ausschließlich Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Schank und Speisewirtschaften sowie im Bereich SO 2 zusätzliche Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Bettenkapazität von ca. 100 Betten als zulässig festgesetzt.

Darüber hinausgehende Nutzungen bleiben ausgeschlossen, um eine weitgehend ungestörte Ausübung der vorgesehenen Sport- und Freizeittätigkeiten zu ermöglichen und eine übermäßige Belastung der vorhandenen und geplanten Grünflächen zu vermeiden. In Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung und auf Grund der nur schwer abschätzbaren baulichen Entwicklung und Bedürfnisse auf dem Sport- und Freizeitsektor ist für alle vier Baufelder abweichende Bauweise mit möglichen Baukörperabmessungen bis zu 135 m festgelegt. Mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung wird die Anzahl der Vollgeschosse auf max. 2 beschränkt. In den Sondergebieten SO1-4 für Sport und Freizeit ist die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche der in den Baugrenzen angegebenen Flächen.

Um die Bebauung zwecks Freihaltung weiträumiger Freiflächen auf wenige groß überbaubare Flächen zu beschränken, werden selbständige Nebenanlagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO ausgeschlossen. Untergeordnete, kleine Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 Bau NVO, die der Versorgung der Baufelder mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sollen dagegen zugelassen werden. Die Höhe der Bebauung soll die Wipfelhöhe der vorhandenen Bäume nicht übersteigen. Deshalb wurde für die Gebäude (mit bis zu zwei Vollgeschossen) eine maximale Firsthöhe von 15 m und eine maximale Traufhöhe von 8,0 m festgesetzt.

Der Baukörpergestaltung soll ein möglichst großer Spielraum eingeräumt werden, um zukünftige bauliche Entwicklungen möglichst wenig zu behindern. Auf Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden wurde deshalb verzichtet. Bezüglich der Dachform sollen sich die geplanten Gebäude jedoch dem vorhandenen Bestand und der umgebenden Bebauung anpassen. Deshalb werden generell Satteldächer festgesetzt. Lediglich für Garagen, Carports und die nach I 3 der textlichen Festsetzungen zulässigen Nebenanlagen sollen alternativ auch die herkömmlichen Flachdächer zulässig sein.

Wie im Grünordnungsplan dargelegt, soll der Planbereich so weit wie möglich begrünt und naturnah gestaltet werden. In Verfolgung dieses Zieles sollen für Einfriedungen außer (teilweise bereits vorhandenen) Maschendrahtzäunen auch Hecken zulässig sein. Fußwege, Stellplätze, Zufahrten und Wege sollen mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien befestigt und durch Raseneinsaat ebenfalls soweit wie möglich begrünt werden. Abfallsammelbehälter sind aus dem gleichen Grund durch Umgrünung abzuschirmen und in ihre Umgebung einzubinden. Dabei soll jedoch auf die Belange einer zügigen und sicheren Entsorgung Rücksicht genommen werden.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Ausbau vorhandener Straßenverkehrsflächen. Dabei erhält das Gebiet zwei Anschlüsse an die Heberleinstraße und einen Anschluß an die Straße "An den Anlagen".

Die Geschwindigkeit im Plangeltungsbereich wird auf 30 km/h beschränkt, die Planstraße B wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Planstraßen A, B und C sind derzeit in ihrer Lage als unbefestigte Straßen bereits vorhanden. Zur Umsetzung des B-Planes werden sie jedoch befestigt und mit entsprechenden Entwässerungsvorrichtungen versehen.

Planstraße A

Die Planstraße A verläuft von der Heberleinstraße im Norden bis zur Straße "An den Anlagen" im Süden. Sie ist die Hapterschließungsstraße für das westliche Plangebiet. Die Planstraße A erhält einen Regelquerschnitt von 9,5 m, als 6,00 m breite Fahrbahn und beidseitigem Gehweg von 1,5 m. Auf Höhe der Freilichtbühne ist nur noch ein einseitiger Gehweg von 2,0 m auf östlicher Seite vorgesehen. Auf der anderen Straßenseite ist ein längsseitiges Parken für 10 Pkw vorgesehen.

Da die Planstraße A für Busse und Entsorgungsfahrzeuge keine ausreichende Wendemöglichkeit bietet, die Einplanung eines Wendehammers aber erhebliche städtebauliche und planerische Probleme aufwerfen würde, soll für diese Fahrzeuge die Weiterfahrt und Abfahrt ab Planstraße A über den mehr als ausreichend breiten Weg entlang der Südgrenze des Plangebietes zugelassen werden.

Planstraße B

Die Planstraße B verbindet die Planstraßen A und C miteinander. Sie dient ebenfalls der rückseitigen Erschließung der anliegenden Grundstücke.

Die Planstraße wird nur mit einer Breite von 3,50 m als verkehrsberuhigter Bereich (Mischungsprinzip) ausgebaut mit einem seitlichen Grünstreifen von 1,50 m Breite. Sie ist als Einbahnstraße konzipiert worden.

Planstraße C

Bedingt durch die örtlichen Rahmenbedingungen (Grenzen, Gebäude etc.) steht für die Planstraße C nur eine Regelbreite von 6,00 m zur Verfügung. Aus diesem Grunde wird vorgesehen, den Gehweg durch eine 50 cm breite, überfahrbare Muldenrinne von der Fahrbahn zu trennen, die im Begegnungsfall von Lkw/Pkw mitgenutzt werden kann.

Wendemöglichkeiten für Busse und Versorgungsfahrzeuge sind auf den jeweiligen Baufeldern bzw. auf dem geplanten öffentlichen Parkplatz zu schaffen.

Für die vorgesehene Bebauung des Plangeltungsbereiches ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nach den Vorschriften der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erforderlich.

Ruhender Verkehr

In Anbetracht der weiter zunehmenden Motorisierung wird ein zusätzlicher öffentlicher Parkplatz für 100 Stellplätze im Osten des Plangeltungsbereiches am Ende der Planstraße C ausgewiesen.

Seine Zu- und Abfahrten sowie seine Fahrgassen sollen so breit angelegt werden, daß auch Busse und Entsorgungsfahrzeuge im Bereich dieses Parkplatzes wenden und zurückfahren können.

Die bestehenden Parkmöglichkeiten an der Bahnhofstraße haben sich auch bei größeren Veranstaltungen auf den bisher vorhandenen Anlagen im Bebauungsplan-Geltungsbereich bislang als ausreichend erwiesen. Zusammen mit dem geplanten neuen Parkplatz wird auch für die absehbare Zukunft eine ausreichende Parkplatzkapazität vorhanden sein. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, daß der Ausbau von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist, so daß im Bedarfsfall noch weitere öffentliche Stellplatzflächen im Osten des Bebauungsplan-Geltungsbereichs geschaffen werden können.

Für den von den privaten Grundstückseigentümern durchzuführenden Ausbau und Nachweis der notwendigen Stellplätze für ihre Bauvorhaben im Westen des Plangebietes stehen trotz der Ausweisung weiträumiger Sportanlagen genügend Freiflächen zur Verfügung.

In der Anlage 2 zur Begründung sind die verfügbaren Flächen dargestellt und berechnet. Die Berechnung führt zu dem Ergebnis, daß der Stellplatznachweis für die privaten notwendigen Einstellplätze möglich ist.

Fußläufige Verbindung

Das Plangeltungsgebiet wird zusätzlich zu den Planstraßen mittels fußläufigen Verbindungen erschlossen. Somit besteht die Möglichkeit einer kurzen fußläufigen Wegebeziehung zu allen Baufeldern und zwischen den Baufeldern.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch die in der Straße "Am Stadion" liegenden Versorgungsleitungen der Zweckbestimmung Wasser und durch den Anschluß an das Hauptleitungssystem gesichert.

Das Gebiet wird im Trennwassersystem entwässert. Um eine ungedroselte Einleitung des Regenwassers in das Gebiet der Altstadt zu verhindern, wird das Regenwasser in einem Erdbecken aufgefangen und zwischengespeichert. Das Erdbecken wird durch wechselnde, flache Böschungsneigungen als Biotop ausgebildet und dient somit auch der Naherholung. Um das Biotop herum führt ein Wanderweg, der jedoch auch von Wartungsfahrzeugen befahren werden kann. Das Becken wird nach unten hin abgedichtet, somit kann es auch zu Feuerlöschzwecken herangezogen werden. Bei einer Nutzung als Feuerlöschteich ist im Rahmen der Erschließungsplanung die DIN 14210 heranzuziehen. Das anfallende Schmutzwasser kann nach Angaben der Peenestrom Wasser GmbH in den Schmutzwasserkanal der Heberleinstraße abgeleitet werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist auf Grund ausreichender Leitungsquerschnitte in den umgebenden Straßen gesichert.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die HEVAG. In der Planstraße A verläuft ein vorhandenes 20 kV-Erdkabel.

Im Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Straßenquerschnitts I-I liegt dieses 20 kV-Kabel im Gehwegbereich. Im Bereich des gekennzeichneten Straßenquerschnittes II-II unterquert das Kabel die vorgesehene Fahrbahn in spitzen Winkel auf einer Strecke von ca. 80 m. In diesem Bereich ist eine Baufreimachung unverzichtbar. Außerdem verlaufen durch das Plangebiet mehrere 0,4 kV-Erdkabel. Sämtliche der HEVAG gehörenden Erdkabel dürfen nicht mit einer festen Überbauung versehen werden. Baumpflanzungen haben einen beiderseitigen Schutzabstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Die Trassen der Leitungen sind in der Planzeichnung ausgewiesen.

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend anzulegen.

5.4 Immissionsschutz

Im Plangeltungsbereich gibt es keinerlei Probleme, die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 (65) dB_(A) Tag und 45 (65) dB_(A) Nacht sowie die zulässigen Lärm-Immissions-Richtwerte der VDI-Richtlinie 2058 sind einzuhalten.

Konflikte aus dem Betrieb der vorhandenen Anlagen sind bisher nicht bekannt geworden. Von der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wird zum jetzigen Zeitpunkt deshalb abgesehen. Um eventuellen, zukünftigen Konflikten vorzubeugen, ist jedoch in den Textteil B der Hinweis aufgenommen, daß die zulässigen Lärm-Immissionsrichtwerte der VDI-Richtlinie 2058 zu beachten sind.

5.5 Grünordnung/Landschaftspflege

Das Plangebiet weist außer den intensiv gepflegten Sportrasenflächen des Stadions und Rasen- sowie Ziegehölzflächen des Sportforums bzw. der Freilichtbühne einen großen Anteil beräumter z.Z.brachliegender Flächen auf. Ein Teil der Rasenflächen (im Bereich Umkleidegebäude - Freilichtbühne) befindet sich auf Grund mangelnder Pflege in Sukzession.

Schutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile und geschützte Biotope im Sinne des § 2 (4) Naturschutzgesetz M-V sind im Planbereich nicht vorhanden. Entlang der Kleingärten an der Westseite des Plangebietes befindet sich eine wertvolle und artenreiche Gehölzpflanzung, die ca. 4 m hoch und bis zu 10 m tief ist.

Auf Grund ihres ökologischen Wertes wird für diese Gehölzpflanzung ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Das Gleiche gilt für den bis zu 15 m hohen Baum- und Strauchbestand auf den Böschungen an der Südseite des Peenestadions und der Freilichtbühne. Außerdem sind im Planbereich 66 hochstämmige wertvolle Einzelbäume vorhanden, für die ebenfalls ein Erhaltungsgebot festgelegt ist.

Die Vegetation der Teilplanungsgebiete SO1 und SO2 wird bei Durchführung der ausgewiesenen Planungsmaßnahmen zwangsläufig der Zerstörung preisgegeben werden müssen. In den Teilplangebieten SO3 und SO4 können die geplanten Rekonstruktionsmaßnahmen ohne größere Verluste der vorhandenen Vegetation durchgeführt werden.

Insgesamt werden 14.400 m² Vegetationsfläche nach Abschluß der Baumaßnahmen durch Überbauung dem Naturkreislauf entzogen, so daß erhebliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Zur Minimierung der Auswirkungen geplanter Eingriffe auf dem Naturhaushalt ist unter den textlichen Festsetzungen zunächst festgelegt, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken einschließlich der Dachflächen soweit wie möglich für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und zu versickern ist. Da die Versickerungsmöglichkeiten auf Grund der Bodenbeschaffenheit jedoch begrenzt sind (s. Anlage 1 zur Begründung) soll der über die Versickerungsmöglichkeiten hinaus anfallende Teil des Regenwassers in einem auf der Teilplanfläche SO3 ausgewiesenen Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und dann in das öffentliche Regenwassernetz abgeleitet werden. Auch der Speicherinhalt des Regenrückhaltebeckens soll soweit wie möglich für die Beregnung der Grünflächen genutzt werden. Für das Regenrückhaltebecken ist eine natur- und landschaftsnahe Gestaltung vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht zudem vor, mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 30 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe wird im wesentlichen durch die Anpflanzung von 211 zusätzlichen Bäumen und die Anlage von Schutz- und Randbepflanzungen mit standortgerechten Gehölzen auf Flächen im Gesamtumfang von 5.400 m² herbeigeführt.

Im einzelnen sollen auf je 200 m² Vegetationsfläche mind. 1 Laubbaum oder 2 Nadelbäume und für je 4 Stellplätze ebenfalls je 1 Laubbaum gepflanzt werden.

Entlang der Planstraße A ist die Anpflanzung von insgesamt 32 großkronigen Laubbäumen (Spitzahorn) vorgesehen.

Entlang der Planstraße B ist die Anpflanzung von 36 kleinkronigen Laubbäumen (Birke) festgesetzt.

An der Planstraße C sind 18 kleinkronige Laubbäume (Baumhasel) anzupflanzen.

Der Grünordnungsplan weist nach, daß mit diesen Anpflanzungen die vorgesehenen Eingriffe im Sinne des § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz als ausgeglichen gelten können.

5.6 Denkmalpflege

Da aus archäologischer Sicht Funde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich sind, wurde in den Textteil B ein Hinweis aufgenommen, wie bei Entdeckung von Bodenfunden oder anfällige Bodenverfärbungen im Zuge der Tiefbauarbeiten auf der Basis der Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes M-V zu verfahren ist.

Wolgast, den 31.08.1998

Vandl

Der Bürgermeister

