

Stadt Strasburg



Bebauungsplan - Nr. 01

Gewerbegebiet - Woldegker Chaussee - B 104

Bearbeitungsphase : Satzung

zuletzt geändert : 15. August 1991

aufgestellt : Strasburg, den
 15. Oktober 1991

Stadtverwaltung Strasburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 (Woldegker Chaussee - B 104)
für die Stadt Strasburg (§ 3 Abs. 2 und § 8 des Baugesetzbuches)

1. Planungsanlaß

1.1. Erforderlichkeit

Die Stadt Strasburg liegt als zentraler Ort in einem landwirtschaftlich strukturiertem Gebiet. Mit Einführung der sozialen Marktwirtschaft sind höhere Anforderungen an die hier angesiedelten Betriebe und Einrichtungen in dieser Region gestellt. Damit verbunden ist der teilweise drastische Abbau von Personal.

Um die Zahl freiwerdender Arbeitskräfte zu senken, ist es unbedingt erforderlich, neue gewerbliche Unternehmen anzusiedeln und bestehende Unternehmen zu erweitern.

Die ländlichen Gemeinden im Umfeld von Strasburg bieten infrastrukturell keine ausreichenden Ansätze für eine landes- und regionalplanerisch begründbare Ansiedlung von Gewerbe. Demzufolge ist Strasburg vor allem wegen seiner zentralen Lage im Straßennetz der Region und infrastruktureller Vorteile weiter gewerblich zu entwickeln.

Die Bereitstellung von größeren Gewerbeflächen im Innenbereich der Stadt Strasburg scheidet unter Beachtung der bestehenden Bebauungsstruktur und Flächennutzung aus. Im Zusammenhang mit der eingeleiteten stufenweisen Stadterneuerung sind weiterhin ebenfalls gewerbliche Verlagerungen zu erwarten, die flächenmäßig abgedeckt werden müssen.

Zur Abdeckung des somit anstehenden Gewerbeflächenbedarfs hat Strasburg das Gebiet an der B 104 - Woldegker Chaussee für die gewerbliche Neuansiedlung ausgewiesen.

1.2. Gebietsbeschreibung für das künftige Gewerbegebiet -
Woldegker Chaussee

1.2.1. Landschaftsstruktur

Das Gelände liegt südwestlich der Stadt, parallel westlich der Bundesstraße 104. Es wurde bisher als Ackerfläche genutzt.

Das künftige Bebauungsgebiet wird im Norden durch eine Gartenanlage begrenzt.

Insgesamt ist der Landschaftsraum relativ schwach bewaldet, die Feldflur von großen Schlägen gekennzeichnet, die an den Rändern nur gering mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind.

1.2.2. Relief

Das Gelände ist stark coupiert und weist Höhenunterschiede bis zu 10 m auf. Die Fläche eignet sich in ihrer Oberflächenausbildung gut zu einer Bebauung.

1.2.3. Böden, Wasser

Die vorherrschenden lehmig-sandigen Böden sind ertragreich im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung. Das landwirtschaftliche Entwässerungssystem ist in Richtung Osten ausgerichtet. Als Vorfluter dient das Gewässer "Mühlbach", das nach Unterführung der B 104 in den Stadtsee mündet. Grundwasserstandsmessungen für das künftige Baugelände liegen vor.

1.2.4. Klima

Das Uckermärker Hügelland liegt im Übergangsbereich von maritimem zu kontinentalem Klima. Die Hauptwindrichtung ist West. Der zwischen dem Gewerbegebiet und der Stadt gelegene Höhenzug lenkt in Richtung Stadt gehende Winde nach Osten ab, so daß eine direkte Exposition der Stadt weitgehend ausscheidet.

1.2.5. Vegetation

Das Gebiet an der B 104 war bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt mit Ausnahmen der Teilfläche "Tankstelle". Nur an den Grabenrändern befinden sich geringe Ansätze von natürlicher Vegetation.

1.2.6. Technische Gegebenheiten

Die Wasserversorgung erfolgt aus einer bereits bestehenden Versorgungsringleitung der Stadt. Östlich des Gewerbegebietes auf der anderen Seite der B 104 befindet sich eine 20-kV-Freileitung und die Gasversorgungsleitung. Die Abwässer werden über eine Druckrohrleitung dem städtischen Abwassernetz zugeführt.

1.3. Schutzgebiete

Die im Gelände vorhandene Niederung bleibt als Grünzone im Sinne eines Biotops erhalten. Ein Teil dieser Fläche wird der Anlegung eines Regenrückhaltebeckens mit ständiger Wasserfläche dienen. Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt.

1.4. Planerische Ausgangssituation

Das Gebiet befindet sich im Außenbereich an einem Ort, der bei einem Höchstmaß an Verkehrsanbindung ein Minimum an Störwirkungen für die Stadt aufweist. Die vorhandene Tankstelle setzt wenige gestalterische Ansatzpunkte, verlangt jedoch eine höherwertige Ergänzung. Das Erschließungskonzept geht als Kleinstgröße für eine Verkaufsfläche von ca. 1000 qm aus.

Die Einordnung des Gewerbegebietes in den karg ausgestatteten Landschaftsraum hat auf den Ausgleich des erheblichen Bewuchsdefizits Rücksicht zu nehmen. Deshalb ist von der B 104 und entlang der inneren Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes eine starke Randbegrünung vorzusehen.

- Vorhandene Biotope sind zu schützen.
- Die Eingriffe in das Relief sind behutsam auszuführen. Ein "Abhobeln" auf ein einheitliches Werkplanum für das ganze Gebiet ist nicht zulässig. Das vorhandene Relief muß erkennbar bleiben.
- Die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung führt zu einer Verringerung des Herbizid- und Insektizideintrages mit positiven Wirkungen. Das durch zunehmende Versiegelung der Flächen zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist dem Landschaftsraum durch Verrieselung/Überstauung weitgehend zu erhalten.
- Eine klimatische Auswirkung der künftigen Bebauung auf die Stadt kann bei ausreichender Begrünung und minimal notwendiger Versiegelung der Baugrundstücke und der Erschließungsflächen verhindert werden. Eine Verringerung der Windgeschwindigkeit im Standortbereich hat keine negativen Wirkungen auf die Umgebung.
- Immissionswirkungen in der Stadt aus dem Gewerbegebiet, wie Lärm, Abgase, Staub, Gerüche, können ausgeschlossen werden, da auf umweltschädigende Produktionsstätten verzichtet werden soll.
- Die verkehrliche Erschließung ist durch die B 104 gegeben. Die weitere Erschließung mit Energie, Wasser und Nachrichtenverbindungen ist geprüft und mit vertretbarem Aufwand möglich.
- Eine direkte Schädigung der bisherigen landwirtschaftlichen Produktion durch die Bebauung scheidet aus, da sich die wirtschaftspolitischen Voraussetzungen zu Gunsten einer gewerblichen Ansiedelung verändert haben.

2. Stand der Planung und Planungsabsicht

2.1. Planungsstand

Der Entwurf eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Strasburg liegt vor.

Eine Genehmigung erfolgte noch nicht.

Für die Bebauung Gewerbegebiet liegen folgende Ablaufschritte vor:

1. Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan vom 27. 03. 1991
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 06. April 1991
3. Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes bei gleichzeitiger Erarbeitung der Vorplanung der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung.
Im Zuge der Ausarbeitung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Gewerbegebiet erfolgte eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

2.2. Planungsabsicht

Der Standort hat sowohl den Belangen von außen kommender Investoren als auch den Verlagerungs- und Erweiterungsinteressen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung zu tragen. Seine Lage begünstigt eine gute Erreichbarkeit für Arbeitspendler aus den umliegenden Gemeinden. Die ausgewiesene Gewerbefläche kann bei Bedarf erweitert werden. Die zur Zeit ausgewiesene Fläche wurde in Sondergebiet Handel (SO) und Gewerbefläche (GE) gegliedert. Damit soll breiten Ansiedlungsansprüchen genügt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich nicht an den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung orientieren, sondern den Charakter der ländlichen Bebauung berücksichtigen.

Die Grünflächen am Rande und an den Straßen sind großzügig anzulegen, um einen parkartigen Charakter zu erzielen und damit einen Beitrag zur Landschaftsgestaltung zu leisten.

Damit soll gleichzeitig ein guter Imagewert für die Stadt, den Standort und die ansässigen Unternehmen ermöglicht werden.

3. Begründung einzelner Festsetzungen

Die Festsetzungen zielen auf einen Ausgleich städtischer und privater Interessen hin.

Die gewählten Regelquerschnitte der Straßen enthalten alle Voraussetzungen zur Aufnahme des fließenden Verkehrs, der Versorgungsleitungen und von Baumreihen.

Eventuell spätere Aufgrabungen können weitgehend störungsarm bewältigt werden.

Der begrünte im städtischen Eigentum befindliche äußere Randstreifen der Straßen ist Bestandteil der gesamten Begrünung an den Straßenrändern bis zur Baugrenze. Dieser Grünstreifen darf nicht an den Straßenbegrenzungslinien, sondern erst in Höhe der Grundstücksgrenze eingefriedet werden.

Die Kosten der erstmaligen Grüngestaltung tragen die Stadt und die Grundstückseigentümer anteilig dem jeweiligen Flächeneigentum.