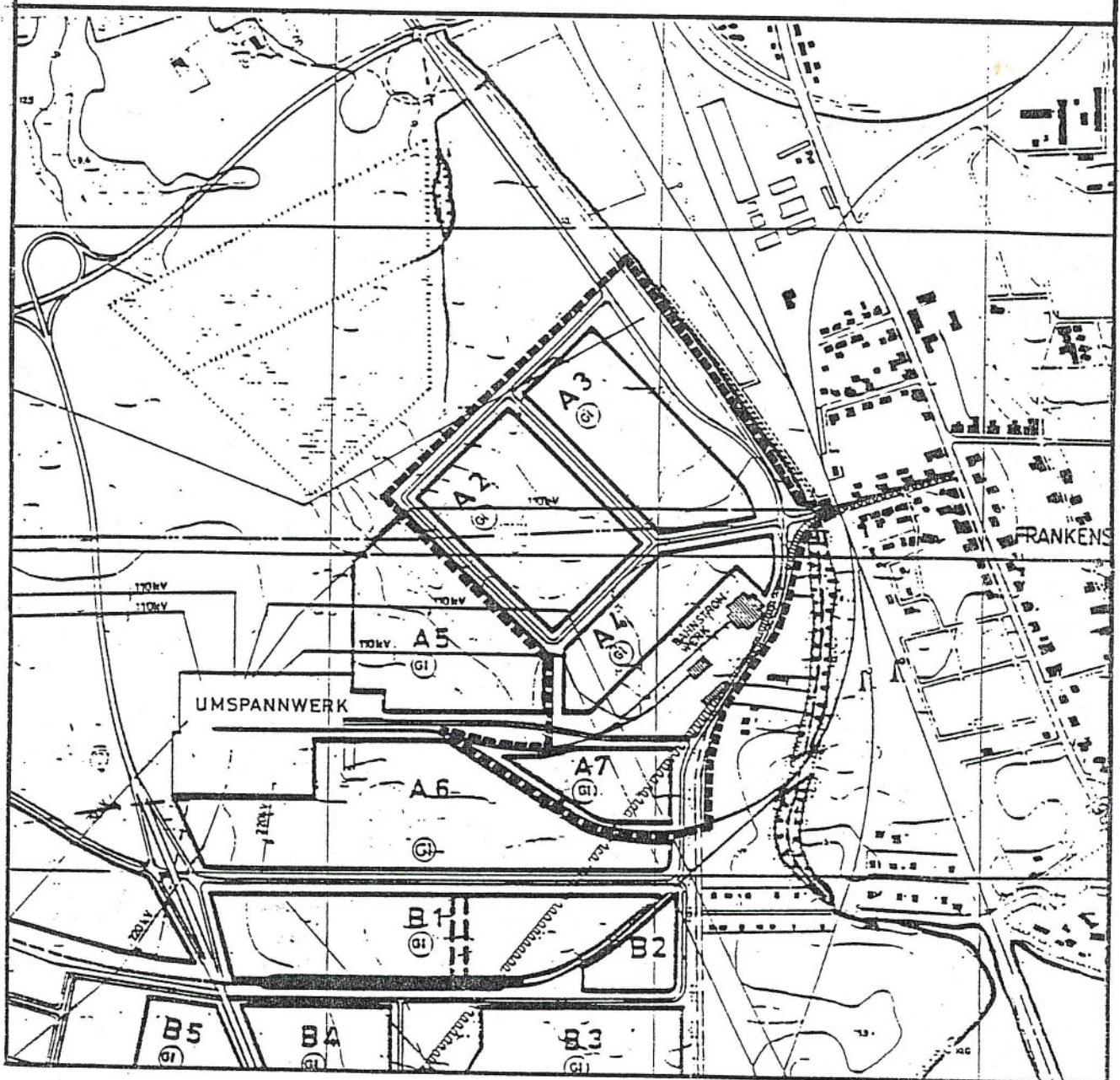


HANSESTADT STRALSUND BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1 Industriegebiet Stralsund / Lüdershagen

BEGRÜNDUNG

(GEMÄSS PARAGR. 9 ABS 8 BAU GB)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

- öffentliche Grünflächen: 2,1 ha
- öffentlicher Straßenraum: 6,4 ha
- Industriegebiete: 18,2 ha
- Anzahl der möglichen Stellplätze
im öffentlichen Straßenraum: 407 PKW-Einheiten

2. Anlaß und Ziele der Planung

Die Hansestadt Stralsund verfügt nicht über ausreichende Industrie- und Gewerbeflächen, um den Ansprüchen, die an sie als regionales Zentrum gestellt werden, zu genügen.

In einem Rahmenplan wurde die Grundüberlegung planerisch umgesetzt, ein zusammenhängendes Industrie- und Gewerbegebiet im Süden der Stadt zu erschließen, um neue Betriebe dort anzusiedeln und der dringenden Notwendigkeit Rechnung zu tragen, aus der Altstadt und anderen Stadteilen dort störende Unternehmen auszulagern.

Insgesamt umfaßt das gesamte Gebiet ca. 160 ha und erstreckt sich in etwa von der B 194 im Westen bis zur Bahnlinie nach Grimmen im Osten. Im Norden reicht es bis 100 m südlich der Absetzbecken der Zuckerfabrik, im Süden bis nahezu an die Ortschaft Voigdehagen bzw. an die Stadtgrenze zur Gemeinde Wendorf.

Gemäß Aufstellungsbeschluß der Bürgerschaft vom 6.12.1990 wurde der vorliegende B-Plan Nr. 3.1 als erster von 7 Teilbebauungsplänen erarbeitet.

3. Lage des Baugebietes

- Stadtteil: Tribseer Vorstadt, südöstlich der Absetzbecken der Zuckerfabrik, im Nordosten begrenzt durch die Verlängerung der Feldstraße, im Südosten durch den Voigdehäger Weg, im Süden durch das Anschlußgleis zum Umspannwerk.
Beinhaltet sind die Baufelder A₂, A₃, A₄ und A₇ des Übersichtsplanes.
- Flur 43, Flurstück 24-56, 127-130, 131/1, 131/2, 132-134, 135/1, 135/2, 135/3, 141/2 143/3

4. Städtebauliche Ausgangssituation

- Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das für den B-Plan Nr. 3.1 beanspruchte Gelände wurde bisher als Ackerland genutzt.

- Bisherige Festsetzungen

Das Baugebiet wird von 4 Stck. 110 KV-Hochspannungsleitungen, einer 20 KV-Leitung und drei 15 KV-Leitungen gekreuzt. Außerdem liegen in diesem Gelände 2 Ferngas- und eine Flüssiggasleitung. Im Südosten des Baufeldes A₇ ist der Verlauf der Trinkwasserschutzzone zu beachten.

- Bestehende Rechtsverhältnisse

Die unter 3. genannten Flurstücke befinden sich im Besitz unterschiedlicher Rechtsträger. Nachfolgend eine Aufschlüsselung der einzelnen Besitzer:

Flurstück	Besitzer
24/1, 39, 49, 45, 54, 56 131/2, 141/2, 143/3	E.d.V. LPG Andershof
25-27	Handwerkskammer Rostock
28-38, 41, 42, 44, 46, 51, 55, 127-130, 133, 134, 135/2, 135/3	Kirchliches Eigentum
43, 47-50, 132	E.d.V. Rat der Stadt
52	Staatl. Eigentum
53	Einkaufs- und Liefergenossenschaft der Metallverarbeitung GmbH Stralsund
131/1, 135/1	Verbundnetz Berlin

- Örtliche Gegebenheiten

Das Gebiet des B-Planes 3.1 liegt im wesentlichen zwischen den Absetzbecken der Zuckerfabrik im NW und dem Bahnstromwerk im SO. Das südliche Absetzbecken ist als "Geschützter Landschaftsbestandteil" vorgesehen.

Das Gelände ist wellig und fällt von SO nach NW.

In der als Ackerland genutzten Fläche befindet sich eine Feuchtstelle von etwa 100 m² Größe, die mit Schilf und am Rand mit Brennesseln bewachsen ist.

Durch das Bahnstromwerk und das westlich des B-Planes 3.1 liegende Umspannwerk und die davon abgehenden Hochspannungsleitungen ist das Landschaftsbild stark gestört.

Südlich der Kreuzung des Voigdehäger Weges mit den Gleisen der Reichsbahn befindet sich eine lockere Wohnbebauung, Abstand i.M. 30 m.

- Festsetzungen aus anderen Planungen

Grundlage für die Ausarbeitung des B-Planes 3.1 mit den Bau-
feldern A₂, A₃, A₄ und A₇ war der Rahmenplan Bl.Nr. 1a vom
17.7.91 sowie der Aufstellungsbeschuß der Bürgerschaft der
Hansestadt Stralsund vom 6.12.90.

Gegenüber dem Rahmenplan wurde die im NO des B-Planes ver-
laufende Straße (Verlängerung Feldstraße) um ca. 50 m paral-
lel in Richtung SW verschoben. Grund dafür war das Vorhanden-
sein einer Ferngasleitung im Bereich der ursprünglichen
Straßentrasse.

Der TÖB (Verbundnetz Gas AG, Bad Doberan) wurde über diese
Veränderung informiert und gab seine Zustimmung, so daß eine
"Einfache Änderung" des B-Planes erfolgte.

Den vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur, Abt. Naturschutz,
in der Stellungnahme zum Rahmenplan geäußerten Bedenken hin-
sichtlich der Abstände zwischen den Absetzbecken der Zucker-
fabrik und dem Industriegebiet wurde in einer Abstimmung
zwischen diesem Amt und dem Stadtplanungsamt Rechnung ge-
tragen. Es wurde ein Abstand von 100 m festgelegt.

5. Inhalts des Planes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen A₂, A₃, A₄ und A₇ des Bebauungsplanes werden
Industriebetrieben vorbehalten.

Geschoßflächenzahl max. 2,4
Grundflächenzahl max. 0,8
Traufhöhe über Straße max. 15 m

5.2 Bauweise

Offene Bauweise, wobei 50 m Gebäudelänge überschritten
werden darf.
Baugrenze liegt 5 bzw. 10 m parallel zur Grundstücksgrenze.

5.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Baufeld A₇ liegt ein 9 m breiter Streifen, der als
Leitungstrasse zugunsten des Tiefbauamtes nicht bebaut
werden darf. Es werden dort Leitungen für Schmutzwasser,
Regenwasser, Trinkwasser und Gas verlegt.

5.4 Verkehrsflächen

Die straßenseitige Erschließung erfolgt durch Anschluß an
die "Verlängerung Feldstraße".

5.5 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Entsprechend den Straßen-Regelprofilen werden alle neuen Leitungen im Straßenraum verlegt, so daß Anschlußmöglichkeit für jeden Anlieger gegeben ist.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Leitung aus Richtung Andershof.

Regenwasser wird zu einem Regenrückhaltebecken außerhalb des Bebauungsgebietes (östlich der Absetzbecken der Zuckerrfabrik) und von dort in den "Hohen Graben" abgeleitet.

Schmutzwasser wird nach einer Gefällestrecke und einem Pumpwerk in's städtische Netz abgeführt.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist gesichert.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Hier wird speziell auf den Grünordnungsplan verwiesen, der als zusätzlicher Teil der Begründung nachgereicht wird.

Wesentliche Maßnahmen der Freiraumgestaltung erstrecken sich auf die Schaffung von Grünzügen unter Einbeziehung vorhandener Landschaftselemente, auf die Festsetzung von Randpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen und die Schaffung umfassenden Verkehrsgrüns entlang der Straßen.

5.7 Immissionen und Umweltschutzmaßnahmen

Bei der Vergabe der Grundstücke ist darauf zu achten, daß der Schutz der Umwelt (Natur und Wohnbebauung) gewährleistet ist. Speziell auf die Wohnbebauung im Voigdehäger Weg ist Rücksicht zu nehmen.

Gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz ist vom Anlagenbetreiber ein Genehmigungsverfahren zu beantragen, in dem die Auswirkungen auf die Umwelt abgewogen werden müssen. Bei der Standortzuweisung ist der Abstandserlaß zu beachten.

Weiterhin sollte die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zugrundegelegt werden.

Für die Bebauung am Voigdehäger Weg, die auch durch den Reichsbahnverkehr beeinflußt wird, können die Vergleichswerte für Gewerbegebiete zugrundegelegt werden. Sie bedingen eine zulässige Geräuscheinwirkung von 65 dB tags und 50 dB nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr).

Meßort ist entweder 3 m entfernt von der Werksgeländegrenze in 1,2 m Höhe oder 0,5 m vor dem geöffneten, am stärksten betroffenen Fenster.

Falls die Meßwerte höher liegen, sind vom Betreiber der Anlage entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu realisieren.

6. Bisheriger Verfahrensablauf

- 06.12.1990 Aufstellungsbeschluß der Bürgerschaft
- 14.01.1991 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der OZ
- 15.01.1991 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Demokrat
- 16.01.1991 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der NNN

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. in § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

- 10.05.1991) Aufforderung an die von der Planung berührten
- 10.06.1991) Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme
- 24.05.1991 Mitteilung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes in der OZ
- 03.06 - Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan
- 02.07.1991

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Entsprechend der bisherigen Besitzverhältnisse (sh. auch Liste unter 4.) waren verschiedene Möglichkeiten des Grunderwerbes zu untersuchen.

Folgendes Ergebnis wurde erreicht:

- Mit der Kirche, der Einkaufs- und Liefergenossenschaft und der Handwerkskammer wurde vereinbart, Tauschgrundstücke zu akzeptieren.
- Für den Erwerb der LPG-Flurstücke und dem übrigen staatlichen Besitz liegt ein entsprechender Antrag bei der Treuhand vor.

8. Kosten und Finanzierung

Entsprechend der überschläglichen Kostenermittlung mit Stand vom 20.8.91 ergibt sich für den B-Plan 3.1 folgende Aufschlüsselung:

Elt-Außenanlage und Nachrichtenversorgung	546,000 TDM
Straßenbau	4390,000 TDM
Grünanlagen	341,000 TDM
Wasserversorgung	310,000 TDM
Regen- und Schmutzwasserkanalisation *	4272,000 TDM
Gasversorgung	<u>1403,000 TDM</u>
	11262,000 TDM
Baunebenkosten	<u>985,000 TDM</u>
Gesamtkosten	<u>12247,000 TDM</u> =====

* einschl. Regenrückhaltebecken, Pumpwerk und Druckrohrleitung (1320 TDM)

Die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt zu ca. 70 % durch Fördermittel, ca. 30 % sind der Eigenanteil der Hansestadt Stralsund.

Detaillierte Fördersätze können erst nach fachlicher Prüfung der durch den Zuwendungsgeber beauftragten Behörden genannt werden.

9. Maßnahmen zur Planrealisierung

Voraussetzung für die Erschließung der im B-Plan 3.1 ausgewiesenen Fläche ist die Fertigstellung der "Verlängerung Feldstraße". Diese Baumaßnahme wird z.Zt. durchgeführt. Das gilt auch für die Straße nordwestlich der Baufelder A₂ und A₃. Die übrigen Straßen einschließlich der unterirdischen Wirtschaft werden bis 30.6.92 fertiggestellt.