



Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Lüssow

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der östlichen Gemeindegrenze Lüssow unmittelbar anschließend an die Bebauungsplangebiete Nr. 3.5 der Hansestadt Stralsund und Nr. 1 der Gemeinde Wendorf für das Industrie- und Gewerbegebiet Stralsund-Lüdershagen. Der Geltungsbereich des bebauungsplanes umfaßt etwa 15 ha und nimmt einen durch intensive Landwirtschaft geprägten, topographisch wenig bewegten Landschaftsraum ohne ökologisch wertvolle Elemente in Anspruch. An das Plangebiet angrenzend verläuft im Westen die Bundesstraße 194.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Lüssow erfüllt als direkte Nachbargemeinde der Hansestadt Stralsund wichtige Ergänzungsfunktionen für das in seiner großräumigen Ausdehnung beschränkte Oberzentrum. Die Planung für das Industrie- und Gewerbegebiet Stralsund-Lüdershagen ist in beispielhafter Art und Weise grenzübergreifend vorgenommen worden, um den Belangen aller beteiligten gebietskörperschaften Rechnung tragen zu können und um der nach wie vor ungebrochen großen Nachfrage nach günstig gelegenen und preiswert erschließbaren gewerbegrundstücken entgegenzukommen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow enthält in seinem Entwurf die dem Bebauungsplan entsprechenden Aussagen. Aufgrund der Dringlichkeit der Bereitstellung von gewerblichem Bauland soll der Bebauungsplan jedoch beschleunigt bearbeitet und beschlossen werden, so daß er der Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorangestellt wird (vorzeitiger Bebauungsplan aufgrund § 246 a BauGB und § 8 Abs. 4 BauZVO).

2.2 Bisherige Rechtsverhältnisse

Nach bisher für das Gebiet geltendem Planungsrecht wäre die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 zu beurteilen und somit für gewerbliche Projekte regelmäßig nicht gegeben. Nur durch den Erlass einer Bebauungsplansatzung besteht die Möglichkeit einer geordneten städtebaulichen Besiedlung.

3. Städtebauliche Konzeption

Grundlage der Erschließungskonzeption waren Überlegungen zur geordneten und wirtschaftlichen Ver- und Entsorgung, denen bei der Größe des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes besonderes Gewicht eingeräumt werden mußte.

Das Gebiet wurde in Abstimmung auf die angrenzenden Gewerbeflächen der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Wendorf in unterschiedliche Teilbereiche gegliedert, um ein städtebaulich ausgeglichenes Gesamtbild des Industrie- und Gewerbegebietes Stralsund-Lüdershagen zu schaffen und das Gebiet zur B 194 hin harmonisch abzurunden.

4. Festzungen des Bebauungsplanes

4.1 Planzeichnung

Die Baugebiete gliedern sich nach den o.a. Erfordernissen, wobei von den Ermächtigungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gebrauch gemacht worden ist. Die erhebliche Ansiedlung von Einzelhandel ist nicht vorgesehen. Dabei wird über die im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinden vor allem von der Hansestadt Stralsund geltend gemachten Forderungen sogar noch herausgehoben.

Bei der Festlegung der Grundstücksausnutzung wurden die nach BauNVO höchstzulässigen Werte bewußt nicht voll ausgenutzt, um einer massiven und damit nicht mehr auszugleichenden Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

4.2 Baugestaltung

Gewerbegebiete erfordern aufgrund der unterzubringenden Vielfalt von verschiedensten Betrieben mit jeweils eigenen Erfordernissen größere Baufreiheiten, demzufolge erscheint der Katalog der gestalterischen Festsetzungen kurz und bündig. Anstelle technisch notwendige Anlagen und Gebäude in vordergründige Gestaltungsrichtlinien zu pressen, soll eher mit weitgehenden Festsetzungen zur Grünplanung und Freiflächengestaltung ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild erzeugt werden.

5. Grünordnung

5.1 Aufgabe und Zielsetzung

Durch das weitestgehende Fehlen einer detaillierten Landesgesetzgebung finden die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, ergänzt durch das "Erste Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern" unmittelbar Anwendung. Entsprechend der im Bundesnaturschutzgesetz § 8 vorhandenen Bestimmungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft derart auszugleichen, daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

In dieser Planung werden daher die aus einer Bestandsbewertung abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen dargestellt und als Festsetzungen in die Planzeichnung und den Text des Bebauungsplanes integriert.

5.2 Bestandsbewertung

Bei dem Planungsraum handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die infolge intensiver Bewirtschaftung ökologisch ohne große Bedeutung sind. Auswirkungen dieser intensiven ackerbaulichen Nutzung sind die Verarmung der Vegetation und eine speziell durch Pestizid- und Herbizideinsatz hervorgerufene Störung des gesamten Naturhaushaltes.

5.3 Maßnahmen der Grünplanung

Durch die geplante bauliche Nutzung der Flächen erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist bedingt durch die Versiegelung der Straßen und der

Gewerblichen Bauflächen. Zur Minimierung der Versiegelung und zur landschaftlichen Einbindung des neuen Gewerbegebietes werden auf den Gewerbeflächen selbst und auf den öffentlichen Verkehrsflächen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- breite, baumbestandene Grünstreifen beidseitig entlang der Erschließungsstraßen
- Vorgärten an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen
- entsprechend der Grundstücksgröße breite Pflanzstreifen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen
- zusätzliche Baumpflanzungen auf den privaten Flächen in Abhängigkeit von der Flächenversiegelung
- Abschluß des Gebietes durch einen 15 m breiten Grüngürtel mit landschaftsgerechter Vegetation
- Reduzierung der Flächenversiegelung

6. Verkehrserschließung

Die äußere Anbindung des Gebietes erfolgt im Westen über die Bundesstraße 194 mit dem auszubauenden Knotenpunkt Lüssow/Groß Lüdershagen. Dazu wird die Straße Lüssow-Groß Lüdershagen (Straße A) im Bereich ab dem Kreuzungspunkt mit der Straße B (ca. 100 m) dreispurig ausgebaut. Im weiteren Verlauf der Realisierung der Bauabschnitte des Gewerbegebietes der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Wendorf und dem Bau der bereits projektierten Schnellstraßen wird auch eine Verknüpfung Richtung Osten zur Bundesstraße 96 ermöglicht.

Das Gewerbegebiet selbst wird von 6,50 m breiten Fahrbahnen erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind auf einer Seite der Fahrbahnen verteilt öffentliche Parkplätze angeordnet. Fußgänger und Radfahrer haben beidseitig, durch breite Grünstreifen vom Kraftverkehr abgetrennte eigene Wegetrassen.

6.2 Öffentlicher Nahverkehr

Es ist vorgesehen, den Verlauf der bereits existierenden Buslinie künftig durch die Gewerbegebiete zu legen, um auch den nicht motorisierten Bevölkerungsteilen die Erreichbarkeit ihres Arbeitsplatzes o.ä. zu ermöglichen. Die Festlegungen der genauen Linienführung erfolgt in Abstimmung mit dem Nahverkehrsträger.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung wird von der REWAG mbH durch Heranführung der Versorgungsleitungen von Norden aus dem Netz der Hansestadt Stralsund gewährleistet. Zur Sicherstellung ausreichender Versorgungssicherheit ist im Endausbau ein Ringschluß vorgesehen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die nördlich verlaufende Entsorgungsleitung der REWAG mbH. Speziell verschmutztes Abwasser ist vom Verursacher vorzuklären.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über getrennte Leitungen dem auf Wendorfer Gebiet gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt und dort mittels Schlammfang und Leichtflüssigkeitsabscheider behandelt. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu verrieseln oder einer weiteren Verwendung zuzuführen.

Bestehende Hauptversorgungstrassen der REWAG sind von Bebauung und aufwendigen Bepflanzungen generell freizuhalten. Im Bereich von Straßenkreuzungen mit Trinkwasserleitungen AZ DN 100 der REWAG müssen die vorhandenen Leitungen durch duktils Gußrohr ersetzt werden.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Borgwallsee/Lüssow. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen nach dem DVGW-Regelwerk W 101 + 103 sind zu beachten und einzuhalten.

Bei der Planung für die spätere Bebauung ist darauf zu achten, daß bestehende landwirtschaftliche Entwässerungsanlagen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Es ist daher Einsicht in das Meliorationskataster beim Wasser- und Bodenverband Stralsund zu nehmen.

7.2 Energie

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über 20 KV-Doppelkabeltrassen, dabei werden örtliche Trafostationen nach Bedarf der konkreten Nutzer angeordnet. Im Endzustand werden Ringbildungen angestrebt.

7.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Gasleitung mittels Druckerhöhungsstation.

7.4 Sonstiges

Die Briefzustellung erfolgt durch die Deutsche Bundespost. Die Trassen für die Kabelstränge der Telekom werden bei der Erschließungsprojektierung berücksichtigt. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind zum Zwecke der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Erschließungsträger dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich anzuzeigen.

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Stralsund. Den Anforderungen des Recycling ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern Rechnung zu tragen.

8. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Schädliche Auswirkungen über die gesetzlichen zumutbaren Werte hinaus sind aufgrund der Flächenanordnung und der eingehaltenen Abstände nicht zu erwarten. Die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes einschließlich der entsprechenden Verordnungen sind einzuhalten.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen größeren Umfangs sind nicht erforderlich, da es sich bei dem beplanten Gebiet größtenteils um ein Flurstück handelt.

10. Kosten für die Gemeinde Lüssow

Für die Erschließung entstehen Kosten in einer Größenordnung von etwa 5,6 Mio DM. Diese sind zu 90 % umlagefähig, so daß lediglich 560 TDM über den Gemeindeetat finanziert werden müssen. Durch den Zwischenverkauf der Grundstücke sollen diese Kosten abgedeckt werden.

Lüssow, den 6.5.1993

Zimmer, Bürgermeister

Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urheberrechtsgesetzes vom 09.09.1965 (BGBl. 1 S. 1273). Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

planung: blanck. architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Frankenstraße 34, 18439 Stralsund Tel. (03831) 28 05 22 Fax. (03831) 28 05 23