

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wendorf

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im äußersten Norden der Gemeinde Wendorf und erstreckt sich zwischen Stadtgrenze Stralsund und dem nördlichen Rand des alten Ortskerns von Groß Lüdershagen. Innerhalb der Bearbeitungsgrenzen liegt nur ein Teil des geplanten Gewerbegebietes, die darüberhinausgehenden Bereiche liegen jeweils auf dem Territorium der Hansestadt Stralsund bzw. der Gemeinde Lüssow. In unmittelbarer Nähe führen im Westen die Bundesstraße 194 und im Osten die Bundesstraße 96 am Gebiet vorbei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von rund 92 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt - stellenweise sind als Relikte der ursprünglichen Landschaftsform noch schützenswerte Grünflächen (wassergefüllte Senken, alleearartige Feldwege, usw.) vorhanden. Angrenzend reichen im Norden teilweise vorhandene Gewerbestandorte und im Süden die Ortslage von Groß Lüdershagen heran.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wendorf erfüllt als direkte Nachbargemeinde der Hansestadt Stralsund wichtige Ergänzungsfunktionen für das in seiner großemäßigen Ausdehnung arg beschränkte Oberzentrum. Die Planung für dieses Gewerbegebiet ist daher in beispielhafter Weise grenzübergreifend vorgenommen worden, um den Belangen aller beteiligten Gebietskörperschaften Rechnung tragen zukönnen.

Die Nachfrage nach günstig gelegenen und preiswert erschließbaren Gewerbegrundstücken ist nach wie vor ungebrochen: der Gemeinde Wendorf liegen zahlreiche Kaufanträge vor; einige Verkäufe größerer Flächen (Sanitärgrößhandel, Schlachthof, Betonwerk, Post) konnten innerhalb der angesprochenen Flächen bereits getätigt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendorf enthält in sei-

nem aktuellen Entwurf die dem Bebauungsplan entsprechenden Darstellungen. 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 der geordneten städtebaulichen Besiedlung.

3. Städtebauliche Konzeption

Grundlage der Erschließungskonzeption waren Überlegungen zur geordneten und wirtschaftlichen Ver- und Entsorgung, denen bei der Größe des Gebietes besonderes Gewicht eingeräumt werden mußte. Durch Schwierigkeiten, die sich u.a. auch aus der Überplanung des vorhandenen Ortes Groß Lüderhagen sowie die völlige Nichtbeachtung eigentums- und hoheitsrechtlicher Belange ergaben, wurde die nachträgliche Überarbeitung der Planung erforderlich. In diesem Zuge wurde verstärkt der Substanz vorhandener Landschafts- und Siedlungsbestandteile Rechnung getragen.

Es sollen zuerst Grundstücke für die verschiedensten Arten von Gewerbe geschaffen werden, daher wurde das Gebiet in Abstimmung mit den Nachbargemeinden in unterschiedliche Teilbereiche gegliedert: Bereiche mit zu erwartendem Kundenverkehr (privat und gewerblich) wurden an den westlichen Rand des Gewerbegebietes gelegt, um einer günstigen Verkehrsanbindung Vorschub zu leisten. Nach Norden und Osten schließen sich dann die Zonen für etwas belästigenderere Gewerbebetriebe bis hin zu den Industriebetrieben an. Dadurch erfolgt auch ein weitestgehender Schutz der vorhandenen Ortslage.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Planzeichnung

Die Baugebiete untergliedern sich nach den o.a. Erfordernissen; dabei wurde von den Ermächtigungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gebrauch gemacht. Die erhebliche Ansiedlung von Einzelhandel ist über den festgesetzten Baumarkt und einen Supermarkt unterhalb der Schwelle von 700 qm Verkaufsfläche nicht vorgesehen. Damit wird über die im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinden vor allem von der Hansestadt Stralsund geltend gemachten Forderungen sogar noch hinaus gegangen.

Bei der Festlegung der Grundstücksausnutzung wurden die nach BauNVO höchstzulässigen Werte bewußt nicht voll ausgenutzt, um einer zu 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 gestalterischer Restriktionen 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

Anwendung finden das 'Erste Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern bzw. das Bundesnaturschutzgesetz. Demzufolge sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen, so daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder am Ende neu gestaltet ist.

Im Rahmen dieser Planung werden daher die aus einer Bestandsbewertung abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen dargestellt und als Festsetzungen in die Bebauungsplansatzung eingearbeitet.

5.2 Bestandsbewertung

Bei dem Planungsraum handelt es sich im Grundsatz um eine von natürlichen Grünbestandteilen weitgehend ausgeräumte, intensiv genutzte Ackerlandschaft. An einzelnen Stellen finden sich jedoch klarwassergefüllte Senken und Feldsölle, die Lebensraum für eine Anzahl von Amphibien sind und die, aufgrund des umgebenden Baum- und Strauchbestandes einer Reihe von Vogelarten die Existenz verschaffen. Diese Biotope sind - auch in ihren Wechselbeziehungen untereinander - unbedingt zu erhalten.

Am südlichen Rande des Planbereiches finden sich die Gartenzonen des Ortes Groß Lüdershagen mit erhaltenswertem Obstbaumbesatz sowie als herausragendes Landschaftselement der ehemalige Park der Gutsanlage mit wertvollem Großgrünbestand. Im Südwesten befindet sich eine ehemalige Kiesgrube, die sich nach Aufgabe der Kiesentnahme feldgehölzähnlich entwickelt hat und entsprechende Funktionen für die Vogel- und Kleintierwelt entfaltet.

Der wassergebundene Weg Groß Lüdershagen-Voigdehagen ist beidseitig von erhaltenswertem Großgrünbestand gesäumt und bildet einen in der ausgeräumten Flur wichtigen Merkpunkt in der Landschaft, der nicht ohne Not aufgegeben werden sollte. Insgesamt fehlt es den erwähnten Landschaftsbestandteilen an verbindenden Elementen, was sich angesichts bevorstehender Besiedelung negativ auswirken könnte und bei fehlenden Gegenmaßnahmen zur Verarmung der einzelnen Biotope führen würde.

5.3 Maßnahmen der Grünplanung

Durch die geplante bauliche Nutzung der betreffenden Fläche 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. Von den innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen 92 ha lassen sich dafür planungsrechtlich 51 ha versiegeln. Die übrigen 41 ha stehen damit für Maßnahmen der Grünordnung zur Verfügung. Zur Minimierung und zum Ausgleich der Versiegelung werden einerseits Maßnahmen auf den betreffenden Flächen selbst (Begrünung an den Grundstücksgrenzen und auf nicht genutzten Teilen, Begrünung der Wege- und Hofflächen, Straßenränder, Wandbegrünung) vorgesehen und andererseits

Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt, die, aufbauend auf dem Biotopbestand die Vernetzung und Weiterentwicklung durch landschaftspflegerische Maßnahmen vorsehen, so daß durch die entsprechend höhere ökologische Wertigkeit der entstehenden extensiven Grünländer, Feldgehölze, Sölle, Hecken und Einzelbäume per saldo ein Ausgleich der Bebauung herbeigeführt werden kann.

Insgesamt stehen für diese Zwecke rund 24 ha zur Verfügung, die langfristig im Eigentum der Gemeinde verbleiben und über positiven Wirkungen bezüglich des Naturhaushaltes hinaus so angeordnet wurden, daß durch die hier entstehende Begrünung auch den Forderungen nach Neugestaltung des Landschaftsbildes Rechnung getragen wird. Leitvorstellungen für die Anordnung der Grünflächen waren weiter: der Abstand zu der vorhandenen Siedlung, die Lage vorhandener Biotope, Randbereiche der neuen Siedlung (zur Vermittlung eines geordneten Überganges Siedlung-Landschaft), übergeordnete Überlegungen zur Konzeption eines Nord-Süd-Grünzuges (Trennung der Siedlungsachsen B 194 und B 96).

6. Verkehrserschließung

6.1 Straßenverkehr

Die äußere Anbindung des Gebietes erfolgt im Westen über die Bundesstraße 194 und den auszubauenden Knotenpunkt Lüssow/Groß Lüdershagen. Dazu werden Linksabbiegespuren mit Staustrecke und Fahrbahnteilern vorgesehen. Im weiteren Ablauf der Realisierung der Bauabschnitte der Hansestadt Stralsund und dem Bau der bereits projektierten Schnellstraßen wird auch eine Verknüpfung Richtung Osten zur B 96 ermöglicht.

Das Gewerbegebiet selbst wird von 6,50 m breiten Fahrbahnen erschlossen, für den ruhenden Verkehr sind ein- bzw. beidseitig Parkplätze angeordnet. Fußgänger und Radfahrer sind auf den beidseitigen, durch breite Grünstreifen vom Kraftverkehr abgetrennten, eigenen Wegetrassen sicher aufgehoben.

Ergänzt wird das Straßensystem durch die innerhalb der öffentlichen Grünflächen anzuordnenden Fußwegeverbindungen.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

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

6.3 Gleisanschluß

Für einen Teilbereich im Norden des Gebietes ist die Erschließung auch für den Schienenverkehr möglich. Die Kosten für den Bau eines Anschlußgleises zu den Anlagen der Deutschen Reichsbahn sind von den Betreibern selbst zu tragen.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung wird von der Nordwasser GmbH 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 des Plangebietes verlaufende Entsorgungsleitung der Nordwasser GmbH. Die Rohrleitungsquerschnitte sind dabei so zu bemessen, daß ausreichend Reserven für den Anschluß der alten Ortslage und geplante südliche Erweiterungen der Wohnbebauung verbleiben. Speziell verschmutztes Abwasser ist vom Verursacher vorzuklären.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über getrennte Leitungen dem nördlich gelegenen Rückhaltebecken 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 als Brauchwasser zuzuführen.

Vorhandene grundwasserregulierende Anlagen auf den an das Baugebiet angrenzenden Flächen dürfen durch die Bebauung in ihrer Funktion nicht gestört werden.

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.

Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Gasleitung mittels zweier Druckerhöhungsstationen.

7.3 Kommunikation/Sonstiges

Die Briefzustellung erfolgt durch die Deutsche Bundespost. Die Trassen für die Kabelstränge der Telekom werden bei der Erschließungsprojektierung berücksichtigt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Rostock so früh wie möglich angezeigt werden. Es ist für den Gesamtbereich Groß Lüdershagen langfristig mit benötigten 1500 Telefonanschlüssen zu rechnen.

Die Abfallentsorgung ist gemäß der Satzung der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft durchzuführen. Es ist vorab die Verwertung von Erdaushub bzw. im Falle der Kontamination die ordnungsgemäße Entsorgung dieses Materials zu klären. Eventuell auftretende Probleme sind mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bzw. dem Umweltamt regeln.

8. Wechselwirkungen mit der Umgebung

(1) Zur Überprüfung des Schallschutzes für das im Südwesten des Plangebietes liegende Mischgebiet MI erfolgt eine Berechnung der Emissionen der angrenzenden Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der geplanten Gewerbegebiete der Gemeinde Lüssow und der Stadt Stralsund nach DIN 18005 für die Belastung während der Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr). Außerhalb dieser Zeiten sind aufgrund der Nutzung keine Belästigungen zu erwarten.

Größe der Fläche:
flächenbezogener Schalleistungspegel für Gewerbegebiete:

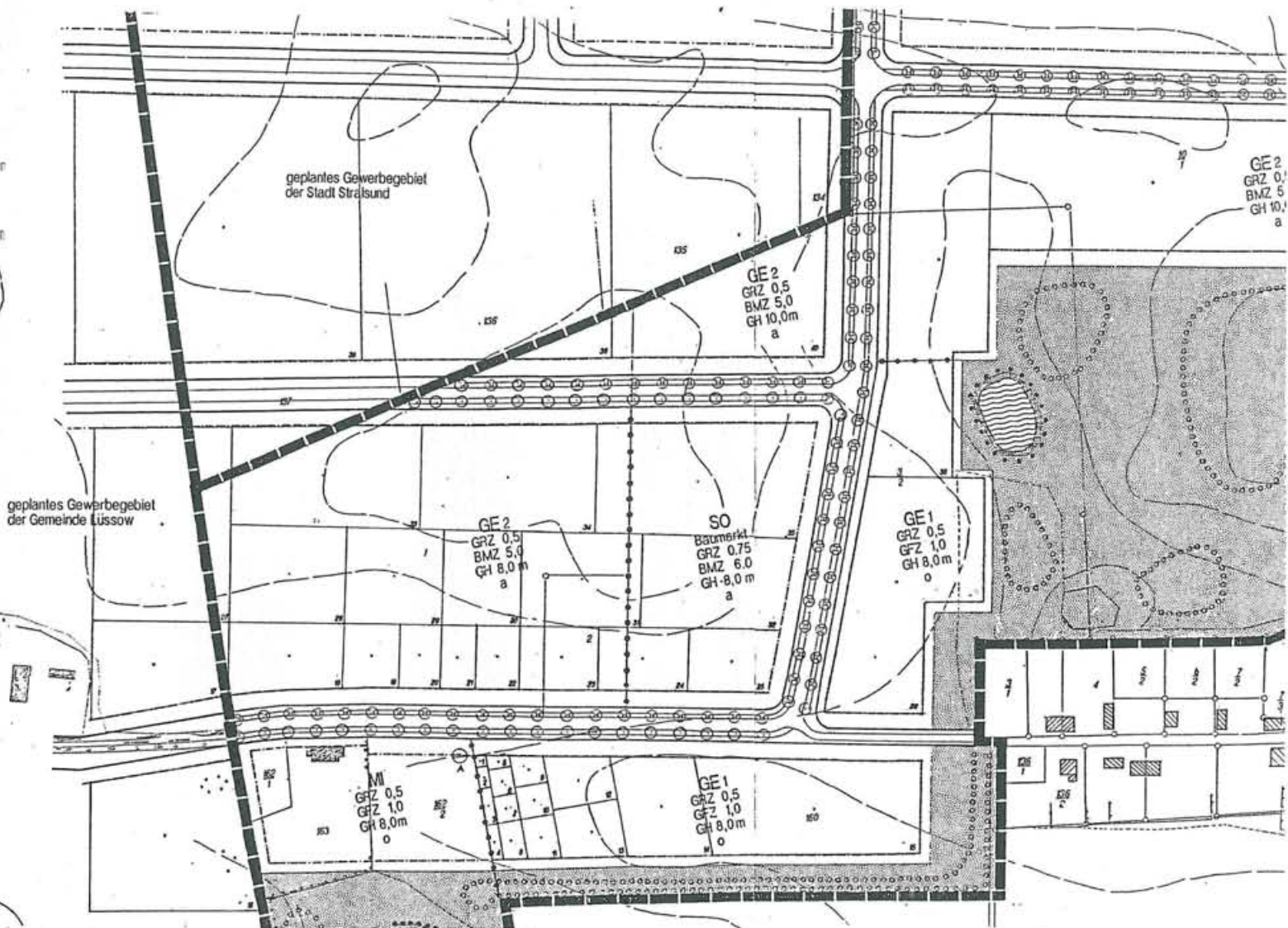
2.13 ha
60 dB/qm

Zur Berechnung wird das Gebiet in 40 Teilflächen untergliedert (Gleichung 1).

Teilfläche	Größe	Abstand	Schalleistungspegel	Differenz/Abstand	Emissionspegel
1	43 qm	14 m	76.33 dB	30.20 dB	46.13 dB
2	91 qm	21 m	79.59 dB	33.97 dB	45.62 dB
3	164 qm	36 m	82.15 dB	39.16 dB	42.99 dB
4	148 qm	58 m	81.70 dB	43.95 dB	37.75 dB
5	105 qm	24 m	80.21 dB	35.24 dB	44.97 dB
6	238 qm	32 m	83.76 dB	38.01 dB	45.75 dB
7	238 qm	44 m	83.76 dB	41.16 dB	42.60 dB
8	315 qm	63 m	84.98 dB	44.79 dB	40.19 dB
9	375 qm	44 m	85.74 dB	41.16 dB	44.58 dB
10	400 qm	54 m	86.02 dB	43.20 dB	42.82 dB
11	495 qm	71 m	86.95 dB	46.00 dB	40.95 dB
12	1260 qm	75 m	91.00 dB	46.58 dB	44.42 dB
13	1340 qm	95 m	91.27 dB	49.06 dB	42.21 dB
14	3328 qm	129 m	95.22 dB	52.32 dB	42.90 dB
15	8278 qm	223 m	99.18 dB	58.36 dB	40.82 dB
16	8376 qm	195 m	99.23 dB	56.84 dB	42.39 dB
17	4535 qm	202 m	96.57 dB	57.23 dB	39.34 dB
18	3219 qm	127 m	95.08 dB	52.12 dB	42.96 dB
19	1449 qm	85 m	91.61 dB	47.89 dB	43.72 dB
20	1060 qm	69 m	90.25 dB	45.73 dB	44.52 dB
21	840 qm	63 m	89.24 dB	44.79 dB	44.45 dB
22	1060 qm	67 m	90.25 dB	45.41 dB	44.84 dB
23	1920 qm	89 m	92.83 dB	48.37 dB	44.46 dB
24	2260 qm	128 m	93.54 dB	52.22 dB	41.32 dB
25	2140 qm	178 m	93.30 dB	55.83 dB	37.47 dB
26	10273 qm	294 m	100.12 dB	61.48 dB	38.64 dB
27	10330 qm	240 m	100.14 dB	59.16 dB	40.98 dB
28	4514 qm	160 m	96.55 dB	54.67 dB	41.88 dB
29	3720 qm	122 m	95.70 dB	51.71 dB	43.99 dB
30	2880 qm	116 m	94.59 dB	59.71 dB	34.88 dB
31	3960 qm	135 m	95.98 dB	52.81 dB	43.17 dB
32	5460 qm	196 m	97.37 dB	56.88 dB	40.49 dB
33	2900 qm	198 m	94.62 dB	57.00 dB	37.62 dB
34	8109 qm	180 m	99.09 dB	55.96 dB	43.13 dB
35	9787 qm	229 m	99.91 dB	58.64 dB	41.27 dB
36	12990 qm	436 m	101.14 dB	66.03 dB	35.11 dB
37	16660 qm	566 m	102.22 dB	69.13 dB	33.09 dB
38	30330 qm	369 m	104.82 dB	64.06 dB	40.76 dB
39	25420 qm	336 m	104.05 dB	65.36 dB	38.69 dB
40	21750 qm	374 m	103.37 dB	64.29 dB	39.08 dB

Der resultierende Beurteilungspegel am Immissionsort beträgt (Gleichung 15) 58.48 dB.

Der Orientierungswert für Mischgebiete (tags 60 dB) wird damit unterschritten. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind rechnerisch nicht erforderlich.



Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wendor

Teilflächen zur Schallschutzberechnung (1)
Maßstab 1 : 4000

(2) Während die Ortslage Groß Lüdershagen im Norden und Osten durch Grünzonen bzw. große Entfernungen gut abgeschirmt ist, reicht die Bebauung am westlichen Ortsrand relativ dicht an die Gewerbeflächen heran. Darum erfolgt auch hier eine Überprüfung des Schallschutzes nach DIN 18005 für die Belastung während der Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr).

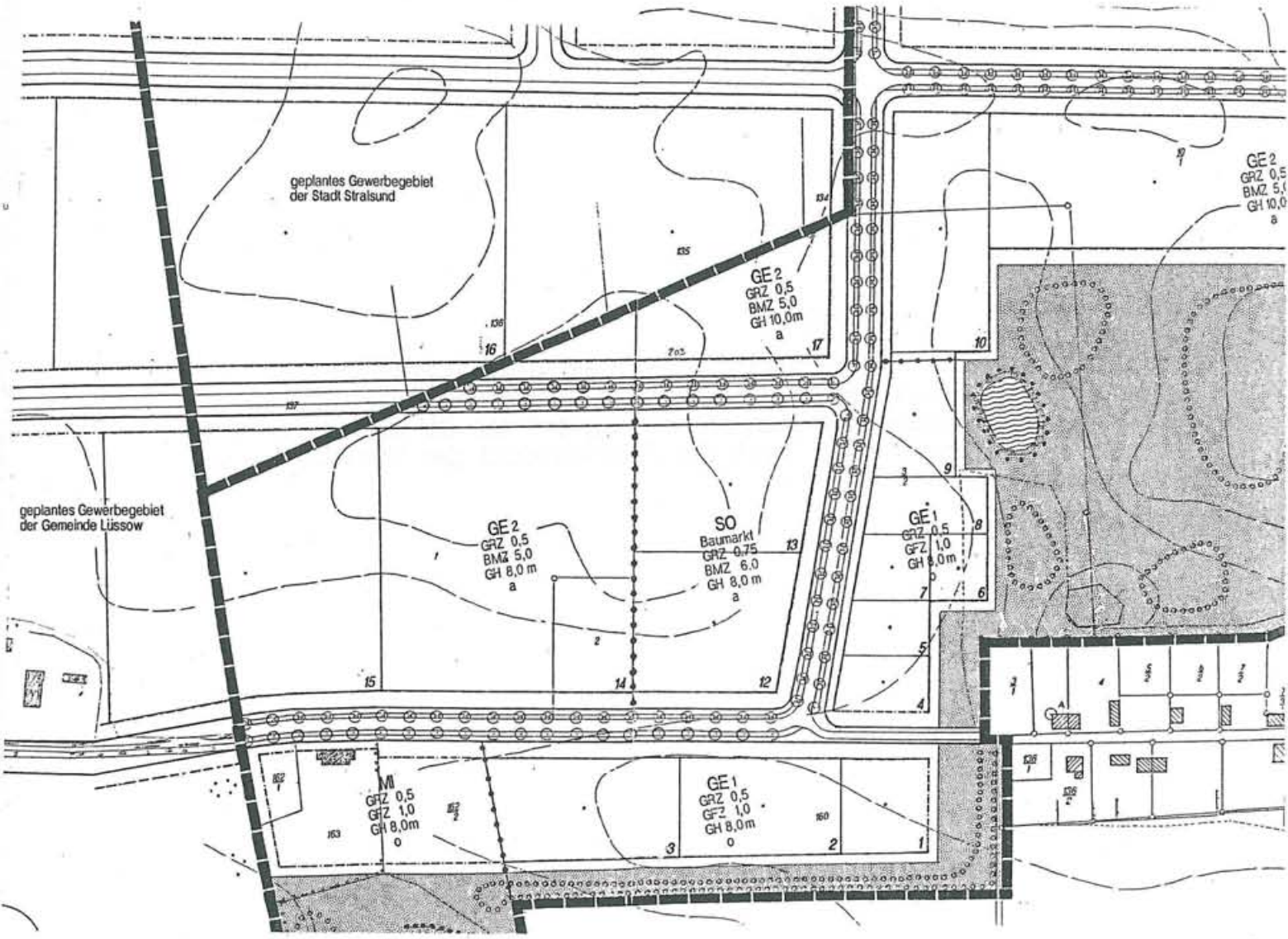
Größe der Fläche: 2.11 ha
 flächenbezogener Schalleistungspegel für Gewerbegebiete: 60 dB/qm

Zur Berechnung wird das Gebiet in 17 Teilflächen untergliedert (Gleichung 1).

Teilfläche	Größe	Abstand	Schalleistungspegel	Differenz/Abstand	Emissionspegel
1	3300 qm	120 m	95.19 dB	51.55 dB	43.64 dB
2	6163 qm	191 m	97.90 dB	56.61 dB	41.29 dB
3	7490 qm	300 m	98.74 dB	61.68 dB	37.06 dB
4	2106 qm	110 m	93.23 dB	50.60 dB	42.63 dB
5	1820 qm	117 m	92.55 dB	51.29 dB	41.26 dB
6	1512 qm	110 m	91.80 dB	50.60 dB	41.20 dB
7	1890 qm	138 m	92.76 dB	53.05 dB	39.71 dB
8	2775 qm	156 m	94.43 dB	54.40 dB	40.03 dB
9	3584 qm	211 m	95.54 dB	57.73 dB	37.81 dB
10	9424 qm	318 m	99.74 dB	62.34 dB	37.40 dB
11	16800 qm	347 m	102.25 dB	63.36 dB	38.89 dB
12	8552 qm	222 m	99.32 dB	58.28 dB	41.04 dB
13	7982 qm	250 m	99.02 dB	59.60 dB	39.42 dB
14	26776 qm	357 m	104.28 dB	63.72 dB	40.56 dB
15	29640 qm	514 m	104.72 dB	67.95 dB	36.77 dB
16	48205 qm	571 m	106.83 dB	69.19 dB	37.64 dB
17	32894 qm	390 m	105.17 dB	64.71 dB	40.46 dB

Der resultierende Beurteilungspegel am Immissionsort beträgt (Gleichung 15) 52.55 dB.

Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB) wird damit unterschritten. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind rechnerisch nicht erforderlich.



Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wendo

Teilflächen zur Schallschutzberechnung (2)
Maßstab 1 : 4000

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind notwendig. Da es sich insgesamt aber um relativ wenige einzelne Flurstücke handelt, ist die Gemeinde bemüht, die Flächen zu erwerben und anschließend in Zuschnitten, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes gerecht werden, weiterzuveräußern.

Nur wenn in Einzelfällen dies nicht zum Erfolg führen sollte, werden die entsprechenden Maßnahmen des Baugesetzbuches in Betracht gezogen.

10. Kosten für die Gemeinde Wendorf

Für die Erschließung einschl. Flächenerwerb entstehen Kosten in einer Größenordnung von etwa 30 Mio DM. Laut Erschließungssatzung der Gemeinde sind davon 90 % umlagefähig auf die Grundstückseigentümer, so daß lediglich 3 Mio DM über den Gemeindegeldtat finanziert werden müssen. Durch den Zwischenverkauf der Grundstücke sollen diese Kosten abgedeckt werden.

Wendorf, den 12.11.1992



(Krenz, Bürgermeister)

Planverfasser:

Planungsgruppe Blanck Architektur Stadtplanung Landschaftspflege Verkehrswesen
Jungfernstieg 14 O-2300 Stralsund Tel. (0161) 1442352 Mobiltel. (0172) 4001363
Fax (03841) 61 18 63