



STADT WOLGAST
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"Am Fuchsberg"

Für das Gebiet der Flur 13 westlich des vorh. Gewerbegebietes (Opel, DEA),
nördlich der Bundesstraße 111 am Ortseingang
aus Richtung Lühhmannsdorf

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt, Wolgast, den 29.02.1996

Ingenieurbüro für Bautechnik
Wolgast GmbH

Chausseestraße 59 17438 Wolgast Tel. 03836-602660/61/62

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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Grünordnung / Landschaftspflege
 - 5.7 Denkmalpflege

Anlagen

1. Lärmtechnische Berechnung nach DIN 18055, vom 29.02.1996, Ing.-Büro für Bautechnik, Wolgast
2. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu B-Plan Nr. 3 "Am Fuchsberg", 2/96, Ing.-Büro Glasos + Partner, Stralsund

1. Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Entsprechend der Leitvorstellungen 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. Entsprechend der zu erwartenden Entwicklung der Region werden an der B 111 im Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 2 gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Die spezielle Zielsetzung dieser Planung ist es, u.a. durch die Ausweisung von Gewerbeflächen die Arbeits- und Versorgungssituation in der Stadt zu verbessern.

Um eine wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und Region zu gewährleisten, sind generell ausreichende Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie vorzuhalten.

Die Erforderlichkeit einer Bebauungsplanaufstellung resultiert aus der Zielsetzung einer Verbesserung der Erwerbs- und Versorgungsmöglichkeiten 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.

Die HAUPTerschließung erfolgt über eine neu zu planende Straße, die einen Anschluß an die neue Gewerbegebieterschließungsstraße erhält.

Die Lage des Baugebietes an der B 111 bedingt nach dem Bundesfernstraßengesetz eine anbaufreie Zone von 20 m entlang der Bundesverkehrsstraße.

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen (B-Plan Nr.2) und als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Die Flächen südlich der B 111 sind als Gewerbegebiet dargestellt.

Lage, Größe und Abgrenzung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 3 sind aus den Darstellungen des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast entwickelt worden. Der Flächenbedarf für gewerbliche Bauflächen ist im Flächennutzungsplan nachgewiesen.

Der Aufstellungsbeschluß erfolgte am 23.01.95 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.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Straßenseite der Bundesstraße 111, die von der Innenstadt Wolgast in westlicher Richtung an die Bundesstraße 109 Greifswald-Anklam anbindet sowie in östlicher Richtung auf die Insel Usedom führt.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches resultiert im wesentlichen aus der Lage der Flächen an dieser übergeordneten Erschließungsstraße, die einen wichtigen Standortfaktor für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen darstellt.

Im Gewerbe- und Handelskonzept der Stadt Wolgast bildet diese Fläche im Zusammenhang mit der Planung des gegenüberliegenden Gewerbegebietes südlich der B 111 einen räumlichen Schwerpunkt für die Ansiedlung neuer Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe.

Das Plangebiet liegt westlich der Wolgaster Innenstadt, die in ca. 45 Minuten Fußweg erreichbar ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Stadtrand von Wolgast und umfaßt ein Gebiet von ca. 4 ha, das die Flächen nördlich der B 111, westlich der Flurstücke 18/3 und 27/1 und südlich des Flurstückes 18/4 sowie die Flurstücke Nr. 28 und 29 einschließt.

3. Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches

Der gesamte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Bestandsbäume. Die Großbäume entlang der B 111 liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Ebenso wie der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2, östlich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 wird auch dieser neu zu überplanende Bereich im Norden von einer in ca. 10 m Tiefe liegenden Regenwasserleitung (DN 1500) gequert. Diese Leitung stellt nach Angaben des Betreibers, der Peenestrom Wasser GmbH kein Risiko dar.

Von Nordosten diagonal verläuft eine oberirdische 20 KV-Leitung über das Plangebiet, die nach Angaben des Versorgungsbetreibers HEVAG, unterirdisch verlegt werden sollte.

Parallel zur Bundesstraße 111 ist eine Kabeltrasse der Telekom geführt, die aber außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt.

Da sich im Norden und im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten und Süden Gewerbeflächen anschließen bzw. gegenüberliegen, kann davon ausgegangen werden, daß nur geringe Vorbehalte hinsichtlich der künftigen Nutzung zu erwarten sind. Die weiter entfernt liegenden Kleingarten- und Wohnflächen stellen vermutlich keinerlei Restriktionen für das künftige Gewerbegebiet dar.

Um Sicherheit im Hinblick auf die Nutzungseinschränkung zu erhalten, wurde eine lärmtechnische Berechnung nach DIN 18055 erstellt, die unter Punkt 5. erläutert ist und Anlage 1 dieser Begründung ist.

Das Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern wies darauf hin, daß sich innerhalb des Plangeltungsbereiches Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetzkarte des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, die im Umgebungsbereich bis zu 25 m unterirdische Festpunkte haben. Die Verlegung eines o.g. Punktes erfolgt nach Antragstellung.

4. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine Verbesserung der Versorgungssituation und der Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung geschaffen. Dabei werden insbesondere die folgenden Ziele angestrebt:

- Schaffung von Baurechten für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- Erschließung verkehrlich gut angeschlossener Baugebiete
- Verbesserung der städtischen Wirtschaftsstruktur

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

5. Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Die notwendigen Abstandsflächen nach Bundesfernstraßengesetz werden aufgrund der Forderung des Straßenbauamtes Stralsund als Anbauverbotszone gemäß PZVO 1990 Nr. 15.8 festgesetzt. Durch die o.g. Festsetzung und die vorhandene Hauptwasserleitung ergeben sich Einschränkungen bezüglich der Überbaubarkeit der jeweiligen Grundstücke.

Die innenstadtrelevanten Branchen werden mit der unten genannten textlichen Festsetzung ausgeschlossen, um die Marktfunktion des Wolgaster Stadtkerns zu fördern und Flächen für das produzierende Gewerbe zu sichern. Insbesondere die bereits erzielten Sanierungserfolge in der Wolgaster Innenstadt (§ 136 BauGB) sollen durch neue, am Rande der Stadt liegende Einzelhandelseinrichtungen, nicht gefährdet werden, zumal im B-Plan Gebiet Nr. 2 (östlich anschließend) bereits ausreichend Flächen für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen worden sind: darunter auch ein Verbrauchermarkt im Sortimenten, der die Versorgung des nahegelegenen Wohngebietes Am Schanzberg ausreichend sichergestellt:

Die mit folgenden Sortimenten handelnden und damit innerstadtrelevanten Einzelhandelsbetriebe (u.a. Läden, Verkaufsstellen, Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Supermärkte, Cash- und carry-Märkte usw.) werden aufgrund § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen:
Nahrungs- und Genußmittel, Drogerien, Parfümerien, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, Hifi, Elektrohandel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder.

Die folgenden nicht innerstadtrelevanten Branchen und Sortimente sollen zulässig sein, um der Verbesserung der Versorgungssituation der Wolgaster Bevölkerung gerecht zu werden:
Möbel, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Kraftfahrzeuge und Kfz-Teile, Bau- und Gartenbedarf, Brennstoffe.
Rand- und Nebensortimente der o.g. Branchen sind auf 10% der Verkaufsraumfläche beschränkt, um die Funktion des Stadtkerns nicht zu gefährden.

Eine weitere Einschränkung der nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wird von der Stadt nicht für sinnvoll erachtet, da es zahlreiche Innenstadtbereiche gibt, die durch diese Art der Nutzung wesentlich stärker beeinträchtigt würden. Diese Nutzung kann nicht im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen werden.

Tankstellen sollen sich in diesem Gewerbegebiet entlang der Bundesstraße 111 ungehindert ansiedeln können, da dieses Gebiet keine Beeinträchtigungen auf eventuell umliegende empfindlichere Gebiete ausübt (siehe auch Anlage 1).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine an den Höchstwerten des § 17 BauNVO orientierte Ausweisung mit einer GRZ von 0,8, zwei Vollgeschossen und einer GFZ von 1,6. Aufgrund der Lage im Landschaftsraum wird nur die maximale Firsthöhe auf 12,0 m beschränkt.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Bau neuer Straßenverkehrsflächen. Dabei erhält das Gebiet einen Anschluß über das Flurstück 18/4 an die neue Gewerbegebietsstraße des Bebauungsplanes Nr. 2.

Von der Haupteerschließungsstraße, die in Nord-Süd-Richtung verläuft, zweigt eine Sackgasse ab. Die Endpunkte der Haupt- als auch der Nebeneerschließungsstraße sind als Wendehammer mit Wendemöglichkeit für LKW's nach EAE ausgebildet.

Die Breite der Straßenverkehrsfläche von 10,5 m für die Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) und 10 m für die Sammelstraße (Planstraße B) entspricht den Anforderungen der RAS-Q (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Querschnitte) und eröffnet ausreichend Spielräume für die Begrünung des Straßenraumes. Der Wendehammer erhält einen Durchmesser von 27 m.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

Die erforderlichen Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 liegenden Versorgungsflächen der Zweckbestimmung Wasser und durch den Anschluß an das Hauptleitungssystem gesichert.

Das Gebiet wird im Trennwassersystem entwässert.

Die Umspannstation am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die südlich gelegene 20 KV-Stromleitung wird unterirdisch neu verlegt und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsbetriebes und im Bereich der Wendehamersackgasse-westliche Plangrenze auch zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

5.5 Immissionsschutz

Da sich bei der schalltechnischen Untersuchung ergab, daß keine Beeinträchtigungen durch das neu ausgewiesene Gewerbegebiet aus die umliegenden Bestandsgebiete ausgehen (Einhaltung der Tag- und Nachtwerte der DIN 18055), sind weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Gebietes erforderlich und keine Einschränkungen der Gewerbenutzung erforderlich (siehe Anlage 1).

5.6 Grünordnung/Landschaftspflege

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsraumes zu vermeiden und um gleichzeitig einen einheitlichen Siedlungsrand zum offenen Landschaftsbereich zu schaffen, werden im Bebauungsplan an den nördlichen und westlichen sowie an den südlichen Grundstücksgrenzen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen. Diese Pflanzstreifen, die in Form von Knicks anzulegen sind (Breite 10 bzw. 20 m), sollen dazu beitragen, eine Vernetzung der bestehenden und der geplanten Landschaftsstrukturen zu erreichen.

Als Ausgleich für die Bebauung und teilweise Versiegelung des Gebietes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zahlreiche Maßnahmen festgesetzt worden. Die wesentlichen Aussagen werden im folgenden kurz aufgelistet:

- Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sind mit einer hundertprozentigen Baum- und Strauchbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Innerhalb der 10 bzw. 20 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden und Westen sowie im Süden des Plangeltungsbereiches gelten folgende Anpflanzungsfestsetzungen:
Es ist eine 5-7 reihige Gehölzpflanzung vorzunehmen (in gestaffelter Breite).
Das Verhältnis von Baum zu Strauch ist mit 30 : 70 festzulegen
Bäume sind in Baumgruppen (5-7 Stück) abwechselnd in die Strauchpflanzung einzuordnen.
- Zur Minimierung des Eingriffs gemäß § 8 (2) BNatSchG ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zur Wiederverwendung zu lagern.
- Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
- Um den Bestand an Großgrün aus stadtgestalterischen, wie auch aus ökologischen Gründen zu erweitern, sollen im neu zu schaffenden Straßenraum großkronige Bäume angepflanzt werden.
- Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsgebietes zu mehr als 100% ausgeglichen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird Anlage 2 der Begründung.

5.7 Denkmalpflege

Da aus archäologischer Sicht Funde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich sind, sind folgende Auflagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in Stralsund zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).

Wolgast, den 27.03.1996


Der Bürgermeister

