

Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbepark Hagenow",
Stadt Hagenow

B E G R Ü N D U N G

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Planungsgrund

2.0 Rahmenbedingungen

- 2.1 Lage des Plangebietes
- 2.2 Derzeitige Flächennutzung im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft
- 2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft
- 2.4 Übergeordnete Planung

3.0 Planungsziele

4.0 Wesentlicher Planinhalt und zu erwartende Auswirkungen durch die Verwirklichung der Planung

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 4.2 Verkehr
- 4.3 Ver- und Entsorgung
- 4.4 Immissionsschutz
- 4.5 Natur- und Landschaftspflege
- 4.6 Städtebauliche Werte

5.0 Realisierung des Bebauungsplanes

- 5.1 Der Gemeinde entstehende Kosten und ihre Finanzierung
- 5.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Anlage der Begründung

- 1. Plangrundlage mit vorhandenem Gebäudebestand
- 2. Landschaftspflegerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 9

1.0 PLANUNGSGRUND

Die Stadt Hagenow beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Teilbereich der an der Söringstraße gelegenen Gewerbeflächen, da die bisherige Nutzung dieser Teilfläche als Kartoffeltrocknungswerk 1990 eingestellt wurde und sowohl der Gebäudebestand als auch die umgebenden Freiflächen seither brach liegen und verfallen.

Die Fläche wurde 1992 durch einen Investor von der Treuhand erworben. In Absprache mit der Stadt Hagenow ist die Einrichtung eines Gewerbeparks mit unterschiedlichen Unternehmen beabsichtigt .

Da die anzusiedeln Betriebe nicht bekannt sind, kann die Planung nicht über einen Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert werden. Deshalb wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Stadt Hagenow, innerhalb weitläufiger Gewerbeflächen entlang der Söringstraße und der Steegener Chaussee. Im Osten wird das Gebiet begrenzt durch die Söringstraße mit begleitender Bahnlinie und dahinterliegenden gemischten Bauflächen mit Garagenhöfen. Nördlich der Fläche befinden sich Kleingärten sowie ein neu entstehendes Tankstellengelände. Nordwestlich grenzt feuchtes Grünland an, das in dem Bachlauf der Schmaar einen natürlichen Abschluß findet. Westlich des Plangebietes befinden sich nur noch einzelne Kleingärten sowie die Kläranlage der Stadt Hagenow. Im Süden grenzt das Betriebsgelände eines Sägewerkes an.

2.2 Derzeitige Flächennutzung im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft

Das Gelände wurde bis 1990 von einem Trocknungswerk für Kartoffeln gewerblich genutzt. Seit Aufgabe des Betriebes stehen die Gebäude leer. Sie befinden sich heute in abbruchreifen Zustand. Die Freiflächen sind zu einem großen Teil mit Betonplatten versiegelt, die ebenfalls verfallen. Das übrige Betriebsgelände ist verwildert und mit verschiedenen Schuttablagerungen bzw. Braunkohleresten übersät.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Nach einer durchgeführten Bestandsaufnahme und Ortsbesichtigung wurde eine Stellungnahme zur Grünordnung und Landschaftspflege für das Betriebsgelände erarbeitet. Sie wird als Anlage der Begründung beigelegt. Der Vegetationsbestand weist bis auf eine Reihe großkroniger Gehölze entlang der Plangrenze keinen schutzwürdigen Charakter auf.

Die Bodenverhältnisse sind als schlecht zu beurteilen wegen des hohen Versiegelungsanteiles, wegen starker Verdichtung durch schwere Fahrzeuge sowie durch die Bedeckung eines großen Anteils des Betriebsgeländes mit Braunkohleresten und -stäuben. Die Kohlereste bilden keine Gefährdung für das Grundwasser. Die in der landschaftspflegerischen Stellungnahme genannten Rahmenbedingungen zur Grünordnung sollen beachtet werden.

2.4 Übergeordnete Planung

Für die Stadt Hagenow liegt ein Flächennutzungsplan in der Entwurfsfassung vor. Er sieht für den vom Plangebiet überdeckten Bereich eine gewerbliche Nutzung vor, die im Zusammenhang zu sehen ist mit den großzügigen Gewerbeflächen entlang der Steeger Chaussee aus der Zeit vor der Wiedervereinigung.

Im Erläuterungsbericht ist zu lesen, daß "vorrangig die vorhandenen Arbeitsstättengebiete innerhalb der Stadt, wie Steeger Chaussee und Hagenow Land intensiv genutzt werden sollten. Bei einer Neuordnung bzw. Reduzierung der Betriebsflächen können auch hier noch neue Betriebe eingeordnet werden." Die vorliegende Festsetzung kommt diesem Wunsch nach einer Neuordnung der Flächen auf einem Teilbereich nach.

Die Lage für das Gewerbegebiet ist aus verkehrsplanerischer Sicht als besonders günstig zu bezeichnen. Eine angrenzende Wohnbebauung, die durch den Zu- und Abfahrverkehr gestört werden könnte, ist nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Randlage des Gewerbegebietes 'Steeger Chaussee' in direkter Nachbarschaft zum Stadtgebiet von Hagenow und ist von dort aus für Arbeitnehmer auch fußläufig zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Die Trinkwasserschutzgebiete werden jedoch neu festgelegt. Nach den Vorlagen für die Trinkwasserschutzkommission befindet sich das Plangebiet außerhalb der Trinkwasserschutzzonen. Eine Änderung, die das Plangebiet betreffen könnte, ist nicht zu erwarten. Daher wird die noch gültige Trinkwasserschutzzone nicht mehr übernommen.

3.0 PLANUNGSZIELE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Neuordnung der bisherigen gewerblichen Baufläche mit desolater Freiflächen- und Gebäudestruktur beabsichtigt. Die Stadt möchte mit der Ansiedlung erster Gewerbebetriebe die Wirtschaftsstruktur in den Gewerbeflächen Steeger Chaussee stärken und einen Anstoß zur Ansiedlung weiterer Betriebe in diesem Bereich geben.

Aufgrund des Zustandes der Gebäudestruktur und der Freiflächen (siehe auch 2.2 und 2.3) wird eine große bauliche Ausnutzung der Flächen angestrebt, durch die eine Amortisierung der aufzubringenden Sanierungskosten ermöglicht wird.

4.0 WESENTLICHER PLANINHALT UND ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Gewerbegebiete mit der maximal möglichen GRZ festgesetzt. Über die textliche Festsetzung I 1. wird geregelt, daß zur Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend der zulässigen GRZ die privaten Grünflächen nicht mit anzurechnen sind.

Über die textliche Festsetzung V wird geregelt, daß Einzelhandelsbetriebe soweit ausgeschlossen werden, wie sie eine beeinträchtigende Wirkung auf die in der Innenstadt vorhandenen Einzelhandelsbetriebe erwarten lassen. Um hier eine klare Regelung zu treffen, wird das Plangebiet in die unterschiedlich nutzbaren Teilbereiche GE 1 und GE 2 unterteilt.

Auf den GE 1-Flächen sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie in einem ursächlichen Zusammenhang mit dem dort befindlichen Gewerbebetrieb stehen. Die dem Einzelhandel zugeordnete Geschoßfläche darf dabei 25 % der betrieblichen Gesamtgeschoßflächen und max. 1.200 qm Geschoßfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus sind auf den GE 1-Flächen auch KFZ-Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßflächenzahl bis max. 1.200 qm zulässig.

Auf den GE 2-Flächen sind Einzelhandelsbetriebe zulässig unter Ausschluß bestimmter Sortimente, deren Zulassung eine beeinträchtigende Wirkung auf die Innenstadt zeigen würde. Die Sortimente sind einzeln unter V der textlichen Festsetzungen aufgeführt. Auf den GE 2-Flächen ist außerdem die Errichtung eines Lebensmittelgrundversorgers mit max. 700 qm Verkaufsfläche zulässig. Durch die Begrenzung auf einen Grundversorger und durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 700 qm ist eine beeinträchtigende Wirkung auf die Innenstadt nicht zu erwarten.

Die Bebauung wird durch Festsetzungen in der Höhe begrenzt. Gebäude dürfen eine Traufhöhe von bis zu 10,0 m und eine Fristhöhe von bis zu 12,0 m haben, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße. Auf der einen Seite wird hierdurch eine hohe Ausnutzbarkeit des Gewerbegebietes gewährleistet und auf der anderen Seite wird eine Eingliederung der Gebäude in die umgebende Landschaft erreicht.

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen von 0,7 bzw. 0,8 berücksichtigt, daß gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 nicht überschritten wird.

4.2 Verkehr

Die Lage des Plangebietes an der Söringstraße ist aus verkehrsplanerischer Sicht als günstig anzusehen. Die Erschließung des Geländes ist durch eine ringförmige Erschließungsstraße gesichert. Die Straßenverkehrsfläche ist mit 9,00 m Breite auch für Lastzüge ausreichend bemessen, wobei an der Einmündung zur Straße Am Klärwerk und im Kurvenbereich innerhalb des Gebietes davon ausgegangen wird, daß die gegenläufige Fahrbahn zeitweise mitgenutzt werden kann.

Innerhalb des Gewerbeparks befindet sich eine für Schwerlastverkehr befahrbare Wendeanlage, so daß Fahrzeuge das Gewerbegebiet über die Hauptzufahrt anfahren und auch wieder verlassen können.

Aus Gründen der Verkehrssicherung werden an den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen Sichtfelder festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. II 1. von Sichtbehinderung über 80 cm Fahrbahnoberkante freizuhalten sind mit Ausnahme von Einzelbäumen.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierzu gehören ein umlaufender Rad- und Fußweg, der ein gefahrloses Durchqueren des Gebietes auch für diese Verkehrsteilnehmer gewährleistet, Verkehrsflächenbegleitgrün, das mit großkronigen Laubbäumen zur räumlichen Gliederung des Gebietes bepflanzt werden soll und Parkflächen für 2 Lkw und 4 Pkw. Die übrigen nach der Bauordnung erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen der Bauanträge auf den Grundstücken nachweisen.

Aufgrund des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung vom 01.07.1990 ist eine Bauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn der Söringstraße, einzuhalten. Die Baugrenze wird in diesem Bereich entsprechend festgesetzt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch ein vorhandenes Leitungssystem gesichert. Um die Lesbarkeit des Plans zu gewährleisten, ist die Lage der Leitungen auf dem Plan in Form eines Ausschnittes gesondert dargestellt. Da die zur Verfügung stehenden Leitungspläne eine gewisse Ungenauigkeit aufweisen, werden ausreichend groß bemessene Trassen für ein Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die WEMAG. Parallel zur Söringstraße verläuft innerhalb der mit Leitungsrecht versehenen Fläche eine Transportleitung NW 400. Insbesondere beim Bau des Einbindungspunktes der Straßenverkehrsfläche ist die geringe Tiefenlage von 0,85 m bis 1,0 m dieser Leitung zu beachten. Während der Bauarbeiten kann die Transportleitung nicht getrennt werden.

Die Stromversorgung leistet die Westmecklenburgische Energieversorgungsabteilung NT. Das auf dem Bebauungsplan festgesetzte Trafohaus als Versorgungsanlage für Energie (Elektrizität) befindet sich im Besitz des Investors.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch die Westmecklenburger Wasser GmbH über ein zu errichtendes Pumpwerk zur in der Nachbarschaft befindlichen Kläranlage.

Der Anschluß an das Telefonnetz ist über vorhandene Kabelanlage in der Söringstraße möglich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vor Bau der Erschließungsstraßen an die Deutsche Bundespost, Telekom, zu richten.

Um Verunreinigungen des Grundwassers durch den hohen Versiegelungsgrad und durch Schadstoffe von den Verkehrsanlagen und den Stellplätzen auszuschließen, ist es nicht möglich, das Oberflächenwasser vor Ort versickern zu lassen. Über die textliche Festsetzung Nr. III 2. wird die Ableitung des Oberflächenwassers in die dargestellte Regenrückhalteanlage über eine Sicherungseinrichtung zur Rückhaltung von Leichtstoffen festgesetzt. Vom Regenrückhaltebecken aus kann das Oberflächenwasser der Schmaar zugeleitet werden.

Für die Löschwasserversorgung ist die Kommune zuständig. Die Bereitstellung erfolgt durch die Stadtwerke. Die Sicherung der Mindestlöschwassermenge BrSchG M/V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) von mindestens 1.600 l/Min und Hydrantenabstände von 80 bis 100 m entsprechend Arbeitsblatt W 33 der DVGW ist zu gewährleisten. Hierfür kann die Regenrückhalteeinrichtung zur Entnahme mit herangezogen werden.

Da vermutet werden kann, daß eine direkte Gefährdung der Grundwasserqualität durch Sickerwasser aus den Braunkohleablagerungen nicht gegeben ist, wird von einem Bodenaustausch auf den Pflanzflächen abgesehen. (Klimatische Gesichtspunkte siehe 4.4).

4.6 Städtebauliche Werte

1. Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 3.333 ha (100 %)
2. Verkehrsflächen	ca. 0,380 ha (11,4 %)
3. Fläche für Regenrückhalteanlage	ca. 0,036 ha (1 %)
4. Private Grünfläche	ca. 0,122 ha (3,7 %)
5. Nettobaufläche GE	ca. 2,792 ha (83,9 %)

5.0 REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Der Stadt Hagenow entstehende Kosten und ihre Finanzierung

Falls bis zum Jahresende 1992 ein Planungsstand nach § 33 BauGB erreicht wird, ist der Investor bereit, den 10 %igen Mindestkostenanteil an den Erschließungsleistungen, der nach BauGB von der Stadt Hagenow zu tragen wäre, zu übernehmen. Die Stadt Hagenow geht davon aus, daß bis Jahresende 1992 Planreife für den vorliegenden Bebauungsplan gegeben ist. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen sind als private Grünflächen festgesetzt, so daß auch hier keine Kosten entstehen werden. Es ist daher davon auszugehen, daß die Realisierung des Bebauungsplanes ohne einen Kostenanteil der Stadt finanziert wird.

5.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Wie bereits unter 1.0 erläutert, wurde das Gelände bereits durch den Investor von der Treuhand käuflich erworben. Eine Grundstücksweiterveräußerung bzw. -vermietung der geplanten Objekte bleibt dem Investor vorbehalten.

Darüber hinaus sind keine weiteren Bodenordnungsmaßnahmen notwendig.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege und die Denkmalpflegebehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zwei Wochen zuvor mitzuteilen.

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 Schwerin, Postfach, O-2751 Schwerin, Dienststelle PIL, Tel. 0385/723-6140, so früh wie möglich, mindestens neun Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.4 Immissionsschutz

Aufgrund der vorliegenden klimatischen Situation wird davon abgesehen, eine industrielle Nutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Es sind ausschließlich Betriebe gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO, die keine erhebliche Belästigung bewirken, zulässig.

4.5 Natur- und Landschaftspflege

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahme zur Grünordnungs- und Landschaftspflege werden im Plangebiet eine hohe Ausnutzung durch die Festsetzung einer maximal möglichen GRZ von 0,8 bzw. 0,7 festgesetzt.

Um dennoch eine Eingrünung der Bauflächen zu bewirken, sind die auf dem Plangebiet vorhandenen Schwarzpappeln zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. IV 3.). Darüber hinaus wird eine private Grünfläche entlang der Söringstraße festgesetzt, die mit großkronigen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Zum Teil ist auf dieser Fläche bereits Schwarzpappelbestand. Die mit einem Leitungsrecht versehenen Flächen können nicht mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. III 1.). Hier sind flachwurzeln Gehölze zulässig, zu denen sämtliche heimischen Sträucher gehören. Auf den Bauflächen sind gemäß textlicher Festsetzung IV 1. mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit großkronigen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, hierdurch soll ein Minimum an Eingrünung der Gebäude gewährleistet werden.
