

Satzung der Stadt Hagenow über den

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

**für das Gebiet „südöstliche B 321 /
Hauptzufahrt ehemalige Garnison“**

- Begründung -

Stand: April 1998

Inhalt:

1. Lage und Umfang des Plangebietes
2. Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Zustand des Plangebietes
4. Städtebauliche Konzeption und Beschreibung der planerischen Festsetzungen
5. Erschließungskonzeption
6. Grünordnung
7. Schall- und Immissionsschutz
8. Flächenbilanz
9. Planungsverfahren
10. Landesplanerische Vorgaben

Anlage

- Anlage 1 - Eingriffsbewertung nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz
Anlage 2 - Unterlagen Baugrund Stralsund

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet bildet die nordwestliche Einleitung des ehemaligen Garnisonsgeländes. Es erfüllt zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des gesamten Garnisonsgeländes eine zentrale Funktion, bedingt durch die Anbindungen an die B 321 und die Kreisstraße nach Kirch Jesar.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich südöstlich angrenzend an die vorhandene Bundesstraßenführung der B 321.

Die Entfernung vom Stadtzentrum Hagenows beträgt ca. 1.600 m.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordwesten durch den Verlauf der Bundesstraße 321,
- im Südwesten durch den Verlauf der neu geplanten Ortsrandeingrünung, (östliche Grenzen der Flurstücke 97/1 und 146)
- im Südosten durch die Planstraße „E“,
- im Nordosten durch den Verlauf der vorhandenen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE der Garnison bzw. nördlich durch die westliche Grenze des Flurstückes 73/1.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 umfaßt eine Plangebietsfläche von ca. 183.000 m² (18,3 ha).

2. Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes

- 2.1. Infolge der eingeleiteten allgemeinen Entwicklung, insbesondere unter dem Aspekt der Notwendigkeit wirtschaftlicher Umstrukturierungen, wurde die Bereitstellung neuer umweltverträglicher Gewerbeflächen zur Stärkung der örtlichen Infrastruktur dringend erforderlich.

Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen der Stadt, die in der Vergangenheit schwerpunktmäßig südwestlich der Innenstadt (Bereich Söringstraße / Steegener Chaussee) entwickelt wurden, sind insgesamt belegt.

Um den entstandenen Bedarf an baureifen Gewerbebauflächen Rechnung zu tragen und damit einerseits die Existenz des örtlichen Gewerbes zu gewährleisten, andererseits neue Ansiedlungsflächen für auswärtige Produktionsbetriebe zu schaffen, war die Stadtvertretersitzung gefordert, Abhilfe zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

- 2.2. Für die Stadt Hagenow sind - durch den erfolgten Abzug der sowjetischen Garnisonstruppen - umfangreiche Handlungserfordernisse im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit im Bereich der ehemaligen Garnisonskasernenanlage entstanden.

Stadtseits bestand das Erfordernis, kurzfristig die zur Lösung anstehenden Planungsanforderungen für den ehemaligen Standort der sowjetischen Garnisonskaserne - einschließlich des dazugehörigen Umgriffes in Angriff zu nehmen, um - i. S. der Verpflichtung der Gemeinden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches - die erforderliche, städtebaulich grundlegende Neuordnung zu gewährleisten und in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Stärkung der örtlichen Infrastruktur durch eine Standortentwicklung zu einem zentralen Gewerbe- und Industriegebiet zu sichern.

Für diesen Bereich wurde eine städtebauliche Bereichsuntersuchung in Form eines Grundlagenplanes mit Rahmenplancharakter erarbeitet - Rahmenplanung „Ehemalige Garnison“ Phase 1 von September 1995. Darin wurden Planungszusammenhänge über die Betrachtung von Einzelgebieten hinaus herausgearbeitet. Die Weiterführung dieser Rahmenplanung ist erforderlich, um die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Gesamtentwicklung und die Vermeidung von Nutzungskonflikten sicherzustellen.

- 2.3. Nach den vorher dargelegten Planungserfordernissen und -ansätzen erfolgt parallel die Durchführung dieses Bebauungsplanes, da die einbezogenen Flächenumgriffe zur baldmöglichen Baurechtsschaffung von entscheidender Bedeutung sind.

Sie stehen zwar selbstverständlich in direktem planungsmäßigem Zusammenhang mit der Bereichsuntersuchung, sind aber - losgelöst von den Abhängigkeiten der aufstehenden Kasernengebäude und den im weiteren Umgriff ggf. sich noch ergebenden Problemstellungen - zum Satzungsrecht zu bringen.

Hinzukommend stellt dieses Plangebiet einen städtebaulichen „Schlüsselbereich“ dar, so daß mit der Lösung dieses Einzelgebietes dann bereits grundlegende Plansicherungen erfolgt sind, so z.B. im Hinblick auf

- die Ausbildung der Verkehrsknotenpunkte,
- die neu geschaffene Anbindung an die B 321,
- Baurechtsschaffung für dringend benötigte gewerbliche Siedlungsflächen, da in der Stadt keinerlei derartige Bauflächen mehr zur Verfügung stehen,

- Ausbildung des westlichen Plangebietsrandes als intensive Ortsrandeingrünung,
- Einbindung des freizuhaltenden Landschaftsteiles zwischen dem Plangebiet und der in Gegenlage befindlichen östlichen Stadtrandbebauung (Wohngebiet).

- 2.4. Allein die sich derzeit abzeichnenden Expansionserfordernisse und -absichten der ortsansässigen Betriebe, vor allem auch vor dem Hintergrund der infrastrukturellen Neuorientierung, erfordern eine entsprechende städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich, um damit auch eine stadtplanerische und umweltverträgliche Gebietsentwicklung zu gewährleisten.

Unternehmen des Ortes selbst und auswärtige Investoren beabsichtigen neue Betriebs- und Produktionsstätten zu errichten, so daß damit dauerhaft nicht nur vorhandene Arbeitsplätze gesichert, sondern auch zusätzliche geschaffen werden.

- 2.5. Als Siedlungsschwerpunkt für Gewerbebetriebe entspricht das Gebiet den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt, wonach ein neuer gewerblicher Siedlungsschwerpunkt in möglichst naher Beziehung zum Stadtzentrum, gleichfalls jedoch in immissionsverträglicher Randlage, entwickelt werden soll.

Die vorhandenen klimatischen Rahmenbedingungen sprechen für eine Neuentwicklung dieses Gewerbebestandes, da von einer Hauptwindrichtung aus Westen auszugehen ist. Immissions-technische Problemstellungen werden daher lösbar, ohne übermäßige Belastungen für vorhandene Siedlungen hinnehmen zu müssen.

Durch diese Schwerpunktsetzung können auch neue Gewerbeansiedlungen (mit der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme), vor allem in der direkten Innenstadtlage und den Außenbereichslagen schlechthin, vermieden werden.

Hierdurch wird es möglich, den Zielsetzungen in der Stadtplanung, des Natur- und Landschaftschutzes und der Denkmalpflege umgehend die Priorität einzuräumen, die erforderlich ist, um erfolgreich eine Weiterentwicklung der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Hagenow (Mittelzentrum mit Teilfunktionen) zu betreiben, ohne damit in Konkurrenz zu anderen Entwicklungserfordernissen der Stadt zu treten.

3. Zustand des Plangebietes

- 3.1. Aufgrund der derzeitigen Erkenntnisse der Stadt Hagenow stellen die im Planungsraum anstehenden, natürlich gewachsenen Böden einen allgemein tragfähigen Baugrund dar. Es handelt sich um Bodenformationen der Saale-Kaltzeit. Oberflächlich stehen meist Sande an, die von Lockergesteinen unterlagert sind. Durch die Oszillation kann es jedoch zu einer Abfolge von Sedimentation und Erosion gekommen sein, in deren Ergebnis sich eine unregelmäßige Wechsellagerung von Sanden, Schluffen, Geschiebemergel, Torf und faulschlammähnlichen Bildungen im Gebiet darstellen könnte.

Nach Angaben des Geologischen Landesamtes M-V stehen im nördlichen Zipfel des Geltungsraumes oberflächennah Geschiebemergel der Grundmoräne an, während im übrigen Bereich Sandersediment verbreitet sind.

Der Geschiebemergel ist ca. 2 bis 8 m mächtig; er neigt im hangenden Verwitterungsbereich zu Staunässebildung. Darunter wurden Sande kartiert.

Das Grundwasser wird bei ca. 3 m unter Flur angetroffen.

- 3.2. Für den Bereich des Plangebietes sind der Stadt Beeinträchtigungen durch Schadstoffe bzw. durch Altlasten bekannt geworden.

Im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit sowie dem Umweltbundesamt wurden im Rahmen des Abzugs der sowjetischen Truppen Gutachten zur „Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WGT)“ in Auftrag gegeben.

Es liegen Untersuchungsberichte aus den Jahren 1992, 1994 und 1995 vor.

Als Anlage 2 wurden die aktuellen Unterlagen von Baugrund Stralsund ergänzt - Auszug aus dem Untersuchungsbericht „Sanierung kontaminierter Bereiche - Grundlagenermittlung“ von August 1997.

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurden hierbei insgesamt 9 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ermittelt. Die Flächen wurden im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet, wobei die Flächen nördlich und westlich des ehemaligen Kinos (Flächen 1 und 2 a) bereits saniert und daher nicht mehr gekennzeichnet wurden. Auf der Fläche 1 wurde mittlerweile der Parkplatz und auf der Fläche 2 a (= 4) das Regenrückhaltebecken für die Jugendbegegnungsstätte angelegt. Die Numerierung der Flächen wurde entsprechend den Unterlagen von Baugrund Stralsund übernommen.

Die Sanierung der Altlastenverdachtsflächen ist entsprechend des o.g. Sanierungskonzeptes von Baugrund Stralsund durchzuführen. Die Erschließungsarbeiten werden baubegleitend durch Baugrund Stralsund betreut.

Die Sanierung der Altlastenverdachtsflächen wurde öffentlich ausgeschrieben. Für die Flächen 11, 11 a, 12, 9, 6 und 14 a ist mittlerweile die Sanierung abgeschlossen.

Noch nicht saniert wurde die Fläche 2. Hier handelt es sich um einen ehemaligen Öltank, der mittlerweile abgesaugt, jedoch einschließlich des Bodens noch nicht entsorgt wurde. Hierzu laufen gegenwärtig Verhandlungen.

Hinzukommend wurden in 6 Altgebäuden der ehemaligen Garnison altlastmäßig anzuhaltende Verunreinigungen bzw. Ablagerungen festgestellt. Fünf von den Gebäuden wurden bereits abgerissen und die Flächen beräumt. Beim Abriß wurden auftretende Kontaminationen geprüft und nach einem entsprechenden Entsorgungskonzept entsorgt. Ein Gebäude wurde mittlerweile saniert und von einer Gerüstbaufirma genutzt.

- 3.3. Topographisch ist ein natürliches Geländegefälle von Ost nach West gegeben mit einer Höhendifferenz von ca. 3,5 m (nordöstliches Plangebiet ca. 30 m ü. HN - nordwestliches Plangebiet ca. 26,5 m HN).

In südlicher Richtung fällt das Plangebiet dann leicht ab (Höhendifferenz zwischen nördlichem und südlichem Plangebiet ca. 4 m).

- 3.4. In der Vergangenheit wurde dieser Gebietsumgriff planungsrechtlich nicht geordnet.

Als übergeordnete Planvorgabe kann auf den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow zurückgegriffen werden, in dem die Flächen überwiegend als Gewerbeflächen dargestellt wurden. In dem nordwestlichen Bereich wurde eine größere Fläche für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Bis zur jetzigen Trasse der Kreisstraße sollte der östliche Rand des Garnisonsgeländes durch Wohnbebauung gebildet werden.

Der Flächennutzungsplan wurde geändert. Dabei wurden die Planungsziele dieses Bebauungsplanes in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

- 3.5. Das Plangebiet gliedert sich in seinem heutigen Zustand in drei unterschiedlich strukturierte Teilbereiche.

Der stadteinwärts belegene Gebietsumgriff (westlich der in etwa Mitte des Plangebietes von Nord nach Süd verlaufenden Einfriedungsanlage des ehemaligen Garnisonsgeländes) wurde im Rahmen der militärischen Nutzung teilweise als Fahr- und Bewegungsflächen genutzt.

An einem dort vorhandenen ruderal geprägten Streifen schließen ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Dieser Umgriff wird durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende 30-kV-Elektrofreileitung gequert. Im nordöstlichen Teil steht ein Frischwasserbehälter mit entsprechenden Anlagenteilen.

Das östliche Plangebiet besteht, mit Ausnahme eines nördlich vorgelagerten brachgefallenen Grünstreifens zur B 321 hin, aus dem ehemaligen Kasernengelände.

Neben aufstehenden meist eingeschossigen Fahrzeug-, Werkstatt- und Lagerhallen sowie Garagen- und Gemeinschaftsanlagen, die insgesamt nicht erhaltungswürdig sind, ist keine prägende Bebauung zu berücksichtigen. Erhalten wird nur das ehemalige Kino im westlichen Eingangsbereich zum ehemaligen Garnisonsgelände sowie das Gebäude 113.

Die Freiflächen sind zu großen Teilen versiegelt. In Teilbereichen stehen ältere Laubbäume.

Der nördlich vorgelagerte brachgefallene Grünstreifen wurde in der Vergangenheit gleichfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Er wird mit nordsüdlichem Verlauf von 2 Gehölzstreifen durchzogen, von denen der eine sich auf der westlichen Seite der Kreisstraße befindet und der andere den östlichen Abschluß des Plangebietes bildet.

Auf der westlichen Seite der Kreisstraße ist eine Tankstelle und ein Autohaus entstanden.

Das sich im Kreuzungsbereich der Kreisstraße und der Planstraße „B“ befindliche ehemalige Kino wurde umgebaut. Hier entstand eine Jugendbegegnungsstätte.

In diesem Bereich ist die das Gesamtgelände umgebende Mauer bereits abgebrochen.

Das Gebäude 113 wurde saniert und wird von einer Gerüstbaufirma genutzt.

- 3.6. In das Plangebiet zieht sich im westlichen Bereich von Süden bis fast an die Bundesstraße heran eine nach § 2 Abs. 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern geschützte Trocken- und Magerrasenfläche. Diese Fläche wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Ebenso wurde nachrichtlich übernommen, daß sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hagenow befindet.
- 3.7. Im westlichen Bereich wird das Gebiet von einer 30-kV-Freileitung durchquert. Hier gelten die Vorschriften der DIN VDE 0210.

Die im Plangebiet verlaufende 20-kV-Kabel wurden stillgelegt und sind bei Bedarf zu beseitigen.

Die sich im Trassenverlauf der alten und neuen Kreisstraße befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke, der WEMAG und der Telekom bleiben erhalten. Die Leitung der Hanse Gas GmbH mit Steuerkabel im Nordosten des Plangebietes bleibt bestehen.

Die die B 321 im nordwestlichen Abschnitt kreuzende Hochdruckgasleitung wurde bis zur Gasreglerstation neu verlegt. Die Gastrassen sind oberirdisch durch gelbe Hartplastpfähle bzw. Betonsteine gekennzeichnet. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch die Baumaßnahmen nicht ändern; ober- und unterirdische Anlagen / Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

- 3.8. Die Flächen des Bebauungsplangebietes befinden sich zum größten Teil in Eigentum der Stadt Hagenow. Weitere Flächen werden vom Bundesvermögensamt an die Stadt Hagenow übertragen. Eine private Fläche (Hagenower Gerüstbau) befindet sich im Kurvenbereich östlich der Erschließungsstraße „B“. Die Bundesstraße ist Eigentum des Bundes - Straßenbaulastträger: Straßenbauamt Schwerin, die Kreisstraße ist Eigentum des Landkreises Ludwigslust.
- 3.9. Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

4. Städtebauliche Konzeption und Beschreibung der planerischen Festsetzungen

- 4.1. Die Stadt Hagenow beabsichtigt in nordöstlicher Randlage zum Stadtzentrum einen verkehrsgünstig gelegenen gewerblichen Siedlungsschwerpunkt zu entwickeln, der in enger funktionaler Beziehung zum Stadtzentrum und zur ca. 6 km entfernten Autobahn Hamburg - Berlin (A 24) stehen soll. Damit können denkbare Nutzungskonflikte in den innerörtlichen Stadtlagen von Anfang an ausgeschlossen werden.

In diesem Sinne sind die für diesen Bebauungsplan in Anspruch genommenen Flächen prädestiniert.

Zum einen bestehen für das Plangebiet gute Voraussetzungen zum Anschluß an das überörtliche Straßennetz durch die B 321, die mit nordöstlichem Verlauf nach ca. 6 km eine Anbindung an die Autobahn A 24 ermöglicht, ohne daß geschlossene Ortschaften durchfahren werden müssen.

Direkt westlich des Plangebietes soll - ausgehend von der B 321 - die Umgehungsstraßenführung für Hagenow angelegt werden und - mit nördlichem Verlauf um die Stadt herumführend - wieder auf die B 321 westlich der Stadt (Toddiner Chaussee) anschließen.

Zum anderen sprechen die hier vorhandenen klimatischen Bedingungen, insbesondere die Hauptwindrichtung West/Nord-West, für die Entwicklung dieses Standortes. Durch das Gewerbegebiet verursachte immissionsbedingte Probleme sind deshalb für die benachbarten Gebiete und Siedlungsbereiche nicht zu erwarten.

- 4.2. Aufgrund der in der Vergangenheit bereits eingetretenen Gebietsentwicklung (intensive bauliche und flächenmäßige Nutzung als großflächige Kasernenanlage), den bekannten Ansiedlungsbestrebungen in der Stadt Hagenow schlechthin und den weiterführenden Planungszielen der Stadt zur Schaffung von schwerpunktmäßigen Gewerbeflächen ist hier ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt worden, um eine städtebaulich geordnete Zukunftsentwicklung vorzugeben, eine gestalterisch befriedigende Lösung zu erreichen, eine strukturell wirksame Folgenutzung für die ehemaligen Garnisonsanlagen zu bewirken und - in Anbetracht der weiteren städtebaulichen Entwicklung - Nutzungskonflikte weitestgehend zu minimieren.

Durch die zentrale und direkte Anbindungsmöglichkeit des Plangebietes an die B 321 über die neue Trasse der Kreisstraße nach Kirch Jesar wird dieses Plangebiet entwickelt.

Es soll eine harmonische Verbindung zwischen den zu erhaltenden Freiflächenausprägungen westlich des Plangebietes einerseits, eine Abrundung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes nach Osten hin und eine Einleitung der zukünftigen baulichen Weiterentwicklung in südliche Richtung (zur Aufstellung vorgesehener Bebauungsplan Nr. 11) bewirkt werden.

Die grundlegenden Planungsansätze orientieren sich an Kriterien

- einer kurzfristigen Abwicklungs- und damit Umsetzungsmöglichkeit,
- einer verträglichen Einfügung in die vorhandenen Strukturen der Stadt,
- einer vertretbaren Lösungsmöglichkeit zwischen den städtebaulichen und landschaftspflegerischen Anforderungsprofilen,
- der Übereinstimmung mit den derzeit vorliegenden übergeordneten Planungszielen und Planungszusammenhängen, abgeleitet aus dem rechtskräftigen und der geplanten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie aus dem Funktions- und Gestaltungskonzept für den Gesamtumgriff der ehemaligen Garnisonsanlage,

- der relativ kurzfristig zu schaffenden Erschließungsvoraussetzungen durch Inanspruchnahme der teilweise bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. der auf kurzen Wegen möglichen Heranführung dieser Einrichtungen.

Das städtebauliche Konzept und die darin enthaltenen Verkehrs- und Grünordnungskonzepte sind in engem Zusammenhang und in Abstimmung mit den überregionalen Vorgaben entwickelt worden. Durch diese Zielsetzung können auch neue Gewerbeansiedlungen, mit der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme, vor allem in der historischen Innenstadtlage und deren Randlagen sowie den Außenbereichslagen, vermieden werden.

Mit dem vorab entwickelten Funktions- und Gestaltungsplan für die Gesamtgarnison wird der Nachweis geführt, daß sich dieser Bebauungsplan verträglich in das städtebauliche Ordnungs- und Strukturkonzept einfügt und i. S. einer zu betrachtenden Planungsvernetzung den übergeordneten Planungszielen für die Neustrukturierung des Gesamtgebietes entspricht.

Grundlage dieser Planung ist es, die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für eine ortsverträgliche, verkehrsgerechte und geordnete Weiterentwicklung dieses Siedlungsstandortes zu sichern.

An die von ortsauwärts nach Hagenow führende B 321 (von der Autobahn A 24 - Schwerin) wurde die Kreisstraße von Kirch Jesar mit einer neuen Trasse (südöstlicher Verlauf) in einem Kreuzungspunkt angebunden; ansonsten siehe unter Punkt 5.1. - Beschreibung des Verkehrskonzeptes).

- 4.3. Die Stadt Hagenow beabsichtigt in dieser östlichen Randlage einen verkehrsgünstig gelegenen Siedlungsschwerpunkt für Gewerbe zu entwickeln, der in enger funktionaler Beziehung zum Stadtzentrum stehen soll. Damit sollen auch denkbare Nutzungskonflikte in den innerörtlichen Stadtlagen von Anfang an ausgeschlossen werden.

4.4. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Die Bauflächen werden als GE-Gebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der zu erwartenden zentrumsschädigenden bzw. den Kernbereich der Innenstadt in seiner Vitalität beeinträchtigenden Wirkung werden durch § 1.1. der textlichen Festsetzungen (Teil B) grundsätzlich Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise wurden jedoch der produktionsbezogene Einzelhandel sowie Autohäuser zugelassen, da sie keine negative Auswirkung auf die Innenstadt erwarten lassen.

Zur Durchsetzung der städtebaulichen Gestaltungszielsetzungen, hier vor allem auch zur Standortintegration und zur Sicherung einer kleinmaßstäblichen Baukörperentwicklung, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Planungsgrundlagen bilden die Zielsetzungen,

- die zukünftige Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Plangebiet aufeinander verträglich abzustimmen und damit innergebietliche Nutzungskonflikte auszuschließen,
- Reduzierung der baulichen Ausnutzung und damit u.a. auch des Versiegelungsgrades der Grundstücke zu den Plangebietsbereichen hin, die direkt an die freie Landschaft angrenzen (westliche und nordöstliche Plangebietsgrenze),

- Einleitung eines baulichen Verdichtungsbereiches zwischen der zukünftigen Kreisstraße, (Planstraße „A“) und Planstraße „B“, der sich dann zukünftig im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 (südlich der Planstraße „E“) fortsetzen wird, um damit komprimierte Neuan siedlungsflächen für größere produzierende Gewerbebetriebe zu erhalten.

4.5.1. Sämtliche Baublöcke werden als GE-Gebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Da sich der Standort Sudenhof als der Gewerbestandort in der Stadt Hagenow entwickeln soll, wird auch die gesamte Nutzungsvielfalt gemäß § 8 BauNVO zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den GE-Gebieten für die Baublöcke, die direkt an die freie Landschaft angrenzen (Baublöcke 1.1, 1.2 und 7) mit

- einer Grundflächenzahl von 0,5
- einer Geschosflächenzahl von 1,0 bis 1,2
- einer maximalen Traufhöhe von 10 m
- der offenen und abweichenden Bauweise festgesetzt.

Für die Baublöcke 2, 3, 5 und 9, die das zukünftige bauliche Bild entlang der B 321 bestimmen werden, wurde das Maß der baulichen Nutzung mit

- einer Grundflächenzahl von 0,6
- einer Geschosflächenzahl von 1,0 bis 1,2
- einer maximalen Traufhöhe von 10 m
- der offenen und abweichenden Bauweise festgesetzt.

Für die Baublöcke 4 und 6 wurde mit dem Maß der baulichen Nutzung eine höhere bauliche Auslastung ermöglicht, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplangebietes auf der anderen Seite der Kreisstraße (Bebauungsplan Nr. 12) korrespondieren;

- Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,7
- Geschosflächenzahl von 1,6 bzw. 1,8
- maximale Traufhöhe von 12 m
- offene und abweichende Bauweise.

Die Festsetzung der offenen Bauweise resultiert für alle o.g. Baublöcke aus der Größe der Baufelder.

Für die abweichende Bauweise wurde eine maximale Gebäudelänge von 150 m festgesetzt, die z.B. in den Baublöcken 4 und 9 auch ausgeschöpft werden könnte.

Mit diesen Festsetzungen, hier vor allem hinsichtlich der Traufhöhen und der GRZ/GFZ, wird eine städtebauliche Übergangsfunktion und Staffelung von den nördlich an die B 321 angrenzenden Gebietsflächen hin zu den südwestlichen Baugebieten (westlich der Planstraße „B“), an denen westlich die Grünflächen der Ortsrandeingrünung angrenzen, bewirkt.

Dieses sichert einerseits eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung, demgegenüber wird gleichfalls jedoch eine übermäßige Grundstücksversiegelung verhindert.

- 4.5.2. Als städtebauliche Zäsur und zur verträglichen Abgrenzung zwischen den Gewerbegebieten (südlich der Planstraße „B“ bzw. westlich der neuen Kreisstraße) wurde ein 10 m breiter Grünzug nach § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt.

Da diese Grünanlage zu großen Teilen parallel zur Trasse der B 321 verläuft und damit einen Sichtschutz zu den verdichteten Gewerbebauflächen weiter südlich bildet, bewirkt diese Maßnahme gleichfalls eine Verbesserung im Hinblick auf das Stadtbild schlechthin.

- 4.6. Wie bereits unter Punkt 3.2. dargelegt, wurden für den Bereich des Plangebietes Beeinträchtigungen durch Schadstoffe bzw. durch Altlasten bekannt.

Die hierzu im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit sowie des Umweltbundesamtes erarbeiteten Gutachten zur „Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WGT)“ wurden berücksichtigt.

Bei Einsatz von Recyclingmaterial sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ - Technische Regeln - (LAGA, Stand vom 05.09.1995) zu beachten. Vor Einbau ist eine Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz des Landkreises Ludwigslust vorzunehmen.

5. Erschließungskonzeption

Durch die Stadt Hagenow wurden bereits gesondert Fachingenieurbüros mit der Erarbeitung der Ver- und Entsorgungsanlagenplanung (Ingenieurbüro ibs Schwerin) sowie der Verkehrsanlagenplanung (Ingenieurbüro Odermann & Richers Hagenow) beauftragt.

Auf der Grundlage dieser Fachplanungen werden gesondert weitergehende Abstimmungen außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens mit sämtlichen betroffenen Versorgungsträgern, Dienststellen, Baulastträgern und Fachbehörden geführt.

5.1. Verkehr

Das Gesamtgebiet findet seine Erschließung durch die Anbindung der Kreisstraße an die B 321. Der Kreuzungspunkt ist ampelgeregelt.

Einseitig wird entlang der B 321 - Ostseite - ein kombinierter Geh- und Radweg mit einer Breite von mindestens 2,00 m vorgesehen, der von Hagenow kommend in Richtung Sudenwinkel (Autobahn) weitergeführt werden kann.

An zwei Punkten zweigen von dieser überörtlichen Geh- und Radwegführung Verbindungswege zu den Planstraßen „B“ und „D“ ab, so daß für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Verbindung zu den innergebietslichen Straßenführungen gegeben sind (Umfegfahrten bis zum zentralen Kreuzungspunkt sind entbehrlich).

In Höhe des Anbindungspunktes der ehemaligen Haupteerschließungsstraße der Garnisonsanlage (Planstraße „A“) wird ein weiterer Kreuzungspunkt gebildet, von dem die alte Kreisstraße in Richtung Osten abzweigt, die neue Trasse der Kreisstraße auf der alten Haupteerschließung des Garnionsgeländes geradeaus verläuft und die Straße „B“ in westlicher Richtung abzweigt.

Zum Schutz der Radfahrer und Fußgänger in diesen zukünftig stark frequentierten Verkehrsräumen wird die Einmündung der Planstraße „B“ einseitig mit durchgängigen Geh- und Radwegen ausgestattet.

In Gegenlage zur alten Kreisstraße bindet die Planstraße „B“ an, über die dieses Bebauungsplangebiet seine verkehrsmäßige Haupteerschließung findet; die Planstraße „B“ ist bis an die südöstliche Plangebietsgrenze geführt und findet ihre Fortsetzung über die Planstraße „E“ bis zur Anbindung an die neue Kreisstraße (Weiterführung im Bebauungsplan Nr. 12).

Im vorderen Abschnitt wird einseitig ein Geh- und Radweg mitgeführt, der nach ca. 120 m wieder Anschluß an die überörtliche Wegeverbindung entlang der B 321 findet.

Die neue Kreisstraße selbst wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze auf der vorhandenen Alttrasse der Garnionsstraße gleichfalls bis zur südöstlichen Plangebietsgrenze vorgesehen und im Bebauungsplan Nr. 11 weitergeführt. Sie führt weiter durch das ehemalige Garnionsgelände bis zur Einbindung in die alte Trasse der Kreisstraße in der Ortslage Sudenhof (Bebauungsplan Nr. 23).

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird, als Verbindungselement zwischen den zentralen Gebietserschließungsstraßen (Planstraße „A“ und Planstraße „B“) eine Verbindungsstraße (Planstraße „E“) geführt, über die eine straßenmäßige Anbindungsmöglichkeit zum südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 vorgesehen wird.

Zur Erschließung des westlichen Plangebietes zweigt von der Planstraße „B“ die Planstraße „D“, die als „Ringstraße“ ausgebildet wird, ab. Darüber werden die westlichen und die südöstlich vorgesehenen gewerblichen Bauflächen erschlossen.

In Gegenlage zur Planstraße „D“ wird die Planstraße „C“ geführt (insofern ergibt sich eine Kreuzungspunktbildung durch die Planstraßen „B“, „C“ und „D“), die eine weitere Erschließungsmöglichkeit für die großflächigen Gewerbebauflächen des südöstlichen Plangebietes darstellt.

Als Regelquerschnitt für die öffentlichen Verkehrsflächen sind vorgesehen:

Kreisstraße (Planstraße „A“):

Geh- und Radweg	2,00 m
Sicherheitsstreifen	0,50 m
zweispurige Fahrbahn	6,50 m
straßenbegleitender Grünstreifen	2,00 m
Geh- und Radweg	2,00 m
Regelquerschnitt somit	13,00 m

Planstraßen „B“ und „C“:

Gehweg	1,50 m
zweispurige Fahrbahn	6,50 m
beidseitig Sicherheitsstreifen je 0,50	1,00 m
Gehweg	1,50 m
Regelquerschnitt somit	10,50 m

Planstraße „D“:

Gehweg	1,50 m
straßenbegleitender Parkplatzstreifen, einschl. Sicherheitsstreifen	2,50 m
Fahrbahn	4,50 m
Sicherheitsstreifen	0,50 m
Gehweg	1,50 m
Regelquerschnitt somit	10,50 m

Planstraßen „E“:

Gehweg	1,50 m
Sicherheitsstreifen	0,50 m
zweispurige Fahrbahn	6,50 m
straßenbegleitender Parkplatzstreifen, einschl. Sicherheitsstreifen	2,50 m
Gehweg	1,50 m
Regelquerschnitt somit	12,50 m

Die weiterführenden innergebietlichen Geh- und Radwegeverbindungen weisen eine Ausbaubreite von 2,00 m bis 2,50 m auf; sie orientieren sich an dem gesamtstädtischen Wegekonzept.

Von der B 321 ausgehend wird eine Wegeverbindung entlang der westlichen Plangebietsgrenze geführt. Sie mündet dort auf einen Geh- und Radweg, der von der Planstraße „D“ aus kommend in Richtung Westen weitergeführt werden soll. Ziel dieser Weiterführung ist es, einen Anschluß an den Wohngebietsumgriff im Bereich der Rudolf-Tarnow-Straße herzustellen, womit es dann möglich wäre, verkehrsfertig von der Hauptstraßenführung der B 321 das Gesamtgebiet der ehemaligen Garnisonsanlage fußläufig und mit dem Fahrrad zu erreichen.

An der B 321 wurde stadtauswärts eine neue Bushaldebucht in direkter Beziehung zum neuen zentralen Kreuzungspunkt der B 321 mit der Kreisstraße angelegt.

Zudem besteht die Möglichkeit, innerhalb des Plangebietes (im Verlauf der neuen Kreisstraße, der Planstraßen „B“ und „E“) Bushaltepunkte einzurichten. Damit können die zukünftigen Arbeitnehmer im Plangebiet ihre Arbeitsstätten auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln auf kurzen Wegen erreichen.

5.2. Abwasser

Eine ordnungsgemäße öffentliche Kanalisation ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Plangebietes werden innerhalb sämtlicher öffentlicher Straßenräume im Trennsystem Sammelkanäle im freien Gefälle verlegt.

Das natürliche Gefälle des Geländes verläuft parallel zur B 321 von Ost nach West. Gleichfalls fällt das Gelände, ausgehend von der B 321, kontinuierlich in südöstliche Richtung ab.

- 5.2.1. Es werden deshalb die Hauptsammelkanäle Schmutzwasser über die Kreisstraße, die Planstraßen „B“ und „E“ zu einer neuen Pumpstation, angeordnet in südlicher Lage zum Kreuzungspunkt der Planstraßen „B“ und „E“, geführt.

Von dort aus wird das Abwasser zum zentralen Abwasserpumpwerk PW 3 in der Ortsverbindungsleitung Kirch Jesar / Hagenow gepumpt und von dort zur Kläranlage Hagenow weiterbefördert.

- 5.2.2. Die Regenwasserableitung erfolgt in Richtung der südöstlichen Plangebietsgrenzen über Hauptsammelkanäle im Verlauf der Kreisstraße und der Planstraße „B“.

An den Plangebietsgrenzen werden jeweils zentrale Regenrückhaltebecken in ausreichender Dimensionierung vorgesehen (RRB I und RRB II), die Bemessung erfolgt für einen 15-Minutenregen mit $n = 0,2$ ($r = 113,3 \text{ l/s} \times \text{ha}$).

Die Becken werden nach den gesetzlichen Bestimmungen erstellt; ihnen werden Regenklärbecken mit Entlastungsbauwerken vorgeschaltet (mechan. Vorreinigung in Absetzbecken mit Tauchwand).

Für die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers und die Ausbildung der entsprechenden Regenrückhaltebecken für das Bebauungsplangebiet Nr. 4 erfolgte die gesonderte Vorlage einer Fachplanung im Rahmen des fachaufsichtlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens einschließlich der entsprechenden hydraulischen Berechnungen. Die Zustimmungen des Abwasser- und Zweckverbandes, der Unteren Wasserbehörde sowie des StAUN Schwerin als zuständige fachtechnische Prüfbehörde liegen vor.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Diese o.g. Lösung stellt einen Zwischenschritt zur nachfolgend beschriebenen geplanten Endlösung - Anschluß des gesamten Garnisonsgeländes - dar.

Aufgrund einer fachingenieurmäßigen Überprüfung stellte sich heraus, daß die Einleitung von Oberflächenwasser in den Bolowgraben mit erheblichen Aufwendungen und Problemstellungen verbunden wäre (zu geringe Vorfluttiefe, nicht ausreichender Querschnitt, Lage in der Trinkwasserschutzzone III, sehr hohe vorhandene Frequentierung durch vorhandene Bebauungsumgriffe).

Deshalb ist als Endlösung vorgesehen, einen ca. 1,34 km langen Ableiter als offenen Graben zum LV 6 zu führen. Die Einleitung in den LV 6 soll wegen der begrenzten Kapazitäten lediglich mit gedrosselten Einleitungen mittels Regenrückhaltebecken im Plangebiet selbst erfolgen.

Weiterhin soll zur Sicherung der ordnungsgemäßen RW-Ableitung für den Gesamtplanungsraum des Garnisonsgeländes die vorhandene Doppelteichanlage (nach erfolgter Rekonstruktion wegen geänderter Zulaufordinaten) genutzt werden. Der LV 6 kreuzt weiter südlich die Bahnlinie Hagenow-Schwerin mit einem Durchlaß DN 1000 mm und mündet dann nach ca. 1,3 km in die Sude.

5.3. Versorgung

Grundsätzlich besteht eine vorhandene Versorgung mit Gas, Strom, Wasser (auch Löschwasser) und Telefon im Straßenverlauf der B 321 und der vorhandenen Kreisstraße.

Die Wasserbereitstellung erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 300, die parallel zur B 321 auf der westlichen Straßenseite verläuft. Der Anschlußpunkt für dieses Plangebiet liegt an der abzweigenden Leitung DN 200 auf der östlichen Straßenseite (Kreuzung mit Kreisstraße). Laut schriftlicher Mitteilung des Versorgungsträgers können derzeit 100 m³/h Wasser bereitgestellt werden. Dieses ist ausreichend, um die Trink- und Löschwasserversorgung des Bebauungsplanes zu sichern.

Eine Löschwasserversorgung ist über das Druckrohrnetz mit Hydranten vorgesehen.

Für das gesamte zu entwickelnde Gebiet der ehemaligen Garnisonsanlage - siehe ges. Funktions- und Gestaltungskonzept - werden zukünftig bei einem mittleren Wasserbedarf von 0,5 l/s x ha ca. 185 m³ Trinkwasser pro Stunde benötigt.

Nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 wird ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h zugrunde gelegt.

Bei 50 %iger Absicherung des Wasserbedarfs im Brandfall ergibt sich im Falle einer mittelfristig angestrebten vollen baulichen Ausnutzung ein maximaler Wassermengenbedarf von 285 m³/h. Diese Menge soll späterhin über die Zwischenschaltung eines Wasserspeichers mit Druckstation abgesichert werden; für die Anordnung dieser Anlagen wurden in etwa Mitte des Plangebietes, direkt südöstlich angrenzend an die Planstraße „B“, entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert.

Die Versorgung mit Elektroenergie obliegt der WEMAG, die fernmeldemäßige Erschließung der Telekom. Bei Näherung mit Baumaßnahmen an Anlagen ist die WEMAG vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendige Leitungsverlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.

Die Gasversorgung wird über die Stadtwerke sichergestellt. Im Plangebiet wurde angrenzend an das Baufeld 3 eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Hier steht bereits eine Gasregelstation. Von dieser Fläche wurde für die längerfristige Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche eine Vorhaltetrasse für Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

5.4. Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Beim Ausheben der Baugruben sind die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Dazu zählt auch Boden, der nicht wiederverwendet wird. Unbelasteter Bodenaushub ist an der Anfallstelle wieder einzubauen. Die Wiederverwendung von Boden außerhalb der Anfallstelle ist im Umweltamt anzeigepflichtig.

6. Grünordnung

- 6.1. Für das Grünordnungskonzept dieses Plangebietes wurde eine Abwägung zwischen den landschaftspflegerischen und volkswirtschaftlichen Belangen durchgeführt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des § 8 Bundesnaturschutzgesetz wurde eine landschaftspflegerische Eingriffsbewertung nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz erstellt (erarbeitet von der Zentralstelle für Landeskunde - S.-H., Eckernförde).

Unter Einbeziehung dieser Eingriffsbewertung und auf dieser basierend, wurde weitergehend ein Grünordnungsplan Bestandteil der Planung (erarbeitet von der Planungsgemeinschaft Plankontor Elbe Boizenburg / Ackermann Hannover - aktualisiert durch S & D STADT & DORF Planungs-Gesellschaft mbH Schwerin).

Zusammenfassend wurden diese Unterlagen (Stand: September 1997) als Anlage Bestandteil dieser Begründung, so daß auf die inhaltlichen Ausführungen verwiesen wird.

- 6.2. Entsprechend diesem Grünordnungsplan (siehe Anlage 1) werden

- der Erhalt der Baumreihen aus Pappeln innerhalb des Kasernengeländes gesichert und Nachpflanzungen sichergestellt,
- die beiden an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes sowie südwestlich der neuen Kreisstraße vorhandenen Gehölzstreifen werden ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

- 6.2.1. Ein landschaftspflegerischer Ausgleich für

- das Fällen der Birken innerhalb der neuen Kreisstraße, einer Baumgruppe im Bereich des Versickerungsbeckens 2 sowie weiterer Bäume,
- die verlorengegangenen Gehölzstrukturen innerhalb der Flächen (insgesamt),
- die Umnutzung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, der Brach- und Ruderalbereiche sowie der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Bebauungs- und Verkehrsflächen (teilweise),

erfolgt durch die vorgenommenen textlichen Festsetzungen der §§ 2.1. bis 2.13. (Teil B) und die daraus resultierenden grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet selbst.

- 6.2.2. Zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahme) für Planungseingriffe, die nicht im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können, sind nach der Anlage 1 zu erbringen.

In vollständiger Akzeptanz der in der Anlage 1 zur Begründung festgeschriebenen externen Kompensation - für nicht im Plangebiet selbst ausgleichbare Planungseingriffe - verpflichtet sich der Planungsträger, somit die Stadt Hagenow, diese Maßnahmen im Flurstück 97/1 der Flur 37 Gemarkung Hagenow durchzuführen.

Ausweislich der Eingriffsbewertung besteht ein Ausgleichserfordernis auf einer externen Ausgleichsfläche von 11,6 ha.

Durch die in Vorlage gebrachte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wurde die Darlegungspflicht nach Maßgabe des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. dem Ersten Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern erfüllt.

7. Schall- und Immissionsschutz

Vor dem Hintergrund des angrenzenden Verlaufes der B 321 wurden Erfordernisse für den gesonderten Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen in den Baugebieten i. S. von § 1 (5) Ziffer 1 BauGB gesehen.

Für die Belegung der B 321 ist entsprechend der Verkehrszählung von 1995 mit DTV = 10.104 Kfz/24 h, davon 963 Schwerlastverkehr/24 h zu rechnen. Daraus ergibt sich für das Jahr 2010 ein DTV von 13.742 Kfz/24 h.

Größe	Einheit	Parameter	Tag	Nacht
M = Verkehrsstärke	Kfz/h	Bundesstraße	825	152
p = LKW-Anteil	%	Bundesstraße	10	10
L _m ²⁵ = Mittelungspegel	dB (A)	25 m-Abstand	69	62
L _{str} = Straßenbelag	dB	Asphaltbeton	- 0,5	- 0,5
L _v = Geschwindigkeit	dB	70 km/h	- 2	- 2
L _{st} = Abstand (Baublöcke 1.1, 2)	dB	25 m	0	0
L _{st} = Abstand (Baublock 9)	dB	45 m	- 3,5	- 3,5
L _r = Beurteilung (Baublöcke 1.1, 2)	dB		66,5	59,5
L _r = Beurteilung (Baublock 9)	dB		63,0	56,0
L = Orientierungswert	dB	nach DIN 18005 für Gewerbegebiete	65	55

Die Überschreitungen nachts für Büroräume sind nicht maßgebend, da davon ausgegangen werden kann, daß diese nur tags genutzt werden. Da die Überschreitungen tags nur geringfügig sind (1,5 dB) und auch nur die Baufelder 1.1, 2 und 3 (geringer Teil) betreffen, wurden keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Da die Nachtwerte Überschreitungen von bis zu 5 dB aufweisen, wurde festgesetzt, daß in einem Bereich von 60 m von der Bundesstraße die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen werden. Erst in dieser Entfernung werden die Orientierungswerte von nachts 55 dB eingehalten.

Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sollen in Gewerbegebieten die Immissionsrichtwerte (Lärm) „Außen“ tags von 65 dB (A) und nachts von 55 bzw. 50 dB (A) nicht überschritten werden. Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm.

Auf den Grundstücken sind die Anlagen mit möglichen Emissionen so anzusiedeln, daß die Immissionswerte in Richtung zu den als Ausnahme zulässigen Wohnungen abnehmen.

Für den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 12 wurde ein Lärmschutzgutachten („Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Hagenow“) vom Landeshygieneinstitut M-V / Außenstelle Schwerin von September 1997 erarbeitet. Um einen ausreichenden Schutz des östlich des Bebauungsplanes Nr. 12 geplanten Wohngebietes (Bereich der Kilometerkaserne) vor den sich in westlicher Richtung entwickelnden Gewerbeflächen zu garantieren, wurde innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 entlang der neuen Kreisstraße ein max. flächenbezogener Schalleistungspegel von tags = 60 dB (A) und nachts = 51 dB (A) festgesetzt. Für die angrenzenden Flächen im Bebauungsplan Nr. 4 entlang der neuen Kreisstraße wurde für das direkt anliegende Grundstück im Baublock Nr. 4 gemäß DIN 18005 (Abschnitt 4.5. Industrie und Gewerbe) eine Prüfung vorgenommen, ob der schalltechnische Orientierungswert für das in 400 m entfernte geplante „Allgemeine Wohngebiet“ (ehemalige Kilometerkaserne) nachts eingehalten wird.

Gemäß DIN 18005 kann von einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel - tags und nachts - von $L_w = 60$ dB für Gewerbegebiete ausgegangen werden, wenn die Art der in einem Gebiet unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist.

Da im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 12 gemäß Lärmschutzgutachten der flächenbezogene Schalleistungspegel mit tags 60 dB (A) festgesetzt wurde, werden die Tagwerte des ORW für das WA eingehalten, mithin dann auch im Bebauungsplangebiet Nr. 4 (Abstand noch größer).

Der von dem Baublock Nr. 4 ausgehende Schalleistungspegel L_w beträgt 101 dB. Bei ungehinderter Schallausbreitung beträgt ΔL_s für einen Abstand von 400 m 65 dB, so daß der Beurteilungspegel am Immissionspunkt (Allgemeines Wohngebiet) 36 dB beträgt.

Der nach DIN 18005 vorgegebene ORW nachts von 40 dB für Gewerbelärm wird damit nicht überschritten, so daß keine Beschränkungen des flächenbezogenen Schalleistungspegels für nachts festgesetzt werden.

Somit kann gemäß DIN 18005 von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w = 60$ dB tags und nachts ausgegangen werden.

8. Flächenberechnungen und Kostenangaben

Baufeld	1	5.680 m ²	
	2	8.930 m ²	
	3	10.060 m ²	
	4	35.020 m ²	
	5	8.620 m ²	
	6	7.350 m ²	
	7	11.520 m ²	
	8	2.440 m ²	
	9	28.680 m ²	gesamt 118.800 m²
öffentliche Grünflächen		18.190 m ²	18.190 m²
Regenrückhaltebecken		6.490 m ²	6.990 m²
B 321		13.820 m ²	
Planstraße „A“ (neue Kreisstr.)		5.830 m ²	
alte Kreisstraße		710 m ²	
Planstraße „B“		6.770 m ²	
Planstraße „C“		2.100 m ²	
Planstraße „D“		3.270 m ²	
Planstraße „E“		4.080 m ²	
Radwege		1.070 m ²	
sonstige Wege		130 m ²	37.940 m²
Flächen für Versorgungsanlagen		1.070 m ²	
sonstige Flächen		510 m ²	1.580 m²
			183.000 m²

8.2. Kostenangaben (Stand 1994)

(1) Straßenbaukosten - überregional

mit 50 %igem SW-Kanalanteil, Beleuchtung und Verkehrsbeschilderung

- für die neue Kreisstraße, soweit es sich um auch zukünftig als Kreisstraßen genutzte Verkehrsflächen handelt einschließlich Knotenausbildung zur Einbindung in die B 321
 - geschätzter Kostenanteil Straßenbau ca. 600.000,00 DM
 - geschätzter Kostenanteil RW-Entwässerung ca. 54.000,00 DM
 - geschätzter Kostenanteil Regenrückhaltung (RRB 2) sowie Ableiterherrichtung (zum LV 6) ca. 56.000,00 DM

Lt. Faching-Büro werden diese Kosten durch den Kreis aufgebracht, so daß eine weitere Berücksichtigung hier nicht erfolgt.

(2)	<u>Straßenbaukosten - innergebietliche Gemeindestraßen</u> mit RW- und SW-Kanal, Beleuchtung und Verkehrsbeschilderung (SB-Straßenbau / SW-Kanal Schmutzwasser / RW-Kanal Regenwasser)	
	a) für neue Kreisstraße (SB = 600.000/SW = 156.000/RW = 220.000)	976.000,00 DM
	b) für Planstraße „B“ (SB = 934.000/SW = 341.000/RW = 366.000)	1.641.000,00 DM
	c) für Planstraße „C“ (SB = 196.000/SW = 78.000/RW = 93.000)	367.000,00 DM
	d) für Planstraße „D“ (SB = 319.000/SW = 132.000/RW = 255.000)	706.000,00 DM
	e) für Planstraße „E“ (SB = 514.000/SW = 122.000/RW = 136.000)	772.000,00 DM
(3)	<u>Wegebaukosten - innergebietliche Geh- und Radwegverbindungen</u> mit RW-Kanal, Beleuchtung und Verkehrsbeschilderung	208.000,00 DM
(4)	<u>Ausbau eines RW-Hauptableiters</u> als offener Graben zum LV 6 (von dort aus in die Sude)	
	• Gesamtkosten lt. Faching. 1.078.000,00 DM für das gesamte Garnionsgelände; pauschal wird diesem Plangebiet 1/6 der Gesamtkosten zugerechnet	
		180.000,00 DM
(5)	<u>Schmutzwasserpumpwerk</u> Pumpwerk einschließlich Ableitung (Standort nördliches Plangebiet - innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Versorgungsanlagen)	216.000,00 DM
(6)	<u>Regenrückhaltebecken</u>	
	• Regenrückhaltebecken RRB 1 (südwestliche Plangebietsgrenze, westlich Planstraße „B“ im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 11) - Gesamtkosten lt. Faching: 463.000,00 DM; da Anlage auch dem zukünftigen Bebauungsplangebiet Nr. 11 dient, erfolgt eine pauschale Zuordnung Bebauungsplan Nr. 4, Nr. 11 = 2/3 : 1/3	309.000,00 DM
	• Regenrückhaltebecken RRB 2 (südöstliche Plangebietsgrenze, nördlich Planstraße „E“ -westlich Planstraße „A“) - Gesamtkosten lt. Faching: 345.000,00 DM; es erfolgt einen pauchalierte Zuordnung (lt. Anlage übergebietlich genutzt) und zwar 200.000,00 DM - Bebauungsplan Nr. 4, 45.000,00 DM - überregionale Verkehrsflächen, 100.000,00 DM Bauflächen östlich der Planstraße „A“	200.000,00 DM
(7)	Kosten der öffentlichen Eingrünungsmaßnahmen, soweit nicht an- teilig in (1) bis (6) enthalten	123.000,00 DM
(8)	Kosten für externe landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen, die im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden können (auf 25 Jahre gerechnet)	242.000,00 DM
(9)	Ingenieurkosten für die Maßnahmen nach (1) bis (8) Für Unvorhergesehenes und Sonstiges	655.000,00 DM 313.000,00 DM
	Relevante Erschließungs- und Kanalanschlußkosten somit	7.408.000,00 DM

Zu erwartender - pauschalierter - Gesamtaufwand für Erschließung i. S. des BauGB (Straßen, Wege, Pätze) und des KAG (Kanalbaukosten) insgesamt somit ca. 7.408.000,00 DM. Demgegenüber kann mit insgesamt ca. 118.530 m² Brutto-Baulandflächen gerechnet werden.

Veranlagung der Versorgungsträger - Kosten für Elektro-, Gas-, Wasser- und Telefonversorgung erfolgt nicht durch die Stadt, sondern durch die jeweiligen Versorgungsträger über entsprechende Anschlußbeiträge.

9. Planungsverfahren

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) sowie das BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993.

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

9.1. Aufstellungsbeschluß

Die Stadtvertretersitzung der Stadt Hagenow hat in ihrer Sitzung am 05.03.1992 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen; eine ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 31.03.1992 durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung.

9.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem von der Stadtvertretersitzung am 12.12.1996 beschlossenen vorläufigen Stand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Flächen mehr für den großflächigen Einzelhandel für den Bereich der ehemaligen Garnison ausgewiesen. Die Entwicklung der Wohnbebauung entlang der Kreisstraße wurde in Richtung Süden reduziert. Dafür soll sich die Wohnfunktion Richtung Westen entwickeln.

In dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die im Entwurf dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Arten der baulichen Nutzung übernommen.

Damit ist eine Übereinstimmung dieser Bebauungsplanentwicklung mit dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.

Entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange im Februar 1998 zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.

Durch die von der Stadtvertretung neu gesetzten Prämissen zur Einzelhandelsentwicklung, die die Erhaltung und Stärkung der klein- und mittelständigen Einzelhandels- und Gewerbestruktur unterstützt durch die Ansiedlung eines zugkräftigen Magnetbetriebes im Innenstadtbereich verfolgt, ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Sudenhof nicht mehr geplant. Diese Flächen sollen ebenfalls gewerblich genutzt werden.

Durch diese Änderung im Bebauungsplan sowie weiteren Änderungen in der Planzeichnung und im Teil B - Text -, resultierend aus den konkret vorliegenden Erschließungsunterlagen (Geltungsbereich z.B. durch das Regenrückhaltebecken, Straßenbreiten, Leitungsbeständen u.a.) und der Überarbeitung des Grünordnungsplanes (geänderte Pflanzmaßnahmen, Ausgleichsfläche u.a.) machte sich eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange notwendig.

Der Bebauungsplan steht keinesfalls der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes entgegen; vielmehr stärkt er nachhaltig die Weiterentwicklung der Stadt.

10. Landesplanerische Vorgaben

Im **Ersten Landesraumordnungsprogramm** des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist die Stadt Hagenow als Mittelzentrum mit Teilfunktion eingestuft.

Hagenow liegt in den überregionalen Entwicklungsachsen Hamburg/Boizenburg/Hagenow/ Ludwigslust - Parchim - Waren - Neubrandenburg und Hamburg - Boizenburg/Hagenow/ Ludwigslust - Berlin sowie in der regionalen Entwicklungsachse Schwerin - Hagenow - Boizenburg.

Oberstes Entwicklungsziel nach dem **Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg von 1996** ist es, die Region Westmecklenburg so zu stärken, daß ausreichend qualifizierte Arbeits- sowie Aus- und Weiterbildungsplätze für die Bevölkerung erhalten und geschaffen werden und sich die Leistungskraft der Gemeinden verbessert. Es soll insbesondere das produzierende Gewerbe an den traditionellen regionalen Standorten wie u.a. in Hagenow gesichert und entwickelt werden.

Dabei ist vorrangig die Weiternutzung gegebenenfalls Sanierung oder Revitalisierung von bestehenden Industrie-, Gewerbe- und Sondergebieten vor der Erschließung neuer Gewerbegebiete zu sehen. Insbesondere sind die durch den sich in der Wirtschaft vollziehenden Umstrukturierungsprozeß entstandenen Industriebrachen und Konversionsflächen einer rationellen, vorzugsweise gewerblichen Wiedernutzung zuzuführen. Für die Entwicklung des produzierenden Gewerbes sind die entsprechenden infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen.

Hagenow,

.....
Bürgermeister