

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Hagenow - Gewerbegebiet Sudenhof -**

Landkreis Ludwigslust

für das Gebiet :

- südlich der alten Straße nach Kirch - Jesar**
- westlich des " Kilometerblocks "**
- östlich der neuen Kreisstraße**

Bearbeitungsstand : Februar 1998

- ausgefertigtes Exemplar -

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Vorhandene Nutzung des Geländes
4. Städtebaulicher Planinhalt
 - 4.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches
 - 4.2 Begründung zu den Festsetzungen
 - 4.2.1 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.2 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.3 Begründung der Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen
 - 4.2.4 Begründung der Festsetzungen zu den Verkehrsflächen
 - 4.2.5 Begründung der Festsetzungen zu den Grünflächen und landschaftspflegerischen Maßnahmen
 - 4.2.6 Begründung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidliche Eingriffe in den Naturhaushalt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 4.2.7 Begründung der Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg - Vorpommern
 - 4.2.8 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz
5. Erschließung des Plangebietes
 - 5.1. Verkehrliche Erschließung
 - 5.2. Wasserversorgung und Abwasserableitung
 - 5.3. Elektroenergieversorgung
6. Bodenordnerische Maßnahmen
7. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege
8. Maßnahmen beim Auftreten von Altlastverdacht
9. Flächenermittlung

- Anlagen :**
- Bestandsplan zur Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung
 - Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung
 - Auszug aus der vorliegenden Altlastuntersuchung vom April 1995 und Bewertung der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft v. 12.06.1997
 - Gutachten zum Schutz vor Gewerbelärm

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Hagenow ist eine bedeutende Stadt im Landkreis Ludwigslust. Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg ist Hagenow als Mittelzentrum mit Teilfunktionen definiert.

Hagenow reiht sich in die Entwicklungsachse der Städte entlang der Autobahn Hamburg - Berlin ein.

Hagenow ist sowohl als Wohnstandort aber auch als Industriestandort in der Region bedeutsam, der sowohl für die Einwohner der Stadt als auch des Umlands Arbeitsplätze zur Verfügung stellt.

In den letzten Jahren sind in der Region um Hagenow eine Reihe von Arbeitsplätze verloren gegangen. Die Stadt ist bestrebt, durch die möglichst kostengünstige Erschließung von Gewerbeflächen die Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Industrie - und Gewerbebetriebe zu schaffen und konnte dabei bereits erste Erfolge verzeichnen.

Für eine industrielle Entwicklung hat die Stadt Hagenow aufgrund des vorhandenen qualifizierten Arbeitskräftepotentials, der Nähe zu Schwerin und der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe der Autobahn Hamburg - Berlin sowie an der Schnellbahnstrecke Hamburg - Berlin gute Voraussetzungen.

Besondere Standortgunst für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben genießt der Bereich östlich der Stadt , weil hier eine ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an die Autobahn besteht , so daß bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gewerbliche Bauflächen ausgewiesen wurden.

Dabei bot es sich an, Teile der Fläche des ehemaligen Militärstandortes , der bis zum Abzug der GUS - Streitkräfte östlich der Stadt bestand, für gewerbliche Zwecke umzunutzen.

Für den gesamten ehemals militärisch genutzten Bereich wurde in mehreren Planungsetappen ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und durch die Stadtvertretung beschlossen , der die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert und die Grundlage für die weitere Bauleitplanung bildet.

Für einen Teil der in diesem Rahmenplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche wurde bereits mit der Schaffung von Baurecht begonnen (Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Hagenow).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 sollen weitere gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden, die auf Grund des großen Interesses von Investoren dringend erforderlich sind.

Die Flächen wurden durch die Stadt vom Bundesvermögensamt erworben.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow ist der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der benachbarte Bereich des " Kilometerblocks " ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es ist beabsichtigt , diesen Bereich als " Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Daraus ergeben sich einschränkende Bedingungen für die Nutzung der angrenzenden Bereiche des geplanten Gewerbegebietes , vor allem hinsichtlich des Immissionssschutzes.

Daraus abgeleitet wird dieser Bebauungsplan entwickelt.

3. Vorhandene Nutzung des Geländes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befanden sich eine Reihe z. T. relativ großer militärisch genutzter Gebäude. Diese wurden abgerissen.

Das Gelände wurde durch eine Reihe von befestigten Wegen erschlossen, die noch erhalten sind. Ihre Trassen sollen weitestgehend für die neuen Straßen genutzt bzw. , wo dies nicht möglich oder erforderlich ist , zurückgebaut werden.

Auf der Fläche befinden sich einige größere mit Bäumen (überwiegend Kiefern) bewachsene Flächen, deren Nutzung entsprechend den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verändert werden soll.

Die übrigen , nicht mit Bäumen bestandenen , Flächen weisen besonders nach den durchgeführten Baumaßnahmen außer einzeln stehenden Bäumen kaum Vegetation auf.

In mehreren Etappen wurde auf dem Gelände eine Altlastuntersuchung durchgeführt . Zwei Flächen sind noch vorhanden, in denen ein Altlastverdacht besteht (Bereich des ehemaligen Gebäudes 115 a und einer ehemaligen Sperrmüllagerfläche). Diese wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen.

Sowohl das Gebäude als auch die ehemalige Sperrmüllagerfläche wurden beräumt. Obwohl daher die Wahrscheinlichkeit einer Altlastbelastung relativ gering erscheint (entsprechend dem Gutachten wurde 1995 noch ein Schadstoffeintrag im Grundwasser vermutet) wird die Eintragung der Altlastverdachtsflächen beibehalten.

Im Zuge der festgelegten baubegleitenden Untersuchungen des mit den Untersuchungen auf Altlastverdacht beauftragten Ingenieurbüros ist dieser Verdacht entweder auszuräumen oder zu bestätigen und ggf. eine Sanierung zu veranlassen.

Entsprechend dem Kaufvertrag zwischen der Stadt und dem Bundesvermögensamt sind eventuelle Altlasten auf Kosten der Stadt zu beseitigen.

Dies muß vor Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgen , der Nachweis der Beräumung ist zu erbringen.

4. Städtebaulicher Planinhalt

4.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt 14,63 ha.

Das Gebiet wird begrenzt durch

im Norden : Kreisstraße nach Kirch - Jesar

im Westen : geplante neue Kreisstraße (Straße " A " des B - Plans 4) . Die Grenze des Plangeltungsbereiches bildet die östliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße " A " des B - Plans Nr. 4

im Osten : vorhandene alte Bebauung (" Kilometerblock ")

Die Grünbereiche im Süden des Gebietes wurden zur Sicherung ihres Bestandes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

4.2 Begründung der Festsetzungen

4.2.1 Begründung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Gewerbegebiete ausgewiesen. Um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden, wurden Festsetzungen zum Ausschluß einiger gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässiger bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen getroffen .

Begründet durch die dargestellten Probleme des Immissionsschutzes werden die Bauflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete (eGE) festgesetzt.

Die Stadt Hagenow verfolgt das Ziel, die klein - und mittelständische Einzelhandels - und Gewerbestruktur im Innenstadtbereich zu festigen. Die Ansiedlung von großflächigen Handelseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes , weit außerhalb der Stadt, würde diesem Ziel entgegenstehen.

Die Errichtung derartiger Einrichtungen wird daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Ausnahmen werden lediglich für mit Produktions - , Reparatur - und Serviceleistungen der im B - Plangebiet zukünftig ansässigen Betriebe verbundene Handelseinrichtungen zugelassen.

Die mögliche Entstehung von Vergnügungsstätten stellt ebenfalls auf Grund der Nähe zu den sanierten Wohnblöcken des ehemaligen Garnisonkomplexes und der damit zu erwartenden Beeinträchtigung der Wohnqualität der Einwohner dieser Wohngebäude eine unerwünschte Nutzung dar und wurde daher ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Hagenow.

Darauf wird in einem Hinweis im Bebauungsplan hingewiesen, die resultierenden Einschränkungen sind zu beachten.

4.2.2 Begründung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits dargestellt, sind die Möglichkeiten der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen durch den vorhandenen geschützten Baumbestand stark eingeschränkt.

Um dennoch zu sichern, daß größere gewerbliche Einrichtungen entstehen können , wurde die gemäß § 17 (1) BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Das geplante Baugebiet befindet sich weitab von der Stadt ist jedoch künftig von der neuen Kreisstraße erlebbar. Daher ist zu sichern, daß die Proportionen der Gebäude sich in die umgebende Bebauung (" Kilometerblock ", vorgesehene Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4) einpassen. Ausgehend von diesem Grundsatz wurden Festlegungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

4.2.3 Begründung der Festsetzung zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen

Der Grundsatz der weitestgehenden Einpassung in das Landschaftsbild war ebenfalls maßgebend für die Festsetzung der offenen Bauweise. Dies ist auch erforderlich , da verhindert werden soll, daß in den relativ großen Baublöcken mit langen Kanten entlang öffentlicher Straßen unverhältnismäßig lange Gebäude entstehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen wurden mit dem notwendigen Abstand zu den vorhandenen und geplanten Grün- und Verkehrsflächen ausgewiesen und damit die angestrebte Flexibilität der Gebäudeanordnung innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens gesichert.

In den Baublöcken 1 und 2 wurden einige Flächen mit einem relativ hohen Baumbestand in die bebaubare Fläche einbezogen.

Dies ist folgendermaßen begründet :

1. Es ist heute noch nicht absehbar, welche Betriebe sich in den einzelnen Baublöcken des zukünftigen Gewerbegebietes ansiedeln werden. Daher wurden die bebaubaren Flächen und die Baugrenzen sehr weit gefaßt, um die zukünftigen Investoren nicht zu sehr zu behindern. In beiden Baublöcken soll eine verkehrliche Anbindung an alle umgebenden Straßen möglich sein, vor allem um eine variable Aufteilung der Flächen entsprechend dem Bedarf an mehrere Investoren zu ermöglichen.

Eine Festsetzung der genannten Flächen als Grünfläche hätte zur Folge gehabt, daß dieser Grundsatz nicht zu verwirklichen wäre.

2. Obwohl die möglichen gewerblichen Bauflächen in den beiden Baublöcken relativ groß erscheinen, sind bei einer Bebauung auf Grund des Flächenzuschnitts und des vorhandenen Baumbestandes Einschränkungen zu berücksichtigen, die den festgesetzten möglichen Grad der Überbauung nur schwer erreichen lassen.

Um die Bezugsfläche für den Überbauungsgrad nicht zu klein werden zu lassen, wurden die genannten mit Bäumen bestandenen Flächen in die ausgewiesene gewerbliche Baufläche einbezogen. Es kann auf Grund des Flächenzuschnitts auch nicht ausgeschlossen werden, daß einzelne Bäume gefällt werden müssen, um für die jeweiligen Investoren eine bebaubare Fläche zu schaffen.

Es ist jedoch auf Grund der Größe der beiden Baublöcke nicht erforderlich, von vornherein auf eine Abnahme der Bäume zu orientieren und Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Mit der textlichen Festsetzung zum Erhalt der Bäume entsprechend der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ludwigslust ist gesichert, daß die Bäume so weit wie möglich erhalten werden und eine Abnahme von Bäumen nur in Grundlage einer Befreiung gemäß § 7 der genannten Verordnung erfolgen kann.

4.2.4 Begründung der Festsetzung zu den Verkehrsflächen

Wie bereits erwähnt, wurde versucht, bei der Festlegung der Trassenführung weitgehend auf das vorhandene Netz von Wegeverbindungen zurückzugreifen. Von diesem Grundsatz mußte bei der Einbindung der Zufahrt von der neuen Kreisstraße abgewichen werden. Hier wurde ein Knotenpunkt mit der Erschließungsstraße des an der anderen Seite der neuen Kreisstraße geplanten Gewerbegebiets (B - Plan Nr. 4 der Stadt Hagenow) vorgesehen.

Auch die vorhandene Zufahrt aus dem ehemaligen Kasernengelände zur alten Kreisstraße nach Kirch - Jesar kann nicht vollständig genutzt werden, da ein Knoten mit der Zufahrt zum Gelände der Kühne - GmbH geschaffen werden muß. Daher ist der letzte Abschnitt der vorhandenen Ausfahrt zurückzubauen und die Straße in Richtung der Ausfahrt aus dem Gelände der Kühne GmbH zu verschwenken.

Einige Wegeverbindungen, die nicht mehr benötigt werden, werden zurückgebaut.

Zur Verbindung mit der alten Kreisstraße wird eine neue Anbindung geschaffen.

Im vorgesehenen Gehweg der neuen Kreisstraße verläuft die Trasse einer Gasleitung. Um das Abholzen eines wertvollen Baumbestandes im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu vermeiden, wird der Gehweg in diesem Bereich hinter diesen Baumbestand verschwenkt, um so das Verlegen der Gasleitung außerhalb des Baumbestandes zu ermöglichen.

Es wurde vermieden, lange gerade Straßenabschnitte auszuweisen, um den Verkehrsfluß zu verlangsamen.

Zu den sanierten Wohnblöcken im Bereich der alten Garnison ist lediglich eine fußläufige Verbindung als Geh - und Radweg vorgesehen.

Um den Erschließungsaufwand zu verringern, wurde für alle Straßen im Inneren des B - Plangebietes lediglich ein einseitiger Grün - / Parkstreifen und ein einseitiger Geh - und Radweg festgesetzt.

Am Knotenpunkt zur neuen Kreisstraße wird im Interesse der Verkehrssicherheit das Anlegen einer Linksabbiegespur geplant.

4.2.5 Begründung der Festsetzung zu den Grünflächen und zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Wie bereits dargestellt, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einige größere Flächen, die mit noch gut erhaltenen Bäumen bestanden sind. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, den stark durchgrüneten Charakter des künftigen Gewerbegebietes weiter zu betonen und dem Gebiet somit den Charakter eines Gewerbeparkes zu geben.

Die vorhandenen Gehölzpflanzungen wurden somit als öffentliche Grünflächen festgesetzt , in denen die vorhandenen Bäume zu erhalten sind.

Diese Flächen wurden entlang der östlichen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes durch neu festgesetzte Grünflächen verbunden. Dieser Grünbereich wird lediglich an zwei Stellen von notwendigen Straßenführungen unterbrochen, so daß ansatzweise ein Biotopverbund entstehen kann.

Diese Flächen wurden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung " Park " festgesetzt, um so die Pflegesicherheit zu erreichen.

In einigen Bereichen, die vor allem zur Herstellung eines Biotopverbunds als Grünflächen festgesetzt wurden und für die Flächen zurückzubauender Straßen in den festgesetzten Grünbereichen wurde die Anpflanzung von Bäumen textlich festgesetzt. Dies ist auch als Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten.

Das Gleiche gilt für die zwischen den Baublöcken 2.1 und 2.2 festgesetzten privaten Grünflächen, in denen vor allem auch Ausgleichsmaßnahmen der in diesen Bereichen zukünftig tätigen Investoren realisiert werden können.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes können bis zu 80 % der Grundstücke versiegelt werden. Um den Charakter des B - Plangebiets als eines Gewerbeparkes dennoch zu wahren, wurde eine Festsetzung zur Begrünung und zur Bepflanzung von mindestens 30 % der nicht zu versiegelnden Flächen mit Bäumen getroffen.

Festsetzungen zur Größe der Pflanzscheiben und zu den Mindestanforderungen an das Pflanzgut sichern, daß eine qualitätsgerechte und dauerhafte Bepflanzung erfolgt .

Um die Auswirkungen des erforderlichen hohen Versiegelungsgrades abzumindern, wurde die Festsetzung getroffen, daß wenig beanspruchte Verkehrs - und Lagerflächen mit Rasengittersteinen bzw. Ökopflaster zu pflastern sind. Dies erscheint vertretbar, weil schon durch die Zugehörigkeit der Fläche zu einer Trinkwasserschutzzone III ein Verbot von Nutzungen besteht, die Schäden für das Grundwasser hervorrufen könnten. Bei der Anlage von Straßen und Wegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Vorschriften für Straßen und Wege in Trinkwasserschutzgebieten (RiStWaG) zu beachten.

Entlang der Straßen sind in den Bereichen, in denen keine vorhandenen Bäume existieren, Baumpflanzungen in der dargestellten Art vorzunehmen, wobei durch eine textliche Festsetzung gesichert wird, daß die Bäume dort gepflanzt werden, wo sie gestalterisch erforderlich sind.

Für die Auswahl der entlang der öffentlichen Straßen zu pflanzenden Bäume war neben der Einhaltung der Forderung des Pflanzens einheimischer Baumarten vor allem der Gesichtspunkt maßgebend, optisch attraktive Arten auszuwählen.

Ergänzend zu den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 des Baugesetzbuches wurden in den Bebauungsplan eine Reihe von Hinweisen aufgenommen, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren für die jeweiligen Bauvorhaben sowie durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und den zukünftigen Investoren zu sichern ist.

4.2.6 Begründung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidliche Eingriffe in den Naturhaushalt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Da nicht alle unvermeidlichen Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können, wurden mit Beschluß der Stadtvertretung Ausgleichsmaßnahmen entsprechend einer vorgenommenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage) im Bereich einer "Sammelausgleichsfläche" der Stadt Hagenow vorgesehen. Die Festlegung dieser Ausgleichsflächen befindet sich im Einklang mit dem in Erarbeitung befindlichen Landschaftsplan der Stadt Hagenow.

Beabsichtigt ist die weitgehende Renaturierung einer gegenwärtig intensiv genutzten Ackerfläche. Da sich diese Fläche im Nahbereich des geplanten Gewerbegebietes befindet und von ihm nur durch einen nicht sehr extensiv genutzten Grünlandbereich getrennt wird, ist auch der räumliche Zusammenhang gewahrt.

Entsprechend den Abstimmungen mit den Naturschutzbehörden für die Gestaltung dieser Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Der überwiegende Teil der Fläche soll einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt werden. Diese Flächen sollen einmal jährlich gemäht werden. Zur Abgrenzung der Flächen sollen Feldhecken / Feldgehölze angelegt werden. Die Breite dieser Hecken soll mindestens 5 m betragen, die Hecken sollen mit einem 2,50 m breiten Krautsaum versehen werden, der alle 2 - 3 Jahre zu mähen ist.

In einem Teilbereich der Fläche soll eine Brache geschaffen werden, die die Entwicklung eines Magerrasens ermöglicht.

4.2.7 Begründung der Festsetzung gemäß § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg - Vorpommern

Es wurden bewußt wenig gestalterische Festsetzungen getroffen um den zukünftigen Bauherren auch im Interesse der Ortsbildentwicklung den gestalterischen Spielraum einzuräumen, der erforderlich ist, um eine Gleichförmigkeit der Baukörper zu vermeiden.

Die vorgenommenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind jedoch unbedingt erforderlich, um eine Belästigung der Bewohner der benachbarten Wohngebäude im Bereich der ehemaligen Garnison auszuschließen.

4.2.8 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Östlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich der "Kilometerblock", der nach seiner Sanierung für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Kleingewerbe mit dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist. Diese Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Mit den Darstellungen und Festsetzungen des B - Planes Nr. 12 wurde besonders in bezug auf die geplante Wohnnutzung in diesem Bereich gesichert, daß keine Konflikte entstehen.

Ausgehend von den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Schallimmissionen wurde ein Gutachten erarbeitet , aus dem die höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel in den einzelnen Bereichen hervorgehen. Aus dem Gutachten ergibt sich, daß im gesamten Gewerbegebiet Einschränkungen aus der Nähe der geplanten Wohnnutzung im " Kilometerblock " resultieren, so daß alle Bauflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden mußten.

Dieses Gutachten war maßgebend für die Einteilung der Baublöcke, für die jeweils textliche Festsetzungen bezüglich der höchstzulässigen Schallemissionen getroffen wurden.

Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln erscheint als der sicherste Weg , um auch die Lärmemissionen von produktionsunabhängigen Anlagen , wie Kühltürmen usw. begrenzen zu können.

Für die dem " Kilometerblock " benachbarten Baublöcke wurde textlich festgesetzt, daß Nachtarbeit ausgeschlossen wird , um Belästigungen für die zukünftigen Bewohner des " Kilometerblocks " (z. Bsp. durch Anlieferung bzw. Versand von Produkten) zu vermeiden . Für die Baublöcke, in denen entsprechend dem Gutachten der höchstzulässige Immissionsgrenzwert für die Nacht lediglich um zwei Dezibel unterschritten werden muß, wurde vom Ausschluß der Nachtarbeit abgesehen, weil durch geeignete bautechnische Maßnahmen die Einhaltung dieses Wertes gesichert werden kann. Damit können sich in den Baublöcken 2.2 und 2.3 sowie 3.1 und 3.2 Betriebe ansiedeln, die in den weiter vom " Kilometerblock entfernten Bereichen (Baublöcke 2.2 und 3.1) auch Produktion mit Nachtarbeit (z. B. wie bereits erwähnt die Anlieferung bzw. den Versand von Produkten) betreiben können.

Mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz wird ein verträgliches Nebeneinander der Wohn - und Gewerbenutzung im ehemaligen Garnisonsbereich erreicht.

Weitere Auswirkungen eventueller Lärmemissionen auf die Umgebung sind nicht zu befürchten , zumal das Gebiet im Westen und Norden von gewerblichen Bauflächen begrenzt wird.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Gelände wird über die alte Kreisstraße nach Kirch - Jesar und die geplante neue Kreisstraße , die kurz vor der Realisierung steht , erschlossen. Diese Straßen dienen gleichzeitig zur direkten Erschließung der einzelnen anliegenden Grundstücke.

Die neue Kreisstraße ist im Bereich des Bebauungsplanes als innerstädtische Straße zu betrachten , so daß hier eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km / h besteht.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Gebietes ist unter Punkt 4.2.4 dargestellt.

5.2 Wasserversorgung, Abwasserableitung, Regenentwässerung , Gasversorgung

Die Erschließung des B - Plangebietes bezüglich Wasser und Abwasser wurde bei der Konzipierung der im Bereich der neuen Kreisstraße (Planstraße " A " des B - Plans Nr. 4 der Stadt Hagenow) zu verlegenden Leitungen berücksichtigt. An die in dieser Straße verlaufenden Leitungen sind die Be - und Entwässerung anzuschließen.

Im B - Plangebiet Nr. 4 ist eine Abwasserpumpstation konzipiert, über die auch das Abwasser der Betriebe und Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 in Richtung der vorhandenen Abwasserdruckrohrleitung geführt werden kann.

Entsprechend Regelwerk des DVGW , Arbeitsblatt 405 , ist zu sichern, daß zur Löschwasserversorgung mindestens 96 m³ / h über zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Der Abstand der notwendigen Löschwasserentnahmestellen ist entsprechend dem Arbeitsblatt 331 des genannten Regelwerkes vorzusehen. Der Nachweis über die vorhandene Löschwasserversorgung ist durch den Erschließungsplaner in Abstimmung mit den Stadtwerken Hagenow zu führen. Mit der weiterführenden Erschließungsplanung ist zu sichern, daß diese Löschwasserentnahmestellen jederzeit ungehindert mit Löschfahrzeugen angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.

Falls es sich bei der Einordnung größerer gewerblicher Objekte herausstellt, daß die notwendigen Löschwassermengen nicht aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden können, ist der notwendige Löschwasserbedarf für diese Objekte in Verantwortung des Investors aus neu anzulegenden Löschteichen bzw. Bohrbrunnen zu sichern.

Das Regenwasser von den Straßen wird gesammelt und einem ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 geplanten Regenwasserrückhaltebecken zugeführt.

Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde überschläglich ermittelt, daß das Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des B - Plans Nr. 4 die zu erwartenden Regenwassermengen von den öffentlichen Flächen aus dem Geltungsbereich des B - Plans Nr. 12 aufnehmen kann. Im Zuge der Erschließungsplanung muß der detaillierte Nachweis erfolgen.

Wie bereits erwähnt, wurde festgesetzt, daß das Niederschlagswasser von wenig verschmutzten Lagerflächen und Stellplätzen sowie von den Dachflächen zu versickern ist.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist nachzuweisen, daß die für die Versickerung vorgesehenen Flächen nicht mit Schadstoffen belastet sind , um einen Eintrag in das Grundwasser auszuschließen.

Die Gasversorgung kann über die Leitung erfolgen, die parallel zur neuen Kreisstraße verlegt wird.

5.3 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung erfolgt aus dem im Nahbereich des Geltungsbereichs der Satzung vorhandenen Netz der WEMAG.

Notwendige Neuverlegungen von Elektroleitungen sind so auszuführen , daß der vorhandene Baumbestand nicht gefährdet wird.

6. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Fläche befindet sich im Besitz der Stadt Hagenow. Neue Flurstücke sind entsprechend dem Flächenbedarf der einzelnen Investoren und für die festgesetzten öffentlichen Verkehrs - und Grünflächen zu bilden.

7. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Es sind jedoch jederzeit Funde möglich , so daß aus der Sicht der Bodendenkmalpflege die Punkte zu beachten sind , die unter der Ziffer 2 als Hinweis in den Text des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

8. Maßnahmen beim Auftreten von Altlastverdacht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Standorte, bei denen ein Altlastverdacht besteht.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß auch in anderen Bereichen Altlasten auftreten können.

Entsprechend dem Abfall - und Altlastengesetz von Mecklenburg - Vorpommern sind in bezug auf auftretende Altlasten und bei der Entsorgung von unbelastetem Boden und unbelasteten Bauabfällen folgende folgende Regelungen zu beachten :

1. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Fall ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 2 und 3 AbfG verpflichtet. Eine Unterlassung der Anzeigepflicht für belasteten Bodenaushub kann Schadenersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung begründen.

2. Unbelasteter Boden und unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfG nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind einer Wiederverwendung zuzuführen.

8. Flächenermittlung

Fläche gesamt	14,63 ha
davon	
Gewerbegebiet	10,13 ha = 69,2 %
Straßenverkehrsflächen	0,94 ha = 6,4 %
Grünflächen	3,56 ha = 24,4 %

Hagenow, im Februar 1998

Katlun
Bürgermeister