

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Hagenow - Gewerbegebiet Sudenhof II-

Landkreis Ludwigslust

für das Gebiet :

- westlich der Sudenhofer Straße (Straße „A“)
- südlich der Robert – Bosch – Straße und
- östlich der der Straße „B“
(nördlicher Bereich des Baublocks 2 des Bebauungsplanes Nr. 14) .

- gilt nur in Verbindung mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 -

- AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR -

November 2000

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung
 2. Städtebaulicher Planinhalt
 - 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches
 - 2.2 Begründung der Änderungen
 3. Arbeitsvermerk
-

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung

Durch einen Investor wurde der Antrag gestellt, im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes (Baublock 2 des B – Planes) eine Aufbereitungsanlage für Getreide und damit im Zusammenhang stehende Handelseinrichtungen zu errichten. Aus produktionstechnischen Gründen ist die Errichtung eines Gebäudes mit 120 m Länge erforderlich. Die Traufhöhe des für das Unternehmen erforderlichen Getreidesilos muss ca. 24 m und für Teile des Maschinenhauses 33 m betragen.

Da dies die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht berührt, wird die Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 des Bauetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I , S. 2141, 1998, I, S. 137) als vereinfachte Änderung vorgenommen.

Im folgenden wird nur auf die vorgenommenen Änderungen an der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes eingegangen. Diese Begründung gilt nur in Verbindung mit der ausgefertigten Fassung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Hagenow.

2. Städtebaulicher Planinhalt

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet wird begrenzt durch

- im Osten : durch die neue Kreisstraße nach Kirch - Jesar (Sudenhofer Straße)
- im Westen : durch die Straße „B“ des Bebauungsplanes Nr. 14
- im Norden : durch die Südkante der Robert - Bosch - Straße
- im Süden : durch die Südgrenze der vom Investor erworbenen Fläche

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha. Der ehemalige Baublock 2 wurde in die Baublöcke 2 a und 2 b gegliedert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Baublock 2 a.

2.2 Begründung der Änderungen

In der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Hagenow war die offene Bauweise festgesetzt. Damit wäre auch im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur die Errichtung von Gebäuden mit maximal 50 m Länge möglich gewesen.

Durch den zukünftigen Investor wurde erklärt, dass eine Realisierung der geplanten Produktionsstätte nur in einem zusammenhängenden, ca. 120 m langen, Gebäude erfolgen kann.

Dies ist städtebaulich vertretbar, weil sich die Fläche inmitten eines Gewerbegebietes befindet (südlich der Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Hagenow, westlich der zukünftigen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12).

Die Bebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung ist damit in Zukunft weder von der alten Straße nach Sudenhof noch von der B 321 Hagenow – Schwerin unmittelbar erlebbar. Von Benutzern der zukünftigen neuen Kreisstraße (Sudenhofer Straße) wird diese in diesem Bereich als Erschließungsstraße gewerblicher Bauflächen erlebt werden, so dass die entstehende vergleichsweise große Baumasse der Getreideaufbereitungsanlage nicht als störender Fremdkörper empfunden werden wird. Westlich der Straße „B“ des B – Plans Nr. 14 befindet sich eine weitere Baufläche, für die nach wie vor die offene Bauweise festgesetzt ist.

Dazu kommt, dass im Bereich des geplanten Bauvorhabens sowohl an der Robert – Bosch – Straße als auch an der Sudenhofer Straße hohe Bäume stehen, die zu erhalten sind und die Wirkung des neuen Gebäudes auf das Landschaftsbild erheblich abmindern.

Entsprechend § 22 der Baunutzungsverordnung kann in einem Bebauungsplan die Bauweise als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die Festsetzung einer Bauweise ist somit nicht zwingend erforderlich. Durch die Stadtvertretung wurde daher nach Rücksprache der Stadtverwaltung mit dem Landkreis festgelegt, dass für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Festsetzung einer Bauweise erfolgt, um zu sichern, dass der Investor seine Planungsabsichten verwirklichen kann.

Mit den festgesetzten Baugrenzen ist die städtebauliche Ordnung auch unter Berücksichtigung des vorliegenden Konzepts des Investors ausreichend gesichert.

Als maximale Traufhöhe war in der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes 12 m festgesetzt. Entsprechend den Bauabsichten des Investors wird die Änderung dieser Festsetzung auf maximal 24 m für das Silo (auf ca. 750 m²) und 33 m für Teile des Maschinenhauses (auf ca. 200 m²) vorgenommen. Damit werden das Silo und das Maschinenhaus von der Höhe her zukünftig zur städtebaulichen Dominante der gewerblichen Bauflächen im Bereich Sudenhof.

Zur städtebaulichen Verträglichkeit gilt sinngemäß das Gleiche wie zur Problematik der Gebäudelänge.

Das Silo befindet sich zukünftig fast im Zentrum von gewerblichen Bauflächen (B – Plangebiete Nr. 4, 12 und 14). Eine Höhenentwicklung der Gebäude von den Rändern der gewerblichen Bauflächen in Richtung „Zentrum“ ist ohne weiteres vertretbar.

3. Arbeitsvermerk

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.10.2000 gefasst.

Hagenow, im November 2000

Katlun
Bürgermeister