

Begründung

zur Satzung über die 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Hagenow - Gewerbegebiet Sudenhof II-

Landkreis Ludwigslust

für das Gebiet:

- westlich der Sudenhofer Straße (Straße „A“) bzw. des Baumbestandes westlich des „Kilometerblocks“
- südlich der Robert – Bosch – Straße und südlich des Geltungsbereichs des B 12 der Stadt Hagenow
- östlich der Begrenzung des ehemaligen Garnisonsgeländes
- nördlich des Geltungsbereichs des B 23 der Stadt Hagenow bzw. der südlichen Begrenzung des ehemaligen Garnisonsgeländes
- mit Ausnahme des Baublocks 2a des Bebauungsplanes.

**- gilt nur in Verbindung mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 und
der Begründung zur 1. Änderung -**

- ausgefertigtes Exemplar -

Januar 2002

Inhalt

1. Rechtliche Grundlagen/ Erfordernis der Planaufstellung
 2. Städtebaulicher Planinhalt
 - 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches
 - 2.2 Begründung der Änderungen
-

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung

Durch einen Investor wurde der Antrag gestellt, im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes (Baublock 3 des B – Planes) eine Betriebsstätte mit Bürotrakt und Lager- sowie Verladestation zu errichten. Aus produktionstechnischen Gründen ist die Errichtung eines Gebäudes mit über 50 m Länge erforderlich. Die Traufhöhe des Lagertraktes für das Unternehmen erfordert eine Traufhöhe von ca. 14 m. Dieses stimmt nicht mit den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes überein.

Da die notwendigen diesbezüglichen Veränderungen die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht berühren, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des §13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998, I, S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, S. 2013) als vereinfachte Änderung vorgenommen.

Im folgenden wird nur auf die vorgenommenen Änderungen an der wirksamen Ausfertigung des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung vom November 2000 eingegangen. Diese Begründung gilt nur in Verbindung mit der ausgefertigten Fassung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Hagenow und der Ergänzung zur 1. Änderung.

2. Städtebaulicher Planinhalt

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Bauflächen der Baublöcke 1, 2 b und 3

- westlich der Sudenhofer Straße (Straße „A“) bzw. des Baubestandes westlich des „Kilometerblocks“
- südlich der Robert – Bosch – Straße und südlich des Geltungsbereichs des B 12 der Stadt Hagenow
- östlich der Begrenzung des ehemaligen Garnisonsgeländes
- nördlich des Geltungsbereichs des B 23 der Stadt Hagenow bzw. der südlichen Begrenzung des ehemaligen Garnisonsgeländes.

Der Baublock 2 a wurde nicht in die 2. Änderung mit einbezogen, da für diesen Baublock im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes bereits konkrete Festlegungen getroffen wurden und dieser Bereich bereits in der Realisierung ist. Die Festlegungen bzgl. der Bauweise stimmen im Baublock 2 a bereits mit den Festlegungen, wie sie in dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes getroffen werden, überein.

2.2 Begründung der Änderungen

In der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Hagenow in der Fassung der 1. Änderung ist die offene Bauweise für die Baublöcke 1, 2 b und 3 festgesetzt. Damit wäre nur die Errichtung von Gebäuden mit maximal 50 m Länge möglich.

Durch den zukünftigen Investor im Baublock 3 wurde erklärt, dass eine Realisierung der geplanten Produktionsstätte nur in einem zusammenhängenden Gebäude mit einer Ausdehnung von ca. 100 m x 100 m erfolgen kann.

Dies ist städtebaulich vertretbar, weil die Fläche von Norden durch die Begrünung an der Robert-Bosch-Straße optisch abgetrennt wird. Aus der Hauptsichtbeziehung der Bundesstraße 321 verringert der Sichtwinkel die optische Länge des Gebäudes, so dass diese Veränderung hinter der geplanten kompakten Abgrünung des Gewerbegebiets und dem o.g. Großgrünbestand an der Robert-Bosch-Straße kaum in die Landschaft wirkt.

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. Die Stadtvertretung legt daher fest, dass für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes **keine** Festsetzung bezüglich einer Bauweise erfolgt.

Als maximale Traufhöhe ist in der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung 12,00 m festgesetzt. Entsprechend den Bauabsichten des Investors wird die Änderung dieser Festsetzung auf maximal 14,00 m beschlossen. Zur städtebaulichen Verträglichkeit gilt sinngemäß das Gleiche wie zur Problematik der Gebäudelänge.

Diese beiden Veränderungen bezüglich der Bauweise und der zulässigen Traufhöhe werden nicht nur auf das Bauvorhaben des jetzigen Investors im Baublock 3 bezogen, sondern auch auf die Baublöcke 1 und 2b ausgedehnt.

Damit kann dieser aktuelle Investor seine Planungsabsichten im Baublock 3 verwirklichen und weiteren Investoren für das Gebiet wird eine größere planerische Freiheit zugestanden, um produktionsgerechte Gebäude ohne weitere Änderungen des Bebauungsplanes errichten zu können.

Im Zuge dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die geringfügigen Veränderungen im Baublock 1 bezüglich des Verlaufs der Ferngasleitung östlich der Sudenhofer Straße (Planstraße A) und den daraus resultierenden notwendigen Präzisierungen zu den Leitungsrechten und den Baugrenzen beschlossen. Damit werden die Darstellungen des Bebauungsplanes an die realisierte Trassenführung der Gasleitung angepasst.

Hagenow, im Januar 2002

Schwarz
Bürgermeisterin