

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Hagenow - Gewerbegebiet Sudenhof II- Landkreis Ludwigslust

für das Gebiet :

- westlich der neuen Kreisstraße nach Kirch - Jesar (Sudenhofer Straße) bzw. des Baumbestands westlich des " Kilometerblocks "
- östlich der Begrenzung des ehemaligen Garnisonsgeländes der GUS - Streitkräfte
- südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Hagenow (Südkante Robert - Bosch - Straße) bzw. der Südgrenze des Geltungsbereichs des B - Plans Nr.12 der Stadt Hagenow
- nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Hagenow bzw. der Südgrenze des ehemaligen Garnisonsgeländes

- ausgefertigtes Exemplar -

November 1999

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt
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 zur Bauweise und 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
 - 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, Abwasserableitung, Regenentwässerung, Gasversorgung
 - 5.3 Elektroenergieversorgung
6. Bodenordnerische Maßnahmen
7. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege
8. Maßnahmen beim Auftreten von Altlastverdacht
9. Flächenermittlung

Anlagen :

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung |
| Anlage 2 | Auszug aus der Bewertung der Altlastsanierung |
| Anlage 3 | Niederschrift über eine Beratung zum Immissionsschutz |
| Anlage 4 | Auszug aus dem Baugrundgutachten |

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, jedoch auch neu geschaffen worden. 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 (Bebauungspläne Nr. 4 und 12 der Stadt Hagenow).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 werden weitere gewerbliche Bauflächen festgesetzt . Es besteht bereits der Ansiedlungswunsch eines Investors in diesem Bereich, so daß es dringend erforderlich war, über eine verbindliche Bauleitplanung die notwendige städtebauliche Ordnung herzustellen und eine zweckmäßige technische und Verkehrserschließung zu sichern.

Die Flächen wurden durch die Stadt vom Bundesvermögensamt erworben.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt

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

Nördlich und nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zwei gewerbliche Bauflächen (Bebauungsplan Nr. 4 - Gewerbegebiet und Bebauungsplan Nr. 12 - eingeschränktes Gewerbegebiet)

Im Nahbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich eine ehemalige Kaserne, der sogenannte " Kilometerblock ", der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Es ist beabsichtigt , diesen Bereich als " Allgemeines Wohngebiet " (WA) festzusetzen. Daraus ergeben sich einschränkende Bedingungen für die Nutzung des geplanten Gewerbegebietes , vor allem hinsichtlich des Immissionsschutzes.

Daraus abgeleitet wurde dieser Bebauungsplan entwickelt.

3. Vorhandene Nutzung des Geländes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befanden sich eine Reihe militärisch genutzter Gebäude , vor allem die Gebäude des ehemaligen Technikbereichs. Diese wurden abgerissen, jedoch bisher nur über der Erdoberfläche beräumt. Für die Beräumung der noch vorhandenen Betonflächen, Fundamente und Mauerreste, bei denen das Vorhandensein von Altlasten bekannt ist, wurde gutachterlich festgelegt, welche Maßnahmen erforderlich sind (siehe Punkt 8 der Begründung und Anlage 2 zur Begründung).

Das Gelände wurde durch eine Reihe von befestigten Wegen erschlossen, die noch erhalten sind. Ihre Trassen sollen , soweit sie nicht für die die Trasse der neuen Stichstraße genutzt werden können , zurückgebaut werden.

Auf der Fläche befinden sich im südwestlichen Bereich und östlich der geplanten Kreisstraße nach Kirch - Jesar einige größere mit Bäumen 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.

4. Städtebaulicher Planinhalt

4.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

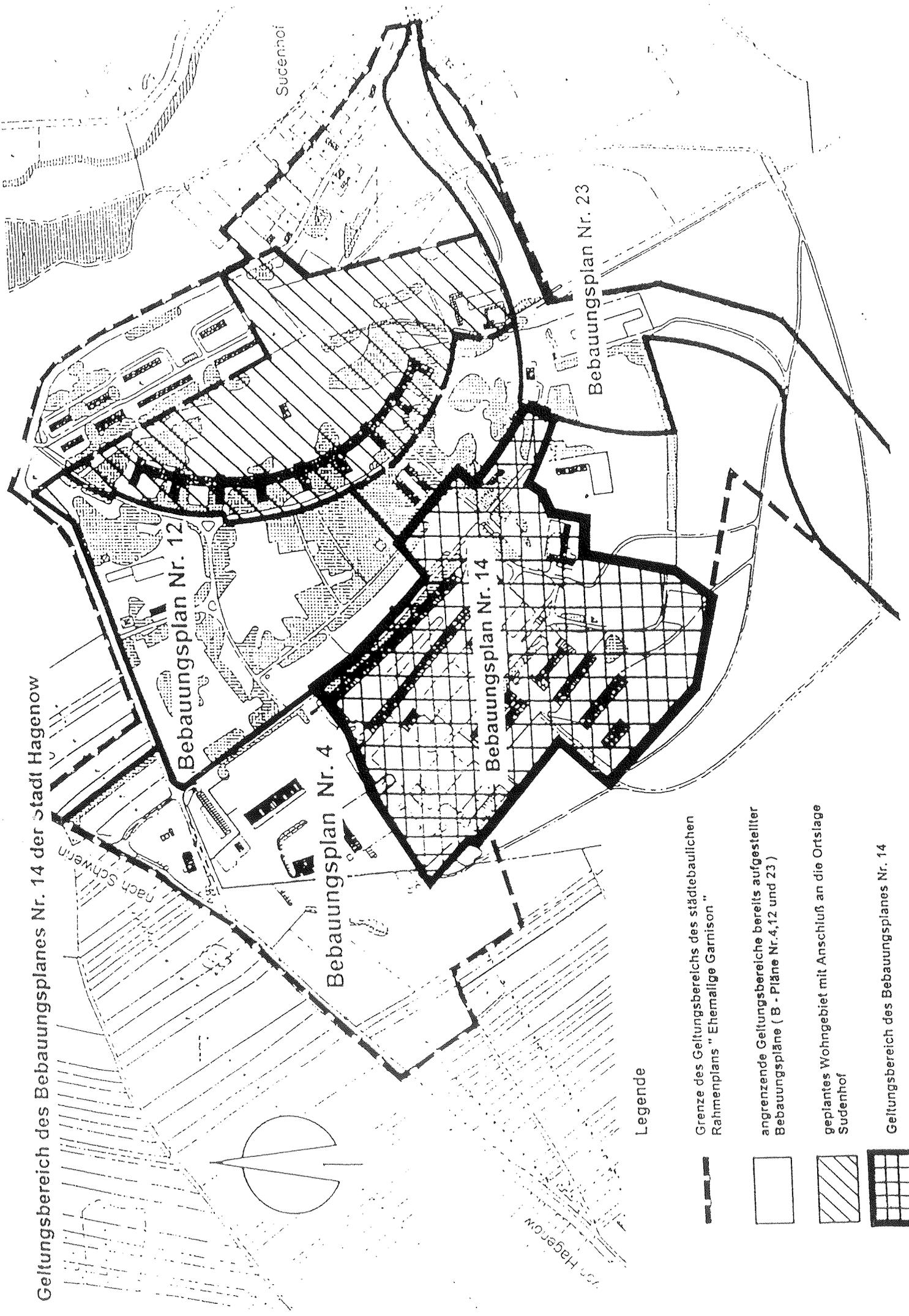
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt 21,20 ha.

Das Gebiet wird begrenzt durch

- im Osten : durch die neue Kreisstraße nach Kirch - Jesar (Sudenhofer Straße) bzw. den Baumbestand westlich des " Kilometerblocks "
- im Westen : durch die Begrenzung des ehemaligen Garnisonsgeländes der GUS - Streitkräfte
- im Norden : durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Hagenow (Südkante Robert - Bosch - Straße) bzw. die Südgrenze des Geltungsbereichs des B - Plans Nr.12 der Stadt Hagenow
- im Süden : durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Hagenow bzw. durch die Südgrenze des ehemaligen Garnisonsgeländes

Kleinere Grünbereiche im Süden und Südosten des Gebietes, die das Gesamtgebiet abrunden bzw. die Verbindung zu bereits baurechtlich überplanten Flächen herstellen, wurden zur Sicherung ihres Bestandes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Hagenow



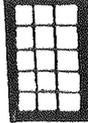
Legende

Grenze des Geltungsbereichs des städtebaulichen Rahmenplans "Ehemalige Garnison"

angrenzende Geltungsbereiche bereits aufgestellter Bebauungspläne (B - Pläne Nr.4,12 und 23)

geplantes Wohngebiet mit Anschluß an die Ortslage Sudenhof

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14



4.2 Begründung der Festsetzungen

4.2.1 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits im erwähnten Rahmenplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden, wurden mit dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausschluß einiger gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässiger bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen getroffen .

Begründet durch die dargestellten Probleme des Immissionsschutzes wurden 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 sowie zum " Kilometerblock " , in dem, wie bereits ausgeführt, ebenfalls zum Teil eine Wohnnutzung vorgesehen ist 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 I. Da diese nicht untergliedert ist, sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen von Handlungen in einer Trinkwasserschutzzone III A zu beachten.

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

4.2.2 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

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

Das geplante Baugebiet ist ca. 650 - 700 m vom Wohngebiet " Neue Heimat " entfernt, ist jedoch künftig von der neuen Kreisstraße erlebbar. Daher ist zu gewährleisten, daß die Proportionen der Gebäude sich in die umgebende Bebauung (" Kilometerblock " , vorgesehene Bebauung im Bereich der Bebauungspläne Nr. 4 und 12) einpassen. Ausgehend von diesem Grundsatz wurden Festlegungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

4.2.3 Begründung der Festsetzungen 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 vor allem entlang der Robert - Bosch - Straße und der Sudenhofer Straße 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.

4.2.4 Begründung der Festsetzungen zu den Verkehrsflächen

Bei der Konzipierung der Verkehrserschließung wurde von folgenden Grundsätzen ausgegangen :

- Es ist beabsichtigt, große zusammenhängende gewerbliche Flächen zu schaffen, daher sollen sie so wenig wie möglich von öffentlichen Straßen zerschnitten werden. Der innere Bereich des B - Plangebiets wird daher lediglich über eine Stichstraße von der Robert - Bosch - Straße erschlossen, die in einem Wendehammer endet. Die Größe des Wendehammers ermöglicht das Wenden großer Fahrzeuge und entspricht auch den Anforderungen der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust.

- Der Aufwand zur Verkehrserschließung soll so gering wie möglich gehalten werden, davon ausgehend wurde für die Stichstraße lediglich ein Straßenquerschnitt mit einem einseitigen Gehweg vorgesehen. Von der Schaffung öffentlicher Stellplätze wurde abgesehen.

Wie bereits erwähnt, mußte bei der Festlegung der Trassenführung nicht auf das gesamte vorhandene Netz von Wegeverbindungen zurückgegriffen werden. Einige Wegeverbindungen, die nicht mehr benötigt werden, werden zurückgebaut.

Die Einmündung der Stichstraße zur Robert - Bosch - Straße wurde bereits im Zuge der Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 geschaffen.

Östlich der Sudenhofer Straße verläuft die Trasse einer Gasleitung (z. T. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12). Zu dieser Trasse wurde ein Sicherheitsabstand gefordert. Da damit nicht mehr alle notwendigen Leitungen im Straßenkörper verlegt werden können, wurde westlich des Gehweges an der Sudenhofer Straße ein bebauungsfreier Streifen von 0,75 m an der Westseite der neuen Kreisstraße neu gegenüber der ursprünglichen Trassenplanung festgesetzt. Im Bereich dieses Streifens befindliche Bäume sind abzunehmen, Ersatzpflanzungen sind vorzusehen.

Als Verbindung in Richtung des Kilometerblocks wurde die Straße " C " vorgesehen. Diese Ausweisung ist als Freihaltetrasse gedacht, da eine Realisierung erst erforderlich wird, wenn die Nutzung im Bereich des Kilometerblocks klarer erkennbar ist und die notwendigen planerischen Voraussetzungen für die Erschließung dieses Bereichs vorhanden sind.

Nach Realisierung des Geh - und Radwegkonzepts der Stadt Hagenow im Bereich zwischen der Wohnbebauung im Bereich Neue Heimat und den gewerblichen Bauflächen im Bereich Sudenhof ist es möglich, die zukünftigen Arbeitsstätten sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad zu erreichen, vor allem auch nach der Realisierung der geplanten Straßenanbindung von der neuen Kreisstraße zur Rudolf - Tarnow - Straße. Von der Festsetzung des im städtebaulichen Rahmenplan für die ehemalige Garnison westlich und südlich der geplanten Bauflächen vorgesehenen Rad - und Wanderweges mußte nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesehen werden, um westlich und südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die nach dem Abzug der GUS - Streitkräfte entstandene weitgehend unbeeinträchtigte Naturlandschaft (Ruderalvegetation, zum großen Teil miteinander verbundene Wasserflächen) zu erhalten .

Zu den sanierten Wohnblöcken im Bereich der alten Garnison ist ebenfalls zukünftig über die Robert - Bosch - Straße und das geplante Straßensystem im Bereich des B - Plans Nr. 12 eine fußläufige Verbindung als Geh - und Radweg möglich .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone III. Bei der Anlage von Straßen und Wegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher die Vorschriften für Straßen und Wege in Trinkwasserschutzgebieten (RiStWaG) zu beachten.

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

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden einige größere baumbestandene Flächen .

Diese Flächen, sowie die vorhandenen Gehölzpflanzungen nordöstlich der neuen Kreisstraße und im Südosten des Baublocks 3, wurden als öffentliche Grünflächen festgesetzt , in denen die vorhandenen Bäume zu erhalten sind. Entsprechend dem Planungsziel, den Gewerbeflächen im Bereich des ehemaligen Garnisonsgeländes, besonders in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 12 und 14, den Charakter eines Gewerbeparkes zu geben, wird für diese Flächen die Zweckbestimmung " Naturnaher Park " festgesetzt.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes können bis zu 80 % der Grundstücke versiegelt werden. Um den Charakter der gesamten gewerblichen Bauflächen im Bereich Sudenhof, der, wie bereits erwähnt, in großen Bereichen den Charakter eines Gewerbeparks haben wird, dennoch zu wahren, wurde eine Festsetzung zur Begrünung und zur Bepflanzung von mindestens 30 % der nicht zu versiegelnden Flächen mit Bäumen getroffen.

4.2.6 Begründung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidliche Eingriffe in den Naturhaushalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im wesentlichen das ehemalige Technikgelände sowie die Fläche weiterer ehemaliger , abgerissener militärischer Gebäude im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes .

Diese Bereiche

- ehemaliges Offizierscasino (Geb. 28) ,
- die beiden ehemaligen Wachgebäude (Geb. 29 und 30)
- sowie das ehemalige Lehrgebäude (Geb. 31)

wurden nicht als Bauflächen ausgewiesen. Sie sind im Bebauungsplan als Sukzessionsflächen festgesetzt. Die Entsiegelung dieser Gebäudebereiche ist daher als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der militärischen Nutzung konnte sich im B - Planbereich kaum eine Vegetation entwickeln, so daß der vorhandene Biotopwert nur als sehr gering eingeschätzt werden kann.

Hinzu kommt, daß weite Bereiche durch Schadstoffeinträge, insbesondere Treib - und Schmierstoffe beeinträchtigt werden, die im Zuge der Erschließung und Besiedlung des zukünftigen Gewerbegebietes zu entsorgen sind.

Durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zukünftig im Bereich der neuen Bauflächen eine höhere Versiegelung als bei der früheren militärischen Nutzung möglich. Es sind daher Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Entsprechend Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust wird daher im Bebauungsplan die Schaffung einer fünfzeiligen Hecke am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt. Damit wird zugleich eine Abminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die zukünftige Bebauung im Gewerbegebiet erreicht.

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

Es wurden bewußt wenig gestalterische Festsetzungen getroffen um den zukünftigen Bauherren auch im Interesse der Ortsbildentwicklung und der Funktionsabhängigkeit der neu zu errichtenden Gebäude

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 Beeinträchtigung der Wohnqualität im Bereich des Kilometerblocks und Belästigungen des Straßenverkehrs auf der neu geplanten Kreisstraße und der B 321 auszuschließen, besonders weil es aufgrund der Lage des Gebiets nicht auszuschließen ist, daß Werbeanlagen z. T. auch geschaffen werden, um eine Fernwirkung in Richtung der B 321 zu erreichen .

4.2.8 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Östlich der geplanten bzw. z. T. schon erschlossenen gewerblichen Bauflächen im Bereich Sudenhof - und im Bereich des B - Plangebietes Nr. 14 außerdem östlich einer dicht mit Bäumen bewachsenen Fläche - 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 . Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich näher am " Kilometerblock " als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, so daß ein höheres Maß an Abstimmung der baulichen Nutzung zwischen den geplanten gewerblichen und Wohnbauflächen erforderlich ist.

Mit den Darstellungen und Festsetzungen des B - Planes Nr. 14 ist in bezug auf die geplante Wohnnutzung in diesem Bereich gesichert , daß keine Konflikte entstehen.

Dabei ist berücksichtigt, daß durch die Darstellungen und Festsetzungen für die Bebauungspläne Nr. 4 und 12 bereits eine Bebauung mit gewerblichen Betrieben im Nahbereich des Kilometerblocks ermöglicht wird, die erhebliche Schallemissionen verursachen können.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt, die textlich festgesetzt wurden und daher bei den Immissionsschutzbetrachtungen in bezug auf den B - Plan Nr. 14 zu beachten sind .

Es ist zu gewährleisten, daß durch die Produktion in gewerblichen Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 keine Schallschutzprobleme vor allem im Bereich des Kilometerblocks entstehen.

Ausgehend von den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Schallimmissionen wurde in einer Abstimmung mit dem Landeshygieneinstitut Schwerin herausgearbeitet, daß auch für die einzelnen Baublöcke im Geltungsbereich des B - Plans Nr. 14 die höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel festzusetzen sind.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich somit Einschränkungen aus der Nähe der geplanten Wohnnutzung im " Kilometerblock " , so daß alle Bauflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden mußten.

Für die einzelnen Baublöcke wurden jeweils textliche Festsetzungen bezüglich der höchstzulässigen Schallemissionen getroffen . Da am Tage keine Einschränkungen gegenüber den in der DIN 18005 empfohlenen Werten festgesetzt werden, ergeben sich jedoch kaum Einschränkungen für die zukünftigen Investoren.

Die für die Nacht festgesetzten Werte lassen sich durch bautechnische (Bauweise der Produktionsgebäude, Anordnung der Fenster und Türen zu produzierenden Bereichen an der vom Kilometerblock abgewandten Seite der Gebäude, Anordnung der Verkehrsflächen für Entladevorgänge an den Rückseiten der Gebäude usw.) und organisatorische Maßnahmen erreichen.

Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln erscheint als der sicherste Weg , um auch die Lärmemissionen von produktionsunabhängigen Anlagen , wie Kühltürmen, Abluftanlagen usw. begrenzen zu 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 Norden und Nordosten von vorhandenen bzw. geplanten gewerblichen Bauflächen begrenzt wird.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Gelände wird über die geplante neue Kreisstraße , die von der ehemaligen Garnisonzufahrt bis in den Nahbereich des B - Plangebiets bereits realisiert ist (Sudenhofer Straße) und die bereits vorhandene südliche Erschließungsstraße des B - Plangebietes Nr. 4 (Robert - Bosch - Straße) 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 zu verlegenden Leitungen berücksichtigt. An die in dieser Straße bzw. in der Robert - Bosch - Straße verlaufenden Leitungen sind die Be - und Entwässerung anzuschließen. Im Zuge der Erschließungsplanung ist zu untersuchen, ob neben der Abwasserpumpstation im Bereich des B - Plangebiets Nr. 4 noch eine weitere Abwasserpumpstation erforderlich ist, um auch das Abwasser der Betriebe und Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 in Richtung der vorhandenen Abwasserdruckrohrleitung zu führen.

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.

Für die Regenentwässerung der neuen gewerblichen Bauflächen im Bereich der ehemaligen Garnison wurde im Auftrag der Stadt folgende Konzeption erarbeitet, die schrittweise zu detaillieren und umzusetzen ist :

Im Bereich des B - Plans Nr. 4 waren zwei Regenrückhaltebecken zu schaffen. Diese sind inzwischen vorhanden. Im Geltungsbereich des B - Plans Nr. 14 sollte ein weiteres Regenrückhaltebecken geschaffen werden. Das gesammelte Regenwasser der drei Regenrückhaltebecken soll einem Ableiter zugeführt werden, der das Regenwasser in die ehemalige Kläranlage der Garnison leitet, das als weiteres Regenrückhaltebecken vor der Überleitung in einen Vorfluter vorgesehen ist.

Dabei war vorgesehen, daß lediglich das Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen fortgeleitet werden sollte, das Regenwasser von den Verkehrs - und Dachflächen auf den Grundstücken sollte versickert werden, wobei die Lage des Gebietes in einer Trinkwasserschutzzone III zu beachten ist. Die Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des B - Plans Nr. 4 sind lediglich für die Regenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen aus den B - Plangebieten 4 und 12 ausgelegt.

Seitens der Stadt Hagenow wurden für den Geltungsbereich des B - Plans 14 Baugrundbohrungen veranlaßt, um u.a. die Grundwasserverhältnisse zu klären .

In ihrem Ergebnis stellt sich für den Geltungsbereich des B - Plans Nr. 14 die Situation so dar :

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes , in dem bereits Ansiedlungswünsche eines Investors bestehen, ist die Versickerung des Regenwassers möglich, in allen anderen Bereichen auf Grund des hohen Grundwasserstandes nicht mehr. Es ist daher erforderlich , im größten Teil des Geltungsbereiches des B - Planes das Regenwasser auch von den Grundstücksflächen abzuleiten.

Es ist auf Grund des hohen Grundwasserstandes im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des B - Plans 14 auch nicht möglich, hier das im genannten Konzept angedachte Regenrückhaltebecken vorzusehen.

Die jetzige Lösung der Regenentwässerung für den Geltungsbereich des B - Plans Nr. 4 (Notüberlauf aus einem Regenrückhaltebecken in miteinander verbundene Wasserflächen) stellt nicht die Endlösung dar. Es ist nach wie vor erforderlich, eine Verbindung in Richtung der ehemaligen Kläranlage des GUS - Standorts zu schaffen, die als Regenrückhaltebecken dienen soll.

Folgende endgültige Lösung für die Ableitung des Regenwassers von den Verkehrsflächen und gewerblichen Bauflächen im Bereich der ehemaligen Garnison wurde daher festgelegt :

Die entstandenen Wasserflächen im Bereich westlich des Geltungsbereiches des B - Plans Nr. 4 sollen erhalten werden.

Entlang der West - und der Südkante der im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Bauflächen sowie der neu geplanten Kreisstraße ist eine Verbindung in Richtung der Kläranlage zu schaffen.

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes ist es nicht möglich, diese Verbindung über einen offenen Graben zu schaffen. Es ist daher eine Regenwasserleitung zu legen, die auch die Regenentwässerung der gewerblichen Flächen im Baublock 3, westlich der geplanten Stichstraße, sichert.

Im Bebauungsplan ist hier ein Leitungsrecht in einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

Im Zuge der festgesetzten Stichstraße mit Wendehammer ist eine Regenwasserleitung zu verlegen, über die auch die Grundstücke entwässert werden können. Zur Sicherung der Verlegung der Regenwasserleitung zur Leitung südlich der geplanten Bauflächen sind im Bebauungsplan ebenfalls Leitungsrechte festgesetzt.

Der hohe Grundwasserstand in großen Teilen des B - Plangebiets ist bei der Planung der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten. Um zukünftigen Investoren eine erste Information über eventuell zu erwartende Probleme zu geben, wurden Auszüge aus dem Baugrundgutachten dem Erläuterungsbericht als Anlage (Anlage 4) beigefügt.

Die Gasversorgung kann ebenfalls über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Für eine östlich der Sudenhofer Straße verlaufende Gasleitung wurden Geh - , Fahr und Leitungsrechte festgesetzt, um zu gewährleisten, daß sowohl die Leitung als auch der einzuhaltende Schutzstreifen (jeweils zwei Meter links und rechts der Leitung) baurechtlich gesichert sind.

5.3 Elektroenergieversorgung

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

Notwendige Neuerlegungen 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

In mehreren Etappen wurde auf dem Gelände unter fachtechnischer Begleitung durch ein Ingenieurbüro eine oberflächliche Beräumung und, damit verbunden, eine Beseitigung der vorhandenen Altlasten durchgeführt . Die Flächen, in denen entsprechend dem Abschlußbericht (Stand Ende 1997) zu dieser fachtechnischen Begleitung noch Altlasten vorhanden waren , wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen.

Entsprechend den Aussagen des Abschlußberichts (Auszüge siehe Anlage 2 zur Begründung) wurden die Altlastverdachtsflächen in Gruppen eingeteilt, für die unterschiedliche Festlegungen zu einer Sanierung existieren . In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen (siehe Lageplan in der Anlage 2 zur Begründung) sind folgende Maßnahmen zur Beseitigung der Schadstoffe durchzuführen :

in den als Altlastverdachtsfläche 1 (A 1) gekennzeichneten Bereichen :

gekennzeichnete Bereiche der Gebäude	5	Altlastfläche	A 1.1
	21	"	A 1.2
	26		A 1.3
	19		A 1.4

Der Rückbau der noch vorhandenen Fundamente ist erst nach einer weiteren Gefährdungsabschätzung möglich. Bis dahin sind die Fundamente durch Baufolien abzudecken , um sie gegenüber Witterungseinflüssen zu schützen.

in den als Altlastverdachtsfläche 2 (A 2) gekennzeichneten Bereichen :

gekennzeichnete Bereiche der Gebäude	1	Altlastfläche	A 2.1
	2	"	A 2.2
	3	"	A 2.3
	15	"	A 2.4
	Waschrampen	"	A 2.5
	und	"	A 2.6
	17	"	A 2.7
	20	"	A 2.8
	21	"	A 2.9
	22	"	A 2.10
	24	"	A 2.11
	26	"	A 2.12

Die verbliebenen Mauerreste (" Spritzwasserbereiche ") sind entsprechend den gutachterlichen Feststellungen(Kapitel 3.1 des Abschlußberichts zur fachtechnischen Begleitung der Altlastsanierung) chargenweise zu recyceln bzw. zu entsorgen .

in den als Altlastverdachtsfläche 3 (A 3) gekennzeichneten Bereichen :

gekennzeichnete Bereiche der Gebäude	1	Altlastfläche	A 3.1
	17	"	A 3.2

Der beim Rückbau der verbliebenen Flächenversiegelungen anfallende Bauschutt ist als Abfall zu entsorgen .

in den als Altlastverdachtsfläche 4 (A 4) gekennzeichneten Bereichen :

gekennzeichnete Bereiche der Gebäude	1	Altlastfläche	A 4.1
	2	"	A 4.2
	4	"	A 4.3
	6	"	A 4.4
	7	"	A 4.5
	8	"	A 4.6
	9	"	A 4.7
	10	"	A 4.8
	11	"	A 4.9
	12	"	A 4.10
	13	"	A 4.11
	14	"	A 4.12
	15	"	A 4.13
	17	"	A 4.14
	18	"	A 4.15
	19	"	A 4.16
	20	"	A 4.17
	22	"	A 4.18
	24	"	A 4.19
	25	"	A 4.20
	27	"	A 4.21
	28	"	A 4.22
	29	"	A 4.23
	30	"	A 4.24
	31	"	A 4.25
	32	"	A 4.26
	33	"	A 4.27

34	"	A 4.28
35	"	A 4.29
36	"	A 4.30

Vor einer Verwendung der beim Rückbau der Fundamente und der Bodenversiegelungen als Recyclingbaurohstoff ist die Verwendbarkeit durch eine chemische Analyse zu prüfen.

in den als Altlastverdachtsfläche 5 (A 5) gekennzeichneten Bereichen :

gekennzeichnete Bereiche der Gebäude	1	Altlastfläche	A 5.1
	2	"	A 5.2
	17	"	A 5.3
	21	"	A 5.4

Vor einem Rückbau der Flächenversiegelung ist die Fußbodenfläche abzufräsen und als Bauschutt zu entsorgen.

Sowohl für die seit der Abfassung des Abschlußberichtes zur baubegleitenden Untersuchung vorgenommenen Sanierungen als auch für die noch erforderlichen Rückbauarbeiten sind durch die Baubetriebe in Zusammenarbeit mit dem mit der fachtechnischen Begleitung der Altlastsanierung beauftragten Ingenieurbüro die notwendigen Nachweise beizubringen, um eine Altlastgefährdung zukünftig auszuschließen.

Entsprechend dem Kaufvertrag zwischen der Stadt und dem Bundesvermögensamt sind eventuelle Altlasten auf Kosten der Stadt zu beseitigen. Dies muß vor Beginn der Erschließungsarbeiten der einzelnen Teilflächen erfolgen , besonders im Hinblick auf die Lage in einer Trinkwasserschutzzone III und der daraus resultierenden erhöhten Anforderungen an die Bodenbeschaffenheit und Altlastfreiheit in den Bereichen, in denen eine Versickerung auf Grund des relativ niedrigen Grundwasserstandes noch möglich ist.

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 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.

9. Flächenermittlung

Fläche gesamt		21,20 ha	
davon			
gewerbliche Bauflächen		15,16 ha =	71,51 %
davon	Baublock 1	0,87 ha	
	Baublock 2	6,47 ha	
	Baublock 3	7,82 ha	
Straßenverkehrsflächen		1,17 ha =	5,52 %
Grünflächen		4,87 ha =	22,97 %
davon	Hecke	1,80 ha	
	Sukzessionsfläche	1,66 ha	
	Naturnaher Park	1,41 ha	

Hagenow, im November 1999

Katlun
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1

Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

1. Vorbemerkungen

Die Erschließung und Bebauung eines Gewerbegebietes stellt einen wesentlichen Eingriff in den ungestörten Naturhaushalt dar. Für dieses Gewerbegebiet trifft dieses nur zum Teil zu, weil hier die Umnutzung eines bisher militärisch genutzten Bereichs vorgenommen werden soll, der bebaut und durch Straßen erschlossen war.

Ausgehend von einer Bestandserfassung des Zustands der wesentlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tier - und Pflanzenwelt sowie Landschaftsbild wurden Festlegungen zur Minimierung der geplanten Eingriffe und zum Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe erarbeitet, die ihren Niederschlag in den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes fanden.

Die Notwendigkeit dazu ergibt sich vor allem aus den Festlegungen des § 8 a - c des Bundesnaturschutzgesetzes.

2. Charakteristik des Standorts und des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des gewachsenen Stadtgebietes der Stadt Hagenow. Eine direkte Verbindung mit dem eigentlichen Stadtgebiet existiert nicht. Zwischen dem eigentlichen Stadtgebiet und dem zukünftigen Gewerbegebiet befindet sich westlich und südlich des B - Planbereichs eine Fläche, die sich besonders nach dem Abzug der GUS - Streitkräfte zu einem weitgehend naturnahen Bereich entwickelt hat.

Geplant ist die Erschließung und Besiedlung eines Gewerbegebietes

Bei der für das Gewerbegebiet vorgesehenen Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Standort der Wehrmacht, der bis 1991 durch die GUS - Streitkräfte genutzt wurde.

Der gegenwärtige Zustand des Geländes stellt sich folgendermaßen dar :

Alle vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits abgerissen und oberflächlich beräumt, der Abbruch der Fundamente sowie einiger Gebäudereste (Spritzwasserbereiche von stark mit Altlasten belasteten Gebäuden) erfolgt im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes.

Auf dem größten Teil des Geländes befindet sich zur Zeit kaum eine Vegetation. Die Bereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die relativ dicht mit Gehölzen bestanden sind, sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die östliche Begrenzung des geplanten Gewerbegebietes bildet eine geplante Kreisstraße bzw. der Baumbestand westlich des " Kilometerblocks " .

Nördlich der Fläche wurde bereits ein Gewerbegebiet erschlossen und teilweise besiedelt (B - Plan 4 der Stadt Hagenow) , nordöstlich der Fläche befindet sich der Bereich des B - Plans Nr.12 , der vor seiner Erschließung als eingeschränktes Gewerbegebiet steht.