

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Friedland Gewerbepark "Friedländer Stärke"

1. Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. 157/93 vom 21. Oktober 1993 eingeleitet. Weiteres wird unter 4. beschrieben.

2. Anlaß und Ziele des Bebauungsplans

Die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (TLG) ist Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans. Die TLG beabsichtigt, die Fläche der ehemaligen Stärkefabrik für einen Gewebepark vorzubereiten.

Die Stadt Friedland hat den unter 1. genannten Aufstellungsbeschluß im Interesse der TLG gefaßt. Folgende Ziele werden angestrebt:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung,
- Revitalisierung brachliegender Flächen durch gewerbliche Nutzung,
- Schaffung von Arbeitsplätzen durch Gewerbe- und Industrieansiedlung sowie
- Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen.

Der Ausbau des Schwarzen Weges zur innerörtlichen Umgehung begünstigt die Erschließung des Gewebeparks. Die Flächen des Geltungsbereichs wurden beräumt.

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil 1, S. 2141; BGBl. 1998, Teil 1, S. 137),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1997, Teil 1, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Baulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1, S. 466),
- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. 1, S. 2102),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, 1, S. 58),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVObI. M-V, S. 468; berichtigt S. 621) zuletzt geändert durch Artikel 2

- des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V Gl. Nr. 791-5; GVOBl. 1998, S. 647)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503)
 - Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2.ÄndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 78)

4. Planerische Grundlagen

- Aufgabenstellung
- Vermessung (Vermessungsbüro Seehase, Neubrandenburg)
- Geotechnischer Bericht, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung (Voruntersuchung, Bauplan Consult GmbH Neubrandenburg)
- Flächennutzungsplan
- Abstimmungen mit den Versorgungsträgern

Der B-Plan ist inhaltlich aus den Ansätzen des Flächennutzungsplans abgeleitet. Die betreffenden Flächen wurden bisher ausgelassen, jedoch ist eine Präzisierung des F-Plans gegenwärtig in Arbeit (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Eine Übereinstimmung in Zielen und Inhalten ist gesichert.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plangebiets wird begrenzt in südöstlicher Richtung von Bahnanlagen, in südwestlicher Richtung von der Salower Chaussee und anliegenden Grundstücken mit Wohnbebauung, nordwestlich vom Schwarzen Weg und nordöstlich von einer Kleingartenanlage und Gewerbebetrieben.

Er umfaßt die Grundstücke 28/1 und 25/27, Flur 9, Gemarkung Friedland.

Das B-Plangebiet umfaßt den Bereich der ehemaligen Stärkefabrik einschließlich der zugehörigen Freiflächen. 1994/95 wurde der Abruch der Bausubstanz vorgenommen. Eine Tiefenenttrümmerung wurde jedoch nicht durchgeführt.

Zwischen dem B-Plangebiet und der Salower Chaussee liegen Grundstücke mit Einfamilienhäusern, Gärten und Grünland.

5.2 Baugrundverhältnisse

Aus geologischer Sicht gehört das Gelände zu einer mittleren Hochfläche einer Grundmoräne. Das Oberflächenrelief ist relativ eben und von West nach Ost leicht geneigt. Die mittlere Geländehöhe liegt bei etwa 21 Meter über HN.

Nach Abbruch der alten Bausubstanz wurde das Gelände grob planiert. Durch die vorherige Bebauung mit teilweise unterkellerten Gebäuden und Anlagen wie Schwemm- und Absatzbecken waren Vertiefungen in der Geländeoberfläche vorhanden. (ca. 1,0 bis 2,6 m unter Gelände)

5.3 Verkehr

Das B-Plangebiet befindet sich an der Östlichen Seite der Salower Chaussee. Nordwestlich des B-Plangebiets liegt der Schwarze Weg. Der Knotenpunkt der beiden Straßen wird ausgebaut. In der Planung ist der Ausbau einer innerörtlichen Umgehung (Schwarzer Weg – Schwanbekker Straße – ehemaliger Kleinbahndamm – Anbindung an die B 197). Die L 28 ist als Zubringer zur BAB 20 vorgesehen.

6. Planinhalt

6.1 Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Im B-Plangebiet werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer Nutzung als Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen.

Innerhalb des B-Plangebiets wird eine Abstufung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen, um an den Geltungsbereich angrenzende Flächen zu berücksichtigen und zu schützen. Die zulässige Höhe und die mögliche Dichte der Bebauung nehmen nach außen ab. Die Abstufungen haben einerseits städtebauliche Gründe, andererseits nehmen Störungen, die von den Betrieben ausgehen können nach außen ab. Um diese Ziele zu sichern, werden die Festsetzungen für die an das Industriegebiet grenzenden Gewerbegebiete (GE 1, 2 und 3) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) schrittweise enger gefaßt.

Die Baufenster sind zusammenhängend. Eine Unterteilung in Parzellen würde Investitionsmöglichkeiten einschränken. Außer durch Festsetzungen des B-Plans regelt sich die Bebauung auch durch ihre Erschließung und durch Forderungen der Landesbauordnung.

In Übereinstimmung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird die Errichtung von Tankstellen im B-Plangebiet ausgeschlossen. Der angestrebte Schwerpunkt für den Gewerbepark ist das produzierende Gewerbe, was sich auch in der städtebaulichen Erscheinung der Bauten und Anlagen dokumentieren soll.

Industriegebiet (GI)

Für das Industriegebiet im zentralen Bereich des B-Plangebiets werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (\overline{GRZ}) 0,8 als Obergrenze,
- Die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal 20,0 Meter betragen. Den Bezug stellt dabei das anstehende Gelände dar.
- Wegen der größeren zulässigen Gebäudehöhe wird die Baugrenze in einem Abstand von 12 Metern zur nördlichen Grünfläche festgelegt
- Die Zahl der Geschosse wird hier nicht festgelegt.
- Es wird eine abweichende Bauweise festgelegt, um Gebäudelängen von über 50 Metern zuzulassen.

Gewerbegebiet GE 1

Im nordwestlich anschließenden Gewerbegebiet GE 1 wird die Baudichte und die Bauhöhe folgendermaßen eingeschränkt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 als Obergrenze,
- Die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal 7,5 Meter betragen. Den Bezug stellt

dabei das anstehende Gelände dar.

- Die Zahl der Geschosse wird hier auf höchstens zwei festgelegt.
- Es wird eine offene Bauweise festgelegt, um Gebäudelängen auf 50 Metern zu beschränken.

Gewerbegebiet GE 2

Im südwestlich an das Industriegebiet anschließendem Gewerbegebiet GE 2 wird die Baudichte und die Bauhöhe wie folgt zugelassen:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 als Obergrenze,
- Die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal 10,0 Meter betragen.
Den Bezug stellt dabei das anstehende Gelände dar.
- Die Zahl der maximal möglichen Geschosse wird hier nicht festgelegt.
- Es wird eine abweichende Bauweise gestattet, um Gebäudelängen von über 50 Metern zuzulassen. .

Gewerbegebiet GE 3

Im südöstlich an das Industriegebiet anschließenden Gewerbegebiet GE 3 wird die Baudichte und die Bauhöhe folgendermaßen eingeschränkt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 als Obergrenze,
- Die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal 10,0 Meter betragen.
Den Bezug stellt dabei das anstehende Gelände dar.
- Die Zahl der Geschosse wird hier auf höchstens drei festgelegt.
- Es wird eine offene Bauweise festgelegt, um Gebäudelängen auf 50 Metern zu beschränken.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

Im südwestlichen Teil des B-Plangebietes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Für das Maß der Bebauung gelten folgende Grenzen:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 als Obergrenze,
- Die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal 7,5 Meter betragen.
Den Bezug stellt dabei das anstehende Gelände dar.
- Die Zahl der Geschosse wird hier auf höchstens zwei festgelegt.
- Es wird eine offene Bauweise festgelegt, um Gebäudelängen auf 50 Metern zu beschränken.

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung dürfen sich im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe ansiedeln, die folgende Werte der Schallemission einhalten:

- nachts 50 bzw. 45 dB und
- tags 60 dB.

6.2 Verkehrsflächen

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sollen ungeteilt an einen Investor verkauft werden. Dadurch erübrigt sich die öffentliche Erschließung des Geländes. Es gibt lediglich private Straßen. Für diese werden im B-Plan keine Flächen festgelegt.

Unabhängig von der Zahl der Investoren bzw. Betriebe wird dringend empfohlen, für den B-Planbereich eine Straßenanbindung von mindestens zwei Seiten zu schaffen. Das hat Vorteile

für den täglichen Verkehr und in Havariefällen. Im B-Plan sind vier mögliche Zufahrten ausgewiesen, die jedoch nicht zwingend sind und einzeln geprüft werden müssen.

Im B-Plan werden keine Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Der Bedarf für PKW-Stellplätze ist auf den privaten Flächen zu sichern und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Um auch zukünftig eine Bahnanbindung zu sichern, ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

6.3 Grünflächen

Für den Geltungsbereich des B-Plans wird ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Im nördlichen Teil des B-Plangebiets ist eine Fläche für Wasseraufbereitung ausgewiesen. Diese Fläche kennzeichnet den möglichen Bereich für eine Wasseraufbereitungsanlage. Flächen, die für diesen Zweck nicht in Anspruch genommen werden, sind als Grünfläche im Bereich der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu betrachten und in die Parkanlage einzubeziehen.

Grünflächen schließen ausdrücklich zugehörige Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege ein. Eine Wegeführung wird nicht festgesetzt. So wird spätere detaillierte Planung nicht unnötig eingeschränkt.

Auf 200 m² Grundstücksfläche sind ein bzw. zwei Bäume oder vier Großsträucher zu pflanzen. Diese Festsetzung bezieht sich auf Flächen, die in der Planzeichnung nicht für andere grünordnerische Maßnahmen gekennzeichnet sind.

Angaben zu Teilflächen

- Flächen mit Festsetzung einer GFZ, mit Pflanzbindung bzw. Pflanzgeboten	12,81 ha
- Grünflächen, soweit kein Bestand	0,32 ha
- sonstige Grünflächen	0,11 ha
- Naturschutz und Landschaftspflege	4,69 ha
- Flächen für Aufschüttungen	0,65 ha
- Wasserflächen mit Naturschutzmaßnahmen	0,22 ha
- <u>sonstige Flächen</u>	<u>0,53 ha</u>

Summe (Fläche des Geltungsbereichs) 19,33 ha

6.4 Technische Ver- und Entsorgung

Da der gesamte B-Planbereich von privaten Grundstücken eingenommen wird, ist die Grenze der öffentlichen Ver- und Entsorgung im Allgemeinen die Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans. Die technische Lösung und die künftige Abgrenzung von Verantwortlichkeiten ist im Einzelfall während der Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Wasserversorgung - Löschwasser

An der südöstlichen Grenze des B-Planbereichs verläuft eine öffentliche Trinkwasserleitung (DN 200). Von hier können die Grundstücke versorgt werden. Das Trinkwasser dient auch als Löschwasser.

Die Versorgung mit Löschwasser ist für einen Bedarf von 96 m³/h gesichert. Da für eine höhere Gefahr der Brandausbreitung nicht die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann, darf die Bauart nur eine kleine Gefahr der Brandausbreitung mit sich bringen. Besteht produktionsbedingt ein höherer Löschwasserbedarf, muß Löschwasser vorgehalten werden.

Schmutzwasser

Eine Anschlußmöglichkeit für Schmutzwasser an das öffentliche Leitungssystem besteht in der Salower Chaussee. Die Dimensionierung der Leitung gestattet die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers bei Gewerbebetrieben ohne besonderen Wasserbedarf bei der Produktion. Eine Einleitung im freien Gefälle wird für den Großteil der Flächen nicht möglich sein. Es sind Hebeanlagen einzuplanen.

Regenwasser

Die Regenwasserableitung soll über ein zu schaffendes Leitungssystem erfolgen. Es kann eine Einleitung in ein vorhandenes, derzeit nicht genutztes Becken unmittelbar nordwestlich des Schwarzen Weges erfolgen. Dieses Becken bietet Stauraum, wenn ein Mindestablauf von ca. 50 l/s in das anschließende Teichsystem möglich ist. Notfalls ist das Ablaufsystem der Teiche in den Eiserbruchgraben zu verändern. Das vorhandene Becken ermöglicht entsprechend örtlicher Überprüfung der Höhenlage der Beckensohle eine Wassertiefe zwischen Leitungseinmündung und Beckensohle von ca. 0,8 m. Der Überlauf in das angrenzende Teichsystem sollte oberhalb der Rohrsohle der einmündenden Rohrleitung und oberhalb des Wasserspiegels der Teiche erfolgen, wobei zeitweise ein geringfügiger Rückstau in das neu zu verlegene Leitungssystem aufgrund der Höhenverhältnisse vertretbar erscheint. Im Bereich der Einleitstelle in das Becken ist eine Ölsperre (z.B. schwimmende Tauchwand) zum Zurückhalten von eventuell anfallenden Leichtflüssigkeiten vorzusehen.

Es besteht die Möglichkeit, unbelastetes Niederschlagswasser als Brauchwasser auf dem Grundstück zu nutzen.

Gasversorgung

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Gasversorgung. Art und Umfang der Maßnahmen hängen vom konkreten Bedarf ab, der zur Zeit jedoch noch unbekannt ist.

An der nordwestlichen Grenze des B-Planbereichs verläuft eine Ferngasleitung.

Elektroenergieversorgung

Nordwestlich (parallel des Schwarzen Weges) und südlich (an der Kreuzung Salower Chaussee/Bahngleis) verlaufen 20 kV-Leitungen.

- - -