

STADT TETEROW

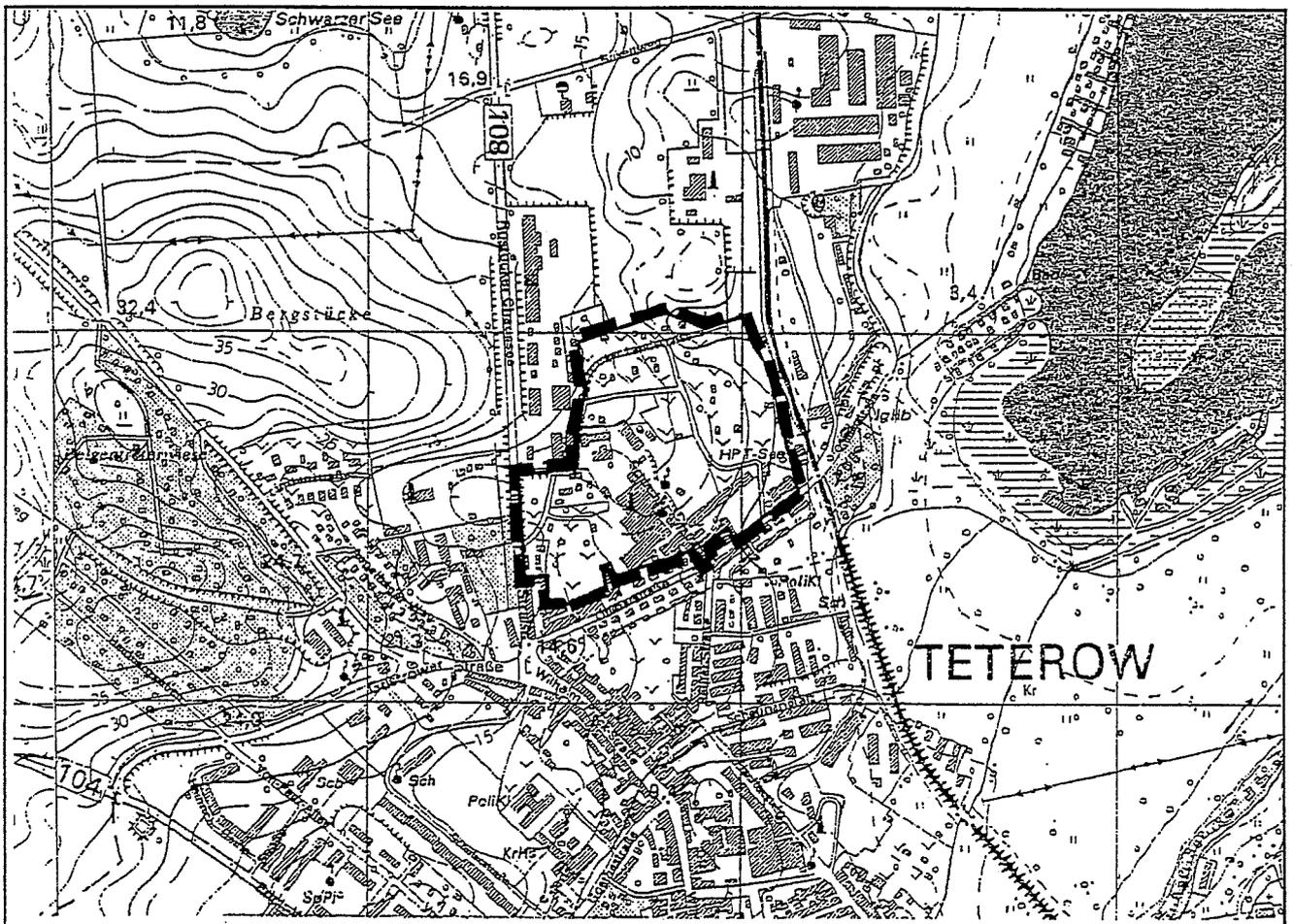
Bebauungsplan Nr. 10 "Seeblick"

für das Gebiet des ehemaligen Schlachthofes zwischen
Otimarstraße, Rostocker Chaussee, Gewerbegebiet
"Auf dem Vietsmorgen" und Seebahnhof

Begründung

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

(Ausschnitt aus der topografischen Karte 0407-314 im M 1 : 10.000 (AV) vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes M-V vom 07.10.1997



Satzungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan- Vorentwurf der Stadt Teterow	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Angaben zum Bestand	5
2. Anlaß und Ziele der Planung	
2.1 Anlaß der Planung	7
2.2 Ziele der Planung	8
3. Inhalte des Bebauungsplans	
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen usw.	8
3.2 Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich	12
3.3 Immissionsschutz	15
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	16
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	17
4. Flächen und Kosten	18

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1997, alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verfahrensschritt:	Datum:
Aufstellungsbeschluß	15.03.1995
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	10.01.1995
	28.03.1998
Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	22.10.1997
TöB-Beteiligung und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	30.10.1997 14.11.1997
Beteiligung der Bürger	11.11.1997
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	25.11.1997 bis 29.12.1997
Satzungsbeschluß gem. § 10 Abs. 1 BauGB	17.12.1998
Rücknahme des Genehmigungsantrages	02.02.1999

Mit der Rücknahme des Genehmigungsantrages vom 02.02.1999 an das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern wurde der in Aussicht gestellten Versagung vorgegriffen. Inzwischen haben sich wesentliche Planungserfordernisse geändert, so daß im Rahmen der Überarbeitung weitere Änderungen vorgenommen werden. Lt. Beschluß der Stadtvertretung vom 24.11.1999 ist das eingeschränkte Gewerbegebiet 3 zukünftig als Allgemeine Wohnbaufläche auszuweisen. Im Vorgriff auf die vorgesehenen Änderungen erteilte die Stadtvertretung weiter am 16.12.1999 für die eingeschränkten Gewerbegebiete 1 und 2 die Befreiung von Baulinien und der Art der Nutzung, zukünftig Allgemeines Wohngebiet. Als Grundlage der Überarbeitung dienen die entsprechend dem Satzungsbeschluß vom 17.12.1998 angepaßte Planzeichnung und Begründung sowie der Grünordnungsplan (Stand: 12/1997).

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans "Seeblick" wurde das Architekturbüro Günther Maaß, von-Thünen-Straße 4, 17166 Teterow im Februar 2000 beauftragt.

Fortführung des Verfahrens:

erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschuß	29.03.2000
erneute TöB-Beteiligung und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	05.04.2000
erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	03.05.2000
	bis 06.06.2000
erneuter Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB	28.06.2000

Im Rahmen der Abarbeitung der Maßgaben aus dem Genehmigungsbescheid vom 09.11.2001 wurde auch der Genehmigungsantrag für das eingeschränkte Gewerbegebiet gestellt. Die Genehmigung wurde mit Bescheid vom 18.10.2001 versagt.

Nach der Teilgenehmigung vom 15.11.2001 wurde der Bebauungsplan erneut überarbeitet und das Verfahren fortgeführt:

erneuter Auslegungsbeschuß	29.10.2003
erneute TöB-Beteiligung und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	25.11.2003
erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	21.11.2003
	25.11.2003
	bis 29.12.2003
erneuter Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB	29.04.2004

1.2 Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan-Vorentwurf der Stadt Teterow

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (1994) wird Teterow als Mittelzentrum mit Teilfunktion eingestuft. Da aufgrund der Zentralitätsfunktion ein großer Teil des Wohnungsbedarfs und des Bedarfs an gewerblichen Flächen hier realisiert werden soll, ist eine dieser Funktion entsprechende, bedarfsgerechte planerische Vorsorge gefordert, wobei die Überplanung von innerstädtischen Brachen der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stadt liegt verkehrsgünstig im Schnittpunkt der Bundesstraßen 104 und 108 sowie an der Bahnstrecke Bützow-Pasewalk.

Die Lage der Stadt Teterow im Fremdenverkehrsschwerpunktraum erfordert aufgrund der besonderen natürlichen Eignung für Fremdenverkehr und Erholung eine auf diese spezifischen Belange abgestimmte Planung. Diese besondere Funktion wird unterstrichen durch den die Stadt umgebenden Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege (Landschafts-schutzgebiet und Naturpark), der ebenfalls in seiner hervorgehobenen Bedeutung bei allen stadtplanerischen Maßnahmen in deren Auswirkungen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende Planung, die bedarfsgerecht Allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Grünflächen beinhaltet und innerstädtische Altgewerbebestände einer sinnvollen Nachnutzung zuführt, entspricht auf der ganzen Linie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Belange des Fremdenverkehrs sind in der überarbeiteten Fassung nur von untergeordneter Bedeutung. Da die zur Realisierung von touristischen Vorhaben erforderlichen Fördermittel des Landes im Planungszeitraum nicht in Aussicht gestellt werden konnten, wurde im Rahmen der Überplanung von der ursprünglichen Absicht, hier fremdenverkehrsbedeutsame Einrichtungen vorzusehen, Abstand genommen. Damit wird auch der Forderung der Genehmigungsbehörde Genüge getan, die Ausweisungen zu konkretisieren.

Die Stadt Teterow kann auf keinen gültigen Flächennutzungsplan verweisen. Im Vorentwurf sind im Plangeltungsbereich Wohn- und Mischbauflächen sowie Kleingärten vorgesehen. Das östlich der Schlachthofstraße vorgesehene Sondergebiet für Sport und Erholung wird in der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplans nicht weiter verfolgt. Der Flächennutzungsplan-Vorentwurf ist entsprechend anzupassen. Dem Grundgedanken der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Areals wird durch die Überplanung nicht widersprochen, dem Entwicklungsgebot hinreichend Rechnung getragen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 liegt nördlich des Altstadtbereiches der Stadt Teterow und umfaßt mit ca. 8,8 ha das Gebiet des ehemaligen Schlachthofes zwischen Otimarstraße, Rostocker Chaussee und Gewerbegebiet "Auf dem Vietsmorgen" bis zum Seebahnhof. Im Gegensatz zur Ursprungsfassung liegt die seinerzeit als Grünfläche überplante Gleisanlage nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches. Grund dafür ist, dass sich diese Fläche der Bahn AG zur Zeit im Entwidmungsverfahren befindet und bis zur bestätigten Entlassung der Planungshoheit der Bahn AG unterliegt. Der Bebauungsplan würde somit in diesem Bereich schwebend unwirksam werden. Eingeschlossen sind ebenfalls Kleingartenanlagen im Norden, Osten und Südwesten.

1.4 Angaben zum Bestand

Ein Großteil des Geltungsbereiches stellt der Altgewerbebestandort des ehemaligen Schlachtbetriebes Annuss GmbH & Co. KG dar. Der Gebäudebestand wurde 1996 überwiegend abgebrochen und die Freiflächen entsiegelt. Als Restbestand sind im Süden das ehemalige Sozialgebäude (vierstöckig), die Wache, ein langgestrecktes, eingeschossiges Verwaltungsgebäude mit Wohnheim (derzeitige Nutzung: ABM-Werkstatt) und

das ein- bis zweigeschossige Gebäude der ehemaligen Notschlachtung vorhanden. Das zurückgebaute Betriebsgelände hat sich inzwischen zu einer Ruderalflur entwickelt.

In geringem Umfang ist Wohnbebauung vorhanden: im Westen steht ein Einfamilienhaus, im Südosten ein zweigeschossiges ehemaliges Internatsgebäude und ein 1996 errichtetes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, jeweils in Verbindung mit Stellplätzen und Gärten. Im Nordwesten befinden sich zwei kleinere Garagenkomplexe.

Im Norden, Nordosten, Osten und Südwesten sind Kleingartenanlagen mit Holzlauben auf den Einzelparzellen vorhanden, verbunden mit wiesenartig genutzten Randbereichen.

Stadtbildwirksame Vegetationsbestände - außerhalb des Geltungsbereiches - bilden der Gehölzstreifen im Norden entlang eines Bachlaufes und die zum Bahngelände bepflanzte Böschung im Osten. Der Bachlauf im Norden wird von einer Quelle angrenzend an den Geltungsbereich gespeist und fließt weiter nach Osten, um in einem sumpfigen Bereich zu versickern. Eine mit Beton eingefasste weitere Quelle liegt innerhalb des Geltungsbereichs am Rande der Kleingärten und versickert im Erdreich. Bei den Quellen handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 2 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) vom 21.07.1998.

Die nähere Umgebung des Plangebietes besteht im Norden und Westen aus Gewerbeflächen, im Süden aus Wohnbauflächen mit teils offener und teils geschlossener Bauweise (Otimarstraße), im Osten aus weiteren brachgefallenen Altgewerbestandorten. In ca. 300 m Entfernung in östlicher Richtung liegt der Teterower See.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über die Bundesstraße 108 im Westen, die Otimarstraße im Süden sowie die neu erstellte Ortsdurchfahrt Ost (Schlachthofstraße) gesichert, die über die Querverbindung "Am alten Schlachthof" mit der Bundesstraße verbunden ist. Darüberhinaus bestehen Sand- und Rasenwege von untergeordneter Bedeutung innerhalb der Freiflächen zur Erschließung der Kleingärten. Die Anbindung an die Innenstadt ist über die von der Otimarstraße nach Süden abzweigende Fritz-Reuter-Straße gegeben.

Das ebene Gelände weist im Geltungsbereich von Nordwesten (18 m über HN) nach Osten (7 m über HN) einen Höhenunterschied von ca. 11 Metern auf. Die Böschung zur tiefer gelegenen Bahnanlage beträgt ca. 3 m.

Im östlichen und südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches sind Bodendenkmale bekannt, deren Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6

Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Die Aufnahmepunkte 12 und 272 der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Höhenpunkte 205 und 225 liegen außerhalb des Geltungsbereiches, grenzen jedoch unmittelbar an. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landvermessung und des Liegenschaftskatasters des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt.

2. Anlaß und Ziele der Planung

2.1 Anlaß der Planung

Durch die Aufgabe des Schlachthofbetriebes ergab sich sowohl die Chance als auch das Erfordernis, das ca. 3,3 ha große innerstädtische Flächenpotential einschließlich der angrenzenden Flächen, insgesamt 8,8 ha, entsprechend den übergeordneten städtebaulichen Zielen neu zu gestalten und die künftige Entwicklung verbindlich zu leiten. Nach Abschluß der Erschließungsarbeiten in den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt und Verkauf der Grundstücke zu über 80 % bietet sich nun an, die innerstädtische Gewerbebranche zu überplanen und eine verträgliche Mischnutzung vorzusehen.

Die zukünftigen Nutzungen sollen sich in den umgebenden städtebaulichen Rahmen einpassen. Stadtgestalterische Gründe bedingen eine Bebauung an der Ortseinfahrt entlang der B 108, diese Anlage wirkt zudem lärmschutzmindernd auf die dahinter liegenden Baugebiete. Die deutlich sichtbare Stadtsilhouette sollte zukünftig nicht durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand, Wall) verdeckt sein.

Der Abbruch des Schlachthofbetriebes verbunden mit den konkreten Investitionsabsichten zur Errichtung von Wohnbebauung ermöglicht nun in der Überplanung eine funktionale Neuordnung und Umgestaltung des brachliegenden Geländes. Das Planungskonzept wird von der Stadt befürwortet, da es zu einer Verbesserung der Infrastruktur führen wird.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Eindeutige Festlegung der Gebietskategorien und Nutzungsspektren als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung (Nutzungsmischung);
- Umnutzung eines brachliegenden innerstädtischen Gewerbegrundstücks (Innenentwicklung);
- Schaffen von Wohnbauflächen als Erweiterung angrenzender Wohnbauflächen (Siedlungsentwicklung);
- Schaffen von Gewerbestandorten zur Befriedigung der Nachfragesituation (gewerbliche Entwicklung);
- Gestaltung des Ortseinganges an der Bundesstraße durch Bebauung und Vermeiden von Lärmschutzeinrichtungen (Stadtbild am Ortseingang);
- Verbesserung der städtischen Grünsystems durch Schaffen von Parkanlagen, Grüngestaltung von Straßenräumen, Verbesserung der naturnahen Biotopstrukturen, Sichern von raumbildwirksamen Gehölzstrukturen, Bestandssicherung von Kleingärten (Grünordnung, Naturschutz).

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden sechs Allgemeine Wohngebiete (WA) entsprechend § 4 BauNVO, ein Mischgebiet (MI) entsprechend § 6 BauNVO und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt. Die städtebauliche Notwendigkeit zur Festsetzung einer Baulinie wird nur noch im WA 2 zur neuen Erschließungsstraße hin gesehen. Für das WA 3 ist von der Stadtvertretung bereits die Befreiung von der Baulinie beschlossen worden.

Allgemeine Wohngebiete (WA) entsprechend § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3, WA 5 und 6) sind im Süden - angrenzend an vorhandene Wohngebiete an der Otimarstraße, außerhalb des Geltungsbereiches - und auf dem ehemaligen Schlachthofgelände (WA 4) im Zentrum vorgesehen. Dadurch entfallen die drei ehemals als eingeschränkte

Gewerbegebiete und als Mischgebiete bestimmten Flächen zukünftig. Die geänderten Festsetzungen sind in der starken Nachfrage nach Wohnraum und der stagnierenden Nachfrage nach gewerblichen Standorten begründet. Nicht zuletzt spielt die attraktive Lage nahe des Teterower Sees eine wichtige Rolle, um hier zukünftig vermehrt Wohngebiete auszuweisen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

da diese Nutzungen nicht mit den städtebaulichen Zielen an diesem Standort vereinbar sind.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen sind in WA 1 und WA 2 nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit Satteldächern bei einer Neigung von 35° bis 49°. Im WA 2 wird eine straßenbegleitende Bebauung angestrebt. Auch die Nebenanlagen sollen innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden, um den Gartenbereich zu erhalten.

Auf dem Eckgrundstück an der Schlachthofstraße/Am alten Schlachthof (WA 3) ist vorgesehen, barrierefreie Wohnungen zu errichten. Hier ist eine abweichende Bauweise mit bis zu drei Geschossen zulässig. Um den frühzeitigen Baubeginn zum Frühjahr 2000 sicherzustellen, hat die Stadtvertretung am 16.12.1999 im Vorgriff den Beschluß über die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans (Baulinie und Art der Nutzung) für das Flurstück 71/4 gefaßt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 - ehemals für touristische Vorhaben vorgesehene Fläche - wird die Teterower Wohnungsgesellschaft mbH zweigeschossige Wohnhäuser mit 4 bis 6 Einheiten errichten. Auch hier sind Satteldächer jedoch mit einer Dachneigung von 30 bis 45° bestimmt. Ein privater Kinderspielplatz von ca. 400 m² ist geplant.

In den Allgemeinen Wohngebieten 5 und 6 - ehemals Mischgebiete - sind zweigeschossige Gebäude mit einer festgesetzten Traufhöhe von 8 und 10 m (Bestand) festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Nr. 4 und 5) jedoch ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht mit den städtebaulichen Zielen an diesem Standort vereinbar sind. Diese sind in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet möglich.

Für die Allgemeinen Wohngebiete ist bestimmt, daß für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) jeweils die gesamte Grundstücksgröße maßgeblich ist. Dies ist insbesondere für das WA 4 von Bedeutung, da auf der Grundstücksfläche der Wobau Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen festgesetzt sind.

Mischgebiet (MI) entsprechend § 6 BauNVO

Es ist ein Mischgebiet im Südwesten ausgewiesen. Die Lage an der Rostocker Chaussee prädestiniert diese Fläche aufgrund der vorhandenen Lärm- und Schadstoffemissionen für eine gewerbliche Flächennutzung. Zu den Allgemeinen Wohngebieten bietet sich eher eine Nutzung für Wohnzwecke an.

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

um einen möglichst hohen Wohnwert im Mischgebiet und in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten sicher zu stellen.

Innerhalb des Mischgebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,6, bei einer Zweigeschossigkeit als Höchstmaß in offener Bauweise zugelassen, bei einer Traufhöhe von bis zu 8 m bezogen auf die OK Straßenmitte des dazugehörigen Straßenabschnitts.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) entsprechend § 8 BauNVO

Nach der Überarbeitung ist zukünftig nur noch ein Gewerbegebiet bestimmt, das über die neue Ortsdurchfahrt Ost/Schlachthofstraße erschlossen wird. Um die Verträglichkeit mit den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet sicherzustellen, ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt worden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe in Form von Verkaufsstellen oder Läden mit nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO unzulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Mit der Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeiten im GEe bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt. Die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgegebenen Gebietstyps "Gewerbegebiet" wird nicht ausgeschlossen, sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Damit soll sichergestellt werden, dass unverträgliche Nutzungskonflikte insbesondere im Verhältnis zur südlich und östlich unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen, mindestens jedoch auf ein ertägliches Maß reduziert werden.

Im GEE sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise in Form von Verkaufsstellen oder Läden zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Diese Differenzierung von Einzelhandelsbetrieben in GEEs ist im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Teterow von Bedeutung. Der Verkaufsflächenbedarf ist überdeckt, so dass kein theoretischer Ansiedlungsspielraum besteht. Diese Tatsache wird im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan hinreichend analysiert. So stieg die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels von ca. 8.500 m² im Jahr 1992 auf ca. 37.100 m² (Stand Dezember 2001) an. Der Verkaufsflächenbedarf für die Stadt liegt dagegen bei maximal 15.000 m². Dieser Entwicklung ist entgegenzuwirken. Mit der Differenzierung des Einzelhandels im GEE nutzt die Stadt ihre bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten, die Entwicklung im Stadtrandbereich, unter Berücksichtigung des vorhandenen standortnahen Lebensmitteldiscounters in der Fritz-Reuter-Straße und des großflächigen Einkaufszentrums am nördlichen Stadtrand in etwa 500 m Entfernung, angemessen zu steuern.

Der Ausschluss von Tankstellen liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Shopbetrieb mit Imbissbetrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionen auch für die Befahrbarkeit von LKWs auszulegen, ist das vorliegende Areal ungeeignet.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll sichergestellt werden, dass sich in Stadtrandlage keine kerngebietstypischen und damit innenstadtrelevanten Nutzungen etablieren.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,8 bei einer Zweigeschossigkeit als Höchstmaß und offene Bauweise zugelassen. Die Traufhöhe ist mit bis zu 8 m über der OK Straßenmitte festgelegt.

Sonstiges:

In den Baugebieten westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Schlachthofstraße sind Dacheindeckungen nur mit roten bis braunen, unglasierten Ton- und Betondachsteinen zulässig, um ein einheitliches Gesamtbild zu wahren und so den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen zu entsprechen.

Alle Nebengebäude und Garagen sind in ihrer Gestaltung der Dachneigung und Dacheindeckung den Festsetzungen der Hauptgebäude anzupassen. Diese Festsetzung gilt nicht für Holzbauten, z. B. Carports. Diese sind auch mit Flachdächern zulässig.

Die Höhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,2 m nicht überschreiten. Sie sind als Hecke mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen, als Holzzaun, als Ziegel- oder Natursteinmauer anzulegen. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit einer davor liegenden mindestens gleichhohen Hecke zulässig. In den Sichtfeldern darf die Bepflanzung und Einfriedigung maximal 0,7 m betragen.

Garagen und Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich

Zu dem Bebauungsplan Nr. 10 "Seeblick" ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der den Bestand erfaßt und bewertet, anschließend den Eingriff in Natur und Landschaft bestimmt und Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt. Die Ergebnisse - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie grünordnerische Erfordernisse - sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Teile des südlichen Geltungsbereiches einschl. des ehemaligen Gebäudebestandes des Schlachthofes stellen Flächen dar, die im Zusammenhang bebaut sind und daher als baulicher Innenbereich gelten, d. h. es handelt sich in diesem Bereich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans ergeben sich Änderungen bezüglich der Flächenbewertung der Planung und der Größe des Geltungsbereiches. Die in den Allgemeinen Wohngebieten niedriger festgesetzte Grundflächenzahl wird sich auf das Ausgleichsdefizit positiv auswirken. Auf der anderen Seite entfällt die geplante Grünfläche auf dem Bahngelände. Die Absicht der Stadt Teterow, die Gleisanlagen zukünftig als Grünfläche zu überplanen, bleibt jedoch bestehen und wird nur auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Die auf der Grundlage des bestehenden Grünordnungsplans überarbeitete Neuberechnung ist dem Grünordnungsplan als Anhang (Nachtrag) beigefügt.

Das nach wie vor verbleibende Defizit, jetzt: -311.449 Wertpunkte, wird wie bisher durch qualitative Maßnahmen ausgeglichen. Die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen A, B und C sind in naturnahe Biotop umzuwandeln, zu pflegen und zu entwickeln und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Weiter wird die bereits 1996 vorgenommene Entsiegelung des ehemaligen Schlachthofsgeländes angerechnet. Auf letztere Maßnahme entfällt entsprechend dem Berechnungsmodell ein Kostenanteil von umgerechnet ca. 193.100 DM der insgesamten Ausgabe von ca. 850.000 DM für Abbruch- und Geländeregulierung. Das Ausgleichserfordernis wird zusammen mit nachfolgend beschriebenen Maßnahmen daher als kompensiert angesehen.

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Herstellung, Sicherung und Entwicklung flächenhafter Biotope, sind festgesetzt:

Fläche A:

Die als gesetzlich geschütztes Biotop dargestellte Quelle ist zu renaturieren mit dem Ziel, natürliche Abflußverhältnisse und eine naturnahe Vegetation wiederherzustellen. In diesem Zusammenhang ist die Betoneinfassung der Quelle abzubauen.

Fläche B:

Ausgehend von der vorgenannten Quelle ist ein ca. 150 m langer naturnaher Bachlauf anzulegen, der in das neuzuschaffende Kleingewässer (Fläche C) mündet, mit dem Ziel, ein naturnahes Fließgewässer herzustellen. bachbegleitend sind neben Anpflanzungen von Gehölzen Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Fläche C:

Im Nordosten des Geltungsbereiches ist ein Kleingewässer von ca. 600 m² neu anzulegen mit dem Ziel, zusammen mit der Quelle und dem Bachlauf ein zusammenhängendes, naturnahes Feuchtgebiet mit sich ergänzenden Strukturen zu erhalten. Die Uferbereiche des Kleingewässers sind mit Initialpflanzen aus gewässertypischen, standortgerechten und einheimischen Arten zu versehen. Es sind Flachwasserzonen mit einer Böschungsneigung von 1:5 bis 1:3 herzustellen. Am nördlichen Rand des Kleingewässers sind drei Weiden zu pflanzen.

Die Umsetzung der grünordnerischen Belange führt zur einer Verbesserung des Stadtbildes. Aus dem Grünordnungsplan ergeben sich die folgende Festsetzungen:

1. Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage (privat)

Diese Flächen umfassen den nördlichen Bereich entlang der Kleingärten bis zur Quelle im Nordwesten und über die Schlachthofstraße hinaus. Ein Teil der ehemals als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche parallel zur Bahnlinie ist in der Überarbeitung dem WA 4 zugeschlagen worden, um die Ausnutzung des Geländes zu verbessern. Die Grünfläche auf dem Bahngelände ist aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden. Die Grünflächen dienen der Entwicklung und dem Erhalt flächenhafter Biotope und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur (s. Fläche A, B und C). Die Flächen sind naturnah zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Das Wegesystem wird ergänzt und an das fußläufige System der angrenzenden Flächen angepaßt. Die Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Zur Realisierung ist eine detaillierte Objektplanung auf der nachfolgenden Planungsebene erforderlich.

Von Seiten der Stadt Teterow bestehen keine Bedenken bezüglich der Festsetzung "private Grünflächen", da die genannten Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Wobau gesehen werden.

2. Grünflächen, Zweckbestimmung Kleingärten
Hierbei handelt es sich um die Sicherung eines Teils des Bestandes im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Aus Lärmschutzgründen sind im Rahmen der Überplanung die im Nordwesten vorgesehenen neuen Kleingärten zugunsten von privaten Grünflächen entfallen.
3. Erhalt des vorhandenen raumwirksamen Gehölzbestandes
Darunter fällt im Norden ein kleiner Gehölzbestand im Bereich der Quelle.
4. Anpflanzung von Gehölzen
Anpflanzungen sind im Norden am neu zu schaffenden Bachlauf, als Abgrenzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet, zwischen den allgemeinen Wohngebieten und oberhalb der Böschung zur Bahn vorgesehen. Es sind standortgerechte und einheimische Gehölze zu verwenden. Auswahl und Mindestpflanzgrößen sind in Text Teil B angegeben.
5. Anpflanzen von Bäumen
Die Anpflanzung von Bäumen ist für die Raumbildung des Straßenraumes von hoher gestalterischer Bedeutung. Baumreihen sind an der Schlachthofstraße (Winterlinde), "Am alten Schlachthof" (Winterlinde), an der Erschließungsstraße für Allgemeine Wohngebiete im Westen WA 1 bis 3 (Spitzahorn) und an dem neu zuschaffenden Kleingewässer (Weiden) vorgesehen. Von den ehemals 101 geplanten Bäumen sind in der Überplanung 17 Bäume entfallen (ohne die 19 Bäume in der nun entfallenden Grünfläche im Osten). Um eine ausreichende Durchgrünung der Wohngebiete sicherzustellen, wird daher für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 zusätzlich bestimmt, daß hier mind. 30 Bäume zu pflanzen sind. Dadurch wird gewährleistet, daß die Gesamtwohnanlage in aufgelockerter Weise ausreichend mit Bäumen überstellt wird.

Für Stellplatzanlagen ist für je angefangene fünf Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und gegen Anfahrtschäden zu sichern. Es sind nur einheimische und standortgerechte Bäume mit durchgehendem Leittrieb zu wählen. Als Mindestpflanzgröße sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden.

3.3 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 10 ist Geräuschemissionen ausgesetzt, die durch den Fahrzeugverkehr auf der Rostocker Chaussee, der Otimarstraße, der Ortsdurchfahrt Ost (Schlachthofstraße) sowie durch Gewerbe hervorgerufen werden. Unter der Vorgabe des Optimierungsgebotes des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist durch die Anordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzungen dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot bezüglich schädlicher Umwelteinwirkungen, insbesondere auf die dem Wohnen und der Erholung dienenden Flächen (Wohngebiete und Kleingärten), ausreichend entsprochen worden.

Die einzelnen Konflikte, die sich aus der Sicht des Schallschutzes möglicherweise ergeben, wurden von dem Fachbüro Dr. Ing. A. Herold/Rostock auf der Grundlage einer prognostischen Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches herausgearbeitet (Stand 2/2000). Für das digitale Geländemodell wurden alle akustisch relevanten topografischen Gegebenheiten sowie vorhandene Bebauung berücksichtigt.

Immissionsbestimmend sind Geräuschemissionen der das Plangebiet tangierenden bzw. schneidenden Straßen. Entlang der B 108, der Schlachthofstraße und der Straße "Am alten Schlachthof" kommt es zu Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum um bis zu 9 bzw. 12 dB(A). Gewerbegeräuschemissionen innerhalb des Plangebietes sind von untergeordneter Bedeutung. Die gebietsabhängigen Orientierungswerte werden in allen Aufpunkten durch Geräuschemissionen der umliegenden Betriebe eingehalten bzw. unterschritten. Verbleibende Restriktionen können durch die Anordnung der Gebäude in Verbindung mit einer lärmabgewandten Raumorientierung sowie mit baulichem Schallschutz kompensiert werden.

Als Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung werden die ermittelten Lärmpegelbereiche I bis V nach DIN 4109 bei einer Bezugshöhe von 6 m (entsprechend dem 1. Obergeschoß) in der Planzeichnung dargestellt. Im Text (Teil B) wird zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile bestimmt: Innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich zu realisieren (entsprechend Tabelle 10-1). Terrassen und Balkone sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig.

Somit stehen lärmtechnische Belange der Realisierung der im Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 10 vorgesehenen Nutzungen nicht entgegen. Die Verträglichkeit zwischen lärmemittierenden Anlagen und Verkehrswegen auf der einen Seite und gegenüber Lärm schutzbedürftigem Wohnen auf der anderen Seite ist grundsätzlich erreichbar. Unter Berücksichtigung des Gebotes

der planerischen Zurückhaltung sollten Regelungen im Detail den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Das ehemalige Betriebsgelände des Schlachthofes ist auf etwaige branchentypische Altlasten im Rahmen der Abrißarbeiten untersucht worden. Aufgrund des negativen Befundes ist davon auszugehen, daß im Plangebiet keine Bodenkontaminationen vorliegen.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Schlachthofstraße mit der Queranbindung "Am alten Schlachthof" an die Rostocker Chaussee und die Otimarstraße im Süden. Zur Anbindung der dadurch nicht erschlossenen Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes sind verkehrsberuhigte Anliegerstraßen als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen.

Für die allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen oder -garagen (bzw. Carports) im Rahmen des durch die Wohnnutzung vorgegebenen Bedarfs innerhalb der Baugrenzen möglich. Für das WA 4 ist bestimmt, daß mind. 10 öffentliche Parkplätze vorzusehen sind.

Für Fußgänger und Radfahrern sind straßenbegleitend Wege vorgesehen. In den verkehrsberuhigten Straßen wird eine Mischnutzung stattfinden. Darüber hinaus sind zwei kombinierte Fuß- und Radwege als zukünftige Anschlüsse an die Grünfläche auf der Bahnanlage vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes - Gas, Strom, Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser - ist durch Anschluß an bereits vorhandene Leitungsnetze sichergestellt.

Die vorhandene Trafostation wird ersetzt werden. In diesem Zusammenhang wird das im Plangebiet verlaufende Mittelspannungskabel in den öffentlichen Bereich verlegt werden. Der Anschluß des Baugebietes an die Fernwärmeversorgung ist möglich. Die Trinkwasserversorgung hat durch den Anschluß an das öffentliche Netz der Stadtwerke Teterow GmbH zu geschehen. Die schadlose und getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung der Abwasser hat durch den Anschluß an das öffentliche Entsorgungsnetz des Zweckverbandes "Wasser/Abwasser Mecklenburger Schweiz" zu erfolgen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in offene Gewässer ist nur im Anschluß an eine fachtechnische Vorbehandlung möglich. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist soweit möglich zu versickern bzw. zu verwenden. Die Bauherren haben mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlußwerte rechtzeitig abzustimmen.

Der als Vorfluter vorgehaltene Graben an der Gleisanlage im Osten wird in seiner Funktionsfähigkeit vom Wasserverband "Teterower Peene" wiederhergestellt.

Im Geltungsbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die bei der Ausführung von Bauarbeiten (auch Anpflanzungen) zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist die "Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer" (Kabelschutzanweisung) zu beachten.

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Für die Verwirklichung der Planung sind von der öffentlichen Hand bodenordnende Maßnahmen durchzuführen. Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 BauGB sind nicht erforderlich.

Die Teterower Wohnungsgesellschaft ist Eigentümerin des ehemaligen Schlachthofgeländes.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in ha	Prozent
Allgemeines Wohngebiet - WA -	5,72	65,0 %
Mischgebiet - MI -	0,35	4,0 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE -	0,51	5,8 %
Verkehrsfläche	1,10	12,5 %
Grünfläche	1,12	12,7 %
davon: Parkanlage	0,55	
Kleingärten	0,57	
Gesamtfläche	8,8 ha	100 %

Der Stadt Teterow entstehen Kosten für die Herstellung der Erschließung des Baugebietes, Grundstückserwerb und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen. Zur Absicherung der Umsetzung des Bauvorhabens der Teterower Wohnungsgesellschaft mbH insbesondere der Herstellung der öffentlichen Erschließung mit den öffentlichen Parkplätzen und zur Regelung der Planungskosten für die Weiterführung des Verfahrens wird ein Erschließungsvertrag gemäß §124 BauGB abgeschlossen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den 29.04.2004

**Stadt Teterow
Der Bürgermeister**



Dr. Dettmann