



STADT KRÖPELIN

Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest"

östlich der Bahnstrecke Rostock - Wismar und südlich der Wismarschen Straße

BEGRÜNDUNG

31.08.2009

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Mecklenburger Straße 32
23906 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/-98
Fax 03841- 28 75 99
www.stadt-und-regionalplanung.de
eMail: stadt-regionalplanung@t-online.de



1.	Einleitung	3
1.1	Bisherige Planungen	3
1.2	Anlass und Ziel der Planänderung	3
1.3	Lage und Geltungsbereich	3
1.4	Grundlagen der Planung	4
2.	Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungs- planes Nr. 5	4
2.1	Ausgangssituation	4
2.2	Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Örtliche Bauvorschriften	7
2.4	Verkehrerschließung	7
2.5	Flächenbilanz	7
3.	Ver- und Entsorgung	8
4.	Immissionsschutz	8
5.	Bodenordnende Maßnahmen	8
6.	Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	8
7.	Eingriffsregelung	8
8.	Sonstiges	8

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Bebauungsplan Nr. 5

Im Jahr 1992 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin-Südwest". Der Plan wurde 1998 als Satzung beschlossen und 1999 genehmigt. Gegenstand der Planung war die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe. Den im Planbereich bestehenden Gewerbebetrieben sollten außerdem Erweiterungsmöglichkeiten geboten und an dem bereits erschlossenen Standort Neuansiedelungen zugelassen werden. Vorrangig sollte produzierendes Gewerbe angesiedelt werden, um im Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe negative Auswirkungen auf die Zentrumsentwicklung der Innenstadt auszuschließen.

1.2 Anlass und Ziel der Planänderung

Anlass der Planaufstellung waren Anträge der Grundstückseigentümer auf eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend, dass das Maß der baulichen Nutzung an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst wird.

Im Ursprungsplan sind in den Baufenstern als Maß der Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 6,0 enthalten. Die GRZ von 0,8 entspricht der maximal möglichen Grundflächenzahl in Gewerbegebieten. Diese Festsetzungen machen eine außerordentlich hohe Ausnutzung der Grundstücke möglich. Durch die vorhandenen Gebäude und Anlagen und die seit der Planaufstellung entstandene Bebauung wird diese mögliche Ausnutzung jedoch bei weitem nicht erreicht.

Des Weiteren wird die Erhebung der Anschlussbeiträge für die Abwasserbeseitigung gemäß der Satzung des Zweckverbandes „Kühlung“ nach der maximal möglichen Bebaubarkeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berechnet. Die danach ermittelten Beträge sind jedoch nicht mit der tatsächlichen und absehbaren Bebauung vereinbar.

Innerhalb des Ursprungsplanes wurde die Schaffung einer maximalen Angebotsfläche angestrebt. Aufgrund dessen wurde das Maß der baulichen Nutzung relativ großzügig festgesetzt. Der hohe Grad der Ausnutzung wurde allerdings auch für die bisherigen Neuansiedelungen nicht erreicht.

Ziel der Planung ist daher die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung für die bestehenden Baufelder in Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten. Außerdem erfolgt eine kleinteilige Anpassung der Festsetzungen an vorhandene und geplante Gebäude. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Planung geändert. Insbesondere erfolgte eine weitgehende Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung in Abstimmung mit dem Landkreis und dem Zweckverband. Außerdem wurden Baugrenzen an geplante Vorhaben angepasst. Daher ist eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs erforderlich geworden.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Kröpelin. In nördlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich an die Wismarsche Straße und in westlicher Richtung an die Bahnlinie Rostock-Wismar bzw. an Wiesenflächen, in östlicher Rich-

tung an Grünland und in südlicher Richtung auch an Wiesenflächen. Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung entspricht nicht dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Er gliedert sich in zwei Teilflächen und umfasst nur die Bauflächen.

Die Bereiche, in denen aufgrund von grünordnerischen Festsetzungen keine Bebauung möglich ist und die Fläche für Versorgung (Kläranlage und Abwasserpumpwerk) wurden vom Änderungsbereich ausgenommen. Im einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke:

Nördlicher Teilbereich: 119/23, 69/16 teilweise, 119/25, 119/24, 119/21, 119/10, 69/19 teilweise, 119/12, 119/14, 119/15, 119/16, 119/9, 119/17, 119/18, 119/19, 119/11, 69/14 teilweise, 69/10 teilweise, 69/11 teilweise, 69/12 teilweise der Flur 1 der Gemarkung Kröpelin.

Südlicher Teilbereich: 107/4, 107/2, 105/1, 105/2, 105/3, 107/1, 107/5 der Flur 1 der Gemarkung Kröpelin.

1.4 Grundlagen der Planung

Für die Stadt Kröpelin liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Daher ist eine Genehmigung der 1. Änderung durch den Landkreis Bad Doberan erforderlich.

Bei der vorliegenden Änderung des B-Planes Nr. 5 werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung sowie die städtebauliche Konzeption nicht wesentlich verändert, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 1. vereinfachten Änderung dienten die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Flurkartenauszüge M 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Jan. 2007; Lagepläne Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn und Hansch & Bernau, Rostock; eigene Erhebungen sowie der seit 1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamer Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVObI. M-V S. 102)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

2. Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

2.1 Ausgangssituation

Städtebauliche Situation

Die Planänderung erfolgt innerhalb eines bereits seit Jahren bestehenden Gewerbegebietes. Der nördliche Teilbereich entlang der Wismarschen Straße ist durch groß-

flächige Hallen geprägt. Es sind große Flächen versiegelt. Hier befinden sich zur Zeit Lagerhallen einer Lagerhausgesellschaft, ein Reifen- und Reparaturservice für LKW und PKW, ein Getränkehandel, ein Zimmereibetrieb, ein Baubetrieb und ein Verwaltungsgebäude mit Wohnungen im 1. Obergeschoss. Im südöstlichen Teilbereich wurde eine Lagerhalle für das ansässige Baugeschäft neu errichtet.

Der bereits bebaute nördliche Bereich ist durch ein Niederungsgebiet von dem neu zu entwickelnden südlichen Bereich abgegrenzt. Seit der Planaufstellung des Ursprungsplanes haben sich hier eine Tischlerei und die Kröpeliner Werkstätten angesiedelt.

Der Gebäudebestand besteht zum überwiegenden Teil aus eingeschossigen Hallen. Jedoch sind einige zweigeschossige Gebäudeteile und ein vollständig zweigeschossiges Verwaltungs- und Wohngebäude vorhanden. Beispielsweise ist der Ausstellungs- und Bürotrakt der Tischlerei im südlichen Teilbereich zweigeschossig, während der Hauptgebäudeteil nur ein Vollgeschoss aufweist. Die südöstlich der Erschließungsstraße gelegenen Baufelder sind bisher gänzlich unbebaut.



Getränkemarkt im nördlichen Teilbereich



Tischlerei im südlichen Teilbereich

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept bleibt wie im Ursprungsplan bestehen. Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden textliche Änderungen und Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen. Die textliche Festsetzung beschränkt sich auf den Inhalt der Änderung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Wesentlicher Bestandteil der Änderung ist die Reduzierung der Grundflächenzahl in allen Baufeldern. Die Reduzierung erfolgt in Anpassung an den vorhandenen Gebäudebestand und die Nebenanlagen.

Im Bereich der Kartoffelhallen ist der Neubau einer Lagerhalle geplant. Ein Teilbereich auf dem Standort der geplanten Halle ist bereits versiegelt. Die GRZ wird hier von 0,8 auf 0,6 reduziert. Die gegenüber den übrigen Bauflächen höhere Grundflächenzahl wurde aufgrund der bestehenden großflächig versiegelten Flächen und der geplanten Lagerhalle festgesetzt. Damit kann die GRZ in diesem Bereich für Nebenanlagen nach § 19, Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß von 0,8 überschritten werden. In den übrigen Bereichen wird die GRZ von 0,8 auf 0,5 reduziert. In den Bereichen mit einer GRZ von 0,5 kann mit der zulässigen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen eine maximale GRZ von 0,75 erreicht werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Baumassenzahl von 6,0 wurde aus den Festsetzungen gestrichen, da sie nicht zweckmäßig für die Ziele der Bebauungsplanänderung ist. Zur Beschränkung der baulichen Nutzung wird stattdessen die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Das Gewerbegebiet umfasst Flächen mit ein- und zweigeschossiger Bebauung innerhalb des Bestandes sowie noch unbebaute Flächen. Innerhalb der bebauten Bereiche sind zum überwiegenden Teil eingeschossige Hallen mit Firsthöhen zwischen ca. 6 m und 10 m vorhanden. Einige untergeordnete Gebäudeteile für Büro- und Sozialräume weisen dabei 2 Vollgeschosse auf. Die Geschossigkeit wird entsprechend des Bestandes in den bereits bebauten Bereichen differenziert nach Gebäudeteilen auf 1 bzw. 2 Vollgeschosse festgesetzt, um zu vermeiden, für das gesamte Gebäude eine Zweigeschossigkeit festsetzen zu müssen. In den noch unbebauten Flächen wird die Geschossigkeit ausschließlich auf 1 Vollgeschoss festgelegt. Diese Festlegung berücksichtigt, dass in erster Linie eingeschossige Gewerbebauten errichtet werden und beruht außerdem auf der Zielstellung, die Anschlussbeiträge für Abwasser möglichst gering zu halten. Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat der Landkreis eine entsprechende Anregung zur eingeschossigen Festsetzung vorgebracht. Im Bereich des Flurstücks 119/9 befindet sich ein zweigeschossiges Verwaltungs- und Wohngebäude. Die Zahl der Vollgeschosse wird hier, ebenfalls in Anpassung an den Bestand, auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Traufhöhe und Hauptfirstrichtung

Die im Ursprungsplan festgesetzte Traufhöhe und die Hauptfirstrichtung wurden in die 1. Änderung nicht übernommen, da diese Festsetzungen für Gewerbebauten nicht zweckmäßig erscheinen und eine zu starke Einschränkung vermieden werden soll.

Firsthöhe

Von der Festsetzung einer Firsthöhe wird im Gegensatz zum 1. Entwurf abgesehen, um keine zu starke Beschränkung möglicher künftiger Gewerbebauten zu verursachen. Größere Gebäudehöhen sind an diesem Standort städtebauliche vertretbar. Auf die Festlegung der Abwasser-Anschlussbeiträge hat das Entfallen der Firsthöhe keine Auswirkungen, da der Zweckverband sich bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage (Geschossfläche) nach eigenen Angaben bei unbebauten Flächen nach der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse richtet.

Baugrenzen

Die Baugrenzen des Ursprungsplanes wurden in die 1. Änderung weitestgehend übernommen. Das neu errichtete Tischlereigebäude überschreitet mit dem geringen Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze die im Ursprungsplan festgesetzte Baugrenze. Es wurde in diesem Bereich eine Anpassung der Baugrenze vorgenommen. Im Bereich der Kartoffelhallen ist eine neue Lagerhalle geplant. Auch hier wurden die Baugrenzen an die geplante Bebauung angepasst. Des Weiteren wurden Korrekturen der Baugrenzen aufgrund von teilweise neu vermessenen Flurstücksgrenzen vorgenommen.

Bauweise

Die Bauweise wird weiterhin als abweichende Bauweise festgesetzt, um die Realisierung von Gewerbebauten mit großen Hallen zu ermöglichen. Es wird allerdings die Beschränkung der Gebäudelänge auf 70 m bzw. 90 m gänzlich aufgehoben. Die neu

geplante Kartoffellagerhalle soll z.B. über 70 m lang werden; eine Beschränkung der Gebäudelängen im GE-Gebiet erscheint aus heutiger Sicht nicht mehr sinnvoll.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Alle Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplans bleiben unverändert bestehen. Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist durch die bestehende Planung gesichert. Sie erfolgt von der Wismarschen Straße aus über die vorhandene Stichstraße und die private Erschließung im nordöstlichen Teilbereich. Der östliche Teil der geplanten Erschließung des südlichen Teils des Gewerbegebietes wurde im Zuge der Bebauung der Flurstücke 107/4 und 105/1 neu angelegt. Die vorgesehene Erweiterung in westliche Richtung wurde bisher nicht umgesetzt. Kurzfristig ist der Bau der am östlichen Ende der Erschließungsstraße vorgesehenen Wendeanlage geplant, um den Müllfahrzeugen das Wenden zu ermöglichen.

Die Überarbeitung der Erschließungsplanung ist nicht Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum wurden in der damaligen Planung nicht vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze sind nach § 49 der LBauO M-V auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen. Die Anlage der Stellplätze ist im Gewerbegebiet auf den privaten Grundstücksflächen möglich. Für Mitarbeiter, Besucher und Lieferanten etc. sind ausreichend Stellplätze zu schaffen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Änderungsfläche der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 beträgt ca. 12,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung 1. vereinfachte Änderung B-Plan Nr. 5	Flächengröße ca. in m²
Gewerbefläche	108.000
Straßenverkehrsfläche	9.360
Straßenfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Privatweg	3.160
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	960
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafo)	280
Σ	121.760

3. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Gewerbegebietes ist die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation sowie eine Schmutzwasserentsorgung gegeben bzw. Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind mit dem Eigentümer der wasserwirtschaftlichen Anlagen, dem Zweckverband "Kühlung", abzustimmen.

4. Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden für den Änderungsbereich unverändert übernommen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die bebauten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, während die unbebauten Flächen weitgehend im Eigentum der Stadt liegen.

Die Kosten der Planung werden durch die Stadt Kröpelin übernommen.

7. Eingriffsregelung

Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Innerhalb des vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen.

Da die Planung die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung zum Inhalt hat, werden mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nach § 14 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) auszugleichen sind.

8. Sonstiges

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich

hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Bodenablagerungen und Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Stadt Kröpelin, den 01.09.2009




Wunschik, Bürgermeister

