



SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13

"Einkaufszentrum Ortsmitte Satow"

begrenzt im Norden durch die Fritz-Reuter-Straße, im Westen durch den Sky-Markt und die bebauten Grundstücke an der Sonnenstraße sowie im Osten durch das Grundstück Fritz-Reuter-Straße Nr. 10 und die südlich angrenzenden Flurstücke

Begründung

Satzungsbeschluss

26.3.2010

GEMEINDE SATOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Ortsmitte Satow"

Begründung

| Inhalt | Seite |
|--|-------|
| 1. Einleitung | 2 |
| 1.1 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich | 2 |
| 1.2 Anlass der Planaufstellung | 3 |
| 1.3 Hinweise zum Verfahren | 3 |
| 1.4 Flächennutzungsplanung und Raumordnung | 3 |
| 2. Bestand und geplante Entwicklung | 4 |
| 2.1 Ausgangssituation | 4 |
| 2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 6 |
| 2.3 Örtliche Bauvorschriften | 8 |
| 2.4 Verkehrserschließung | 8 |
| 2.5 Flächenbilanz | 9 |
| 3. Ver- und Entsorgung | 10 |
| 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger | 10 |
| 3.2 Trink- und Löschwasserversorgung | 10 |
| 3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung | 10 |
| 3.4 Energieversorgung/Telekommunikation | 11 |
| 3.5 Abfallentsorgung/Altlasten | 11 |
| 4. Immissionsschutz | 11 |
| 5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten | 13 |
| 6. Sonstiges | 13 |

1.2 Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Satow beabsichtigt, die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebietsfläche in der Ortsmitte von Satow mit dem Bebauungsplan Nr. 13 zu entwickeln. Im Plangebiet liegen die für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzten bzw. leerstehenden Gebäude an der Fritz-Reuter-Straße. Mit der Ansiedlung einer zusätzlichen Verkaufs- bzw. gewerblichen Einrichtung will Satow den zentralen Einkaufsbereich der Gemeinde im Zentrum von Satow weiter stärken. Mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes neben dem bestehenden Vollsortimenter ergibt sich eine ideale Ergänzung des Angebots in der Ortsmitte des Hauptortes, dass auch durch nicht-motorisierte Verbraucher gut zu erreichen ist. Die Gemeinde unterstützt daher die Ansiedlungsabsichten eines Verbrauchermarktes.

Der südliche Teil der Mischgebietsfläche hat sich zu einer baumbestandenen Grünfläche mit z.T. höherwertigen Biotopflächen entwickelt. Daher ist dem mit der Umsetzung des B-Planes verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft und den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen eine besondere Bedeutung beizumessen.

1.3 Hinweise zum Verfahren

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 13 wurde bereits im September 2007 beschlossen, woraufhin ein Plan erarbeitet und im Oktober des gleichen Jahres die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde. In umfangreichen Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde wurde zwecks Biotopschutz auf einen weiter nach Süden reichenden Teil der Bebauung verzichtet. Die Verkaufsfläche und die Gesamtfläche des Mischgebietes für den neuen Verbrauchermarkt fällt nun kleiner als zuvor aus. Die sich im Süden anschließenden Grün- und Biotopflächen werden somit geringer beeinflusst bzw. können zu größeren Teilen erhalten bleiben. Zwischenzeitlich hat sich auch der Marktbetreiber geändert. Der Vorentwurf bzw. der Entwurf wurden dementsprechend angepasst. Aus der Beteiligung der Behörden zum Entwurf ergab sich ein zusätzliches Ausgleichserfordernis, welches durch die Anlage einer Streuobstwiese direkt südlich anschließend an den Geltungsbereich kompensiert wird.

Das Büro Plan Akzent Rostock hat einen Umweltbericht und einen Grünordnungsplan für das Plangebiet erarbeitet. Die resultierenden grünordnerischen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Sowohl Umweltbericht als auch Grünordnungsplan wurden den Umweltbehörden gesondert zur Verfügung gestellt und stehen als gesonderte Berichte zur Einsichtnahme bereit.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock hat mit der Planaufstellung eine auf die Nahversorgungsentwicklung bezogene Einzelhandelsuntersuchung gefordert. Diesbezüglich wurde von der Dr. Lademann und Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH die Untersuchung "Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Satow – Nahversorgungskonzept und Verträglichkeitsuntersuchung für ein Ansiedlungsvorhaben" erarbeitet. Auf die Ergebnisse wird in Kapitel 2.2 eingegangen. Die komplette Untersuchung wurde den entsprechenden Behörden gesondert zur Verfügung gestellt.

Die Anbindung des Plangebietes und die notwendige Umgestaltung der Bushaltestelle wurden nochmals überarbeitet und mit dem Straßenbauamt Güstrow und dem Straßenverkehrsamt Bad Doberan abgestimmt.

Nördlich von diesem zentralen Bereich liegen die Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr und der Gemeindeverwaltung an der Kröpeliner Straße bzw. den Satower See.



Blick von der Fritz-Reuter-Straße auf das Plangebiet



Parkplatz des benachbarten Sky-Marktes



Bereich der geplanten Zufahrt zum Verbrauchermarkt



Böschung zum Sky-Markt an der Fritz-Reuter-Straße

Der südliche Teil des Plangebietes umfasst in einer Tiefe von ca. 100 m aufgelassene Grünflächen, die heute z.T. einen geschützten Feuchtwiesencharakter aufweisen. Im Südwesten werden noch Gartenflächen durch die Anlieger der Sonnenstraße genutzt. Für den Sky-Markt wurde eine Aufschüttung vorgenommen, deren Böschung sich in das Plangebiet erstreckt und die mit einer großen Brombeerhecke bewachsen ist. Östlich schließen sich die privat genutzten Hausgärten der Gebäude an der Fritz-Reuter-Straße an. Im Süden liegen mehrjährige Sukzessionsflächen, Weidenreihen, Strauch- und Brennnesselfluren. Im Osten und Westen grenzen hier die Hausgärten der benachbarten Wohnbebauung an. Ganz im Süden befinden sich einige Pappeln. Die südlichen Grünflächen stellen in ihrem Gesamtbestand trotz eines hohen Brennnesselanteils, insbesondere aufgrund der vernässten Flächen und der Weidenreihen, eine höherwertige Grünstruktur dar. Zur differenzierten Bestandsanalyse wird auf den Umweltbericht bzw. den Grünordnungsplan verwiesen.

Das Gelände fällt von der nördlichen Zufahrt ins Mischgebiet nach Süden hin von ca. 33 m über HN an der Fritz-Reuter-Straße auf ca. 30 m über HN im Bereich der ehemaligen Hoffläche ab. Die Grünflächen fallen anschließend weiter bis auf ca. 28 m über HN ab und bilden damit eine Senke zwischen den benachbarten Gartenflächen aus.

Versorgungsbereich zu qualifizieren und die Attraktivität und Sogkraft zu erhöhen, bedarf es jedoch eines weiteren frequenzerzeugenden Betriebes, wie ihn das Ansiedlungsvorhaben darstellt. Die Verträglichkeit der Ansiedlung eines zusätzlichen Verbrauchermarktes ist damit gewährleistet.

Die Flächen des MI 1 sollen nach den bisherigen Planungen angefüllt werden, um eine relativ ebene Fläche für die Stellplätze und Gebäude herzustellen und eine zu starke Neigung der Zufahrt von der Fritz-Reuter-Straße zu vermeiden. Dadurch wird die Höhendifferenz zu dem auf ca. 35 m über HN stehenden Sky-Markt im nördlichen Teil deutlich reduziert, im südlichen Teil sind allerdings Aufschüttungen von bis zu ca. 3 m erforderlich. Dabei soll die Höhe OK Fertigfußboden im MI 1 max. 32,0 m über HN betragen. Ursprünglich sollte das Gelände noch höher aufgeschüttet werden. Unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wurde die geplante Aufschüttungshöhe jedoch reduziert und nach Westen und Osten wurden flach abfallende Böschungsbereiche vorgesehen. Durch geeignete Maßnahmen der Regenwasserableitung ist sicherzustellen, dass die angrenzenden Grundstücke vor einem Regenwassereintrag geschützt werden (Kap. 3.3).

Die im MI 2 vorhandene Bebauung soll durch den Bebauungsplan gesichert werden. Im Mischgebiet sind gemäß § 6 BauNVO Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe zulässig.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung werden in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und 2 Einzelhandelsbetriebe über 800 m² Verkaufsfläche und Tankstellen ausgeschlossen. Letztere sind an dieser zentralen Stelle im Ort unerwünscht und hinsichtlich der Emissionen problematisch. Die Verkaufsfläche wird auf max. 800 m² beschränkt, um großflächige Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden.

Die städtebaulichen Festsetzungen sehen ein der jeweiligen Nutzung entsprechendes Maß der Bebauung vor. So wird im MI 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und im MI 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieses Maß darf im MI 1 durch die Stellplätze und Nebenanlagen bis max. 0,9 überschritten werden. Damit wird die Planung dem Stellplatzflächenbedarf von etwa 80 Stellplätzen, den Zufahrten usw. gerecht.

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Varianten hinsichtlich der Stellung des Gebäudes für den Verbrauchermarkt und der Lage der sonstigen Anlagen untersucht. Die nun vorliegende, durch Baugrenzen fixierte Planung stellt die bevorzugte Variante der Anordnung von Gebäude und Stellplätzen dar. Im MI 1 sind bei abweichender Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig, im MI 2 sind sie bei einer offenen Bauweise hingegen unzulässig.

Im MI 1 ist eine eingeschossige Bauweise, im MI 2, in Anpassung an die weitere straßenbegleitende Bebauung entlang der Fritz-Reuter-Straße, eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Die Firsthöhe wird in beiden Mischgebieten auf max. 8,0 m begrenzt.

Wie bereits erwähnt, wurden ein Umweltbericht sowie ein Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 13 erarbeitet. Dieser sieht zur Aufwertung und zum Ausgleich der geplanten Bebauung im MI 1 Heckenanpflanzungen sowie diverse Baumpflanzungen innerhalb der Grünflächen vor. Die sich im Süden des Plangebietes an den Verbrauchermarkt anschließenden Grün- und Biotopflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

2.4 Verkehrserschließung

Die im Norden des Plangebietes vorhandene Bebauung wird direkt von der Fritz-Reuter-Straße aus erschlossen.

Die Haupteerschließung des geplanten Verbrauchermarktes erfolgt ebenfalls von der Fritz-Reuter-Straße (Landesstraße L 10) aus. Sie liegt direkt östlich der Bushaltestelle, wodurch das Sichtfeld für den den Parkplatz verlassenden Verkehr temporär eingeschränkt wäre, da die Haltestelle umfangreich bedient wird. Aufgrund dieser Problematik wurde ein Vororttermin mit Teilnehmern der Busbetriebe, des Landkreises, der Planungsbüros und des Bauamtes durchgeführt. Hierbei wurden verschiedene Varianten diskutiert. So auch die Möglichkeit, die Bushaltestelle nach Osten oder Westen zu verschieben. Da sich daraus neue verkehrgefährdende Situationen ergeben hätten, wurden diese Varianten verworfen. Die im Endergebnis beschlossene und eingearbeitete Variante sieht eine Ampellösung vor. Bei Bedienen der Haltestelle durch einen Bus wird über eine Induktionsschleife ein Signal an eine Ampelanlage gegeben, die an der Ausfahrt des Verbrauchermarktes errichtet wird, so das die Ampel auf rot schaltet, bis nach der Abfahrt des Busses eine Freigabe erfolgt. Für die Fahrgäste wird ein neuer Wartestreifen angelegt, um den der Fuß- und Radweg herumgeführt wird. Die Bushaltestelle verbleibt als Bushaldebucht.

Die Anlieferung erfolgt über die beschriebene Zufahrt, wobei sich die Anlieferungszone im Vergleich zum Vorentwurf im Westen des Verbrauchermarktes befindet. Im Bereich der Flächen für Nebenanlagen steht genügend Platz zum Rangieren des Lieferfahrzeuges und für die Anlage von ca. 80 Pkw-Stellplätzen zur Verfügung.

Im Bereich der Böschung an der Westseite des Geländes wurde zu Beginn der Planungen die Herstellung einer Verbindung für Pkw, zwischen dem vorhandenen Lebensmittelmarkt und dem neuen Verbrauchermarkt geprüft. Aus Lärmschutzgründen und aufgrund der hohen Böschung konnte dies allerdings nicht realisiert werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 13 beträgt rund 1,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

| Flächennutzung B-Plan Nr. 13 | Flächengröße ca. in m ² |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| Mischgebiet | 5925 |
| <i>Mischgebiet 1</i> | 4594 |
| <i>Mischgebiet 2</i> | 1331 |
| Grünfläche | 6995 |
| <i>Sukzessionsfläche, öffentlich</i> | 5000 |
| <i>Hausgärten, privat</i> | 643 |
| <i>Zäsurgrün, öffentlich</i> | 122 |
| <i>Zäsurgrün, privat</i> | 1230 |
| Straßenverkehrsfläche | 1557 |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 17 |
| Σ | 14 494 |

leitet. Um eine Nutzung der vorhandenen Leitung zu gewährleisten, ist diese zu reinigen, mit einer Kamera zu befahren und ggf. zu erneuern. Von der Ernst-Moritz-Arndt-Straße läuft das Regenwasser in einen Mischkanal zum Verbindungsweg und von dort aus in die Kläranlage.

Das im MI 2 anfallende Regenwasser soll in die zentrale Regenleitung in der Fritz-Reuter-Straße eingeleitet werden.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der EON e.dis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefon- und TV - Kabel in der Fritz-Reuter-Straße verlegt sind. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

Mitteldruckgasleitungen der Stadtwerke Rostock sind in der Fritz-Reuter-Straße verlegt. Dadurch ist eine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz gegeben. Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Fritz-Reuter-Straße gewährleistet.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Zur Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die TÜV-Nord-Umweltschutz GmbH Rostock durchgeführt, die auf der Grundlage der geänderten Planung im November 2009 aktualisiert wurde.

reichen zugeordnet. Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109. Die LPB und die Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Andere Emittenten, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Ein Anliegen des Immissionsschutzes ist auch die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet. Aus diesem Grunde sollen z.B. emissionsarme, umweltfreundliche Heizungen verwendet werden (vgl. Kap. 3.4).

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke im Mischgebiet 1 befinden sich in Gemeinde- bzw. Privatbesitz und sollen zu großen Teilen an den Marktbetreiber übertragen werden.

Im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Übernahme der Kosten für die Planung und Erschließung des Gebietes sowie für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, so dass für die Gemeinde keine Kosten entstehen.

Die im Mischgebiet 2 vorhandenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

6. Sonstiges

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 Bodendenkmalpflege 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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemeinde Satow, den 29. März 2010



Matthias J.
Der Bürgermeister

