

Begründung
zur
Satzung nach § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB
"Görries – Rogahner Straße 64"

- Abrundungssatzung -

Schwerin, Oktober 2009

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat IV – Wirtschaft und Bauen
Amt für Stadtentwicklung

I N H A L T :

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Zulässigkeit der Aufstellung der Satzung**
- 3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen**
- 4. Beschreibung des Plangebietes**
 - 4.1 Lage und Geltungsbereiches
 - 4.2 Gebäudebestand
 - 4.3 Natur und Landschaft
 - 4.4 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur
- 5. Inhalt der Satzung**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 5.2 Verkehrserschließung
 - 5.3 Grünordnung
 - 5.4 Kennzeichnung von Altlasten
- 6. Auswirkungen der Planung**
 - 6.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.2 Bodenschutz
 - 6.3 Immissionsschutz
- 7 Technische Infrastruktur**
 - 7.1 Ver- und Entsorgung
 - 7.2 Niederschlagswasserableitung
 - 7.3 Grundwassermessstelle
 - 7.4 Abfallentsorgung
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Planungs- und Erschließungskosten**
- 10. Gutachten**

Anlass für die Aufstellung der Abrundungssatzung „Görries - Rogahner Str. 64“ ist die beabsichtigte städtebauliche Arrondierung eines vorhandenen Gewerbestandortes.

Ziel der Planung ist es auf einer vormals militärisch genutzten Fläche Gewerbebebauung zu entwickeln, die sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt. In diesem Rahmen beabsichtigen die Grundstückseigentümer die Errichtung von Gewerbebauten für Kraftfahrzeughandel und entsprechende Dienstleistungen.

Die im Außenbereich liegenden Flächen sind durch die angrenzende Bebauung baulich geprägt. Mit der Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird das Plangebiet in den Innenbereich einbezogen und Planungsrecht geschaffen. Im Geltungsbereich der Satzung sind Bauvorhaben genehmigungspflichtig.

2. Zulässigkeit der Aufstellung der Satzung

Die gemäß § 35 (5) BauGB erforderlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Abrundungssatzung sind erfüllt. Die Satzung sichert die geordnete und abschließende städtebauliche Entwicklung eines Teilbereiches des Gewerbegebietes im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft. Die geplanten Nutzungen des KFZ-Gewerbes unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder landesrechtlichen Vorschriften. Durch die Satzung werden Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt.

3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Abrundungssatzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Landschaftsplan enthält keine der beabsichtigten Entwicklung entgegenstehende Ziele.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Görries im gleichnamigen Gewerbegebiet, westlich der Umgehungsstraße (B106) und nördlich der Rogahner Straße. Es hat eine Größe von ca. 0,9 ha und ist etwa 3 km vom Stadtzentrum entfernt.

Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt

- im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 121/152 und 121/153
- im Osten durch die verlängerte östliche Flurstücksgrenze des südlich angrenzenden Flurstücks 121/136
- im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 121/152 und 121/153
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 121/152

4.2 Gebäudebestand

Innerhalb des Plangebiets ist kein oberirdischer Gebäudebestand vorhanden. Aus der früheren Nutzung als Flugplatz und der bis 1992 andauernden militärischen Nutzung sind gepflasterte und betonierte Flächen anzutreffen. Diese Flächen sollen nach Möglichkeit weiter genutzt werden.

Im Rahmen der Übergabe der militärischen Liegenschaften durch die GUS - Truppen war auf das Vorhandensein unterirdischer Bauwerke hingewiesen worden. Es kann daher zur Zeit nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Bunkeranlagen oder Unterkellerungen vorhanden sind.

4.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird durch eine fast ebene Fläche mit befestigten oder vegetationslosen Bereichen (Erdwall, Fahrweg) sowie Brachflächen aus der Nutzung als Militärgelände gekennzeichnet.

Vorhandene Gehölze sind nicht markant. Sie bestehen aus 3 Einzelsträuchern (Holunder, Traubenkirsche, Brombeere) und einem Baum (Pappel). Der Kronenbereich der Pappel ist stark geschädigt (Totholzäste mit Bruchgefahr), so dass ihre Rodung erforderlich ist. In Richtung Umgehungsstraße sind 3 Laubbäume vorhanden. Dabei handelt es sich um Ersatzpflanzungen (Linde, Robinie) aus anderen Planverfahren. Eine der Linden wird vom Geltungsbereich der Satzung erfasst.

4.4 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Umgehungsstraße über die Rogahner Straße und eine Privatstraße. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der ÖPNV - Haltestelle Görries – Zentrum. Hier verkehren die Omnibuslinien 5, 51,16.

Im Bereich der Rogahner Straße sind stadttechnische Versorgungssysteme für Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser, Elektroenergie, Erdgas vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III B. Zur Überwachung des Grundwassers ist an der westlichen Grenze des Plangebietes eine Messstelle vorhanden.

5. Inhalt der Satzung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eingeschossiger Gewerbebauten vor. Um die Nutzung zu ermöglichen wird der zur baulichen Entwicklung bestimmte Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Entsprechend § 17 (1) BauNVO liegt die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Gewerbegebiete bei 0,8. Die explizite Ausweisung der GRZ in der Satzung ist nicht erforderlich. Die zulässige Geschosshöhe wird auf ein Vollgeschoss beschränkt und die maximal zulässige Firsthöhe festgelegt. Damit wird dem städtebaulichen Konzept entsprochen und das Einfügen in die nähere Umgebung gesichert.

Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen definiert. Das daraus resultierende Baufenster ermöglicht die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die weitere Entwicklung des vorhandenen gewerblichen Siedlungsraumes städtebaulich – geordnet und abschließend geregelt. Die vor Ort bestehende Gebietscharakteristik wird gestärkt und das Siedlungsbild somit erhalten.

5.2 Verkehrserschließung

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 121/128 und 121/136 sind von der Rogahner Straße über eine Privatstraße erschlossen. Die Eigentümer dieser Flurstücke sind identisch mit denen im Plangebiet. Die Verkehrserschließung des Satzungsgebietes ist somit über die vorhandene Privatstraße möglich. Der Stellplatzbedarf für die neu entstehende Nutzung ist auf den Gewerbegrundstücken zu realisieren. Das betrifft den gewerblich bedingten und den Besucherbedarf.

5.3 Grünordnung

Zur teilweisen Kompensierung des durch die Bebauung entstehenden Eingriffs sind innerhalb des Plangebietes die grünordnerischen Maßnahmen M1 - M3 festgesetzt.

Maßnahme M1

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine 560m² große parkartige Grünfläche mit heimischen Gehölzarten und extensiver Rasennutzung entwickelt.

Maßnahme M2

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird eine zweireihige, frei wachsende Hecke (73mx3m) angelegt.

Maßnahme M3

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine frei wachsende dreireihige Hecke (68,5mx 7m) angelegt. Die zukünftig durch Rodung entfallende Pappel wird durch die Pflanzung einer Winterlinde ersetzt.

Mit den genannten Maßnahmen werden Hecken- und Gehölzstrukturen geschaffen, die zur städtebaulich gewünschten Eingrünung des Gewebegebietes führen und eine Verbesserung des Kleinklimas vor Ort bewirken. Zudem bilden die zukünftigen Heckenstrukturen die vor Ort ablesbare räumliche Grenze zwischen gewerblicher Siedlungsentwicklung und unverbaubarem Naturraum.

5.4 Kennzeichnung von Altlastenflächen

Das Plangebiet wurde von den 30er Jahren bis 1993 zu militärischen Zwecken genutzt. Aus dieser Zeit wird das Vorhandensein von Kampfmitteln und unterirdischen Bauwerken wie Bunker oder Keller vermutet. Zum Ende des 2. Weltkrieges war das Plangebiet Ziel alliierter Bombenangriffe. Anhand vorliegender Kriegsluftbilder und beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz dokumentierter Einzelfunde ist dies dokumentiert.

Zudem handelt es sich gemäß § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) um eine altlastenverdächtige Fläche. Trotz bereits durchgeführter partieller Untersuchungen kann das Vorhandensein weiterer Kampfmittel und Altlasten derzeit nicht ausgeschlossen werden. Aus diesen Gründen ist das Plangebiet in der Satzung als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplans nicht erforderlich. Um die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei der Umsetzung des Bebauungskonzeptes bewerten zu können, wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Neben den im vorhergehenden Abschnitt "Grünordnung" dargelegten Maßnahmen im Plangebiet ist zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe der vorliegenden Abrundungssatzung eine zusätzliche Maßnahme M 4 auf Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

In der Gemarkung Klein Medewege, Flur 1 soll auf dem Flurstück 2 eine 102 m lange und 6 m breite freiwachsende Hecke angelegt werden. Die Hecke wird durch einen 3 m breiten Brachesaum geschützt. Die Entwicklung erfolgt auf bislang intensiv genutzter Ackerfläche im Landschaftsraum des Aubachs. Die Hecke wirkt als Pufferzone zwischen der Aubachniederung und Ackerflächen. Dadurch wird der Biotopverbund entlang des Aubachs gestärkt und der Erosion von Ackerflächen entgegengewirkt.

6.2 Bodenschutz

Der Flächennutzungsplan enthält im Bereich des Satzungsgebietes die Darstellung einer Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Die Darstellung resultiert aus dem „Bericht zur Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen auf der Liegenschaft der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WGT) in Görries.“ Danach wird das Plangebiet von der Altlastenverdachtsfläche Nr.6 (Bunker, Keller) tangiert.

Zur Klärung der vorgenannten Verdachtssituation wurde eine orientierende Altlastenerkundung mit abschließender Bewertung des Plangebietes vorgenommen. Dabei wurden im Plangebiet heterogen zusammengesetzte, oberflächennahe Aufschüttungen mit Mächtigkeiten bis zu 2,0 m, bestehend aus Sanden, Ziegel- und Betonbruch, Holz, Metallschrott u.a. angetroffen. Sensorische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe) der Aufschüttungen wurden nicht festgestellt. Die ausgeführten Sondierungen und Schürfe ergaben keine schlüssigen Hinweise auf unterirdische Hohlräume und Bauwerke. Trotzdem kann das Vorhandensein unterirdischer Bauwerke bzw. verfüllter Hohlräume insbesondere in den bisher nicht erkundeten Bereichen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine analytische Bewertung der vorgefundenen Auffüllungen und des anstehenden Bodens zur Durchführung einer Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser steht noch aus. Insbesondere für den Bereich, einer auf Kriegsluftbildern erkennbaren Halle liegen bisher keine Kenntnisse über die Untergrundverhältnisse vor.

Diese Untersuchungen sollen bis zum Satzungsbeschluss abschließend erfolgen.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen bzw. vor Aufnahme der geplanten Nutzung ist es erforderlich, die Aufschüttungen unter fachgutachterlicher Begleitung gemäß den Maßgaben der abschließenden Bewertung aus dem Plangebiet zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zuzuführen. Nicht zuletzt dienen diese Maßnahmen auch dem Schutz des Bodens. Im Baugenehmigungsverfahren werden dazu entsprechende Auflagen getroffen.

6.3 Immissionsschutz

Nach dem bei der Landeshauptstadt Schwerin vorliegenden Schallimmissionsplan ist davon auszugehen, dass durch Verkehrs- oder andere Lärmimmissionen keine unzumutbaren Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. nach TA Lärm entstehen.

7 Technische Infrastruktur

7.1 Ver- und Entsorgung

Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin. Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Erdgas sowie die Schmutzwasserentsorgung durch Anschluss an vorhandene Systeme möglich.

7.2 Niederschlagswasserableitung

Aufgrund der Lage in einer Trinkwasserschutzzone ist der im Plangebiet anfallende Niederschlag grundsätzlich in die Regenkanalisation einzuleiten. Die örtliche Versickerung von Dachflächenwasser ist möglich. Voraussetzung ist ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit sowie die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

7.3 Grundwassermessstelle

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grundwassermessstelle (Pegel B2) ist zu erhalten. Die Möglichkeit der Umsetzung des Pegels ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

7.4 Abfallentsorgung

Die am Planbereich ansässigen Gewerbebetriebe sind über eine private Stichstraße mit einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 19 m erschlossen. Dreiachsige Müllfahrzeuge wenden hier unter Ausnutzung der privaten Grundstückszufahrten. Grundsätzlich ist es den Fahrzeugführern von Müllfahrzeugen der Entsorgungsunternehmen aufgrund betriebsinterner und sicherheitstechnischer Vorschriften untersagt rückwärts zu fahren. Soweit das Wenden der Fahrzeuge nicht wie vorab beschrieben realisierbar ist, müssen die Sammelbehälter für Bioabfall, Altpapier und

Restmüll ggf. am Abfuhrtag zur Entleerung an geeigneter Stelle auf den Gewerbegrundstücken in der Nähe der Einmündung zur Rogahner Straße bereitgestellt werden. Dies trifft ebenso auf Sammelbehältnisse für Leichtverpackungen zu.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet:	8.970 m ²
überbaubare Grundstücksfläche:	6.900 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche: davon	2.070 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1+M3):	1.040 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M2):	220 m ²

9. Planungs- und Erschließungskosten, Realisierung

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehenden Aufwendungen werden gemäß separatem städtebaulichem Vertrag von den Vorhabenträgern übernommen. Darüber hinaus tragen sie sämtliche mit der Erschließung der künftigen Gewerbebebauung in Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Alle zu erschließenden Flächen stehen im Eigentum der Vorhabenträger. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Gutachten

Folgende Gutachten und Unterlagen wurden für die Erstellung der vorliegenden Satzung herangezogen und sind zu beachten.

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Schallimmissionsplan für die Landeshauptstadt Schwerin 2008
- Bericht zur Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen auf der Liegenschaft der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WGT) in Görries
- Orientierende Altlastenerkundung mit Bewertung vom September 2009