

Stadt Boizenburg / Elbe

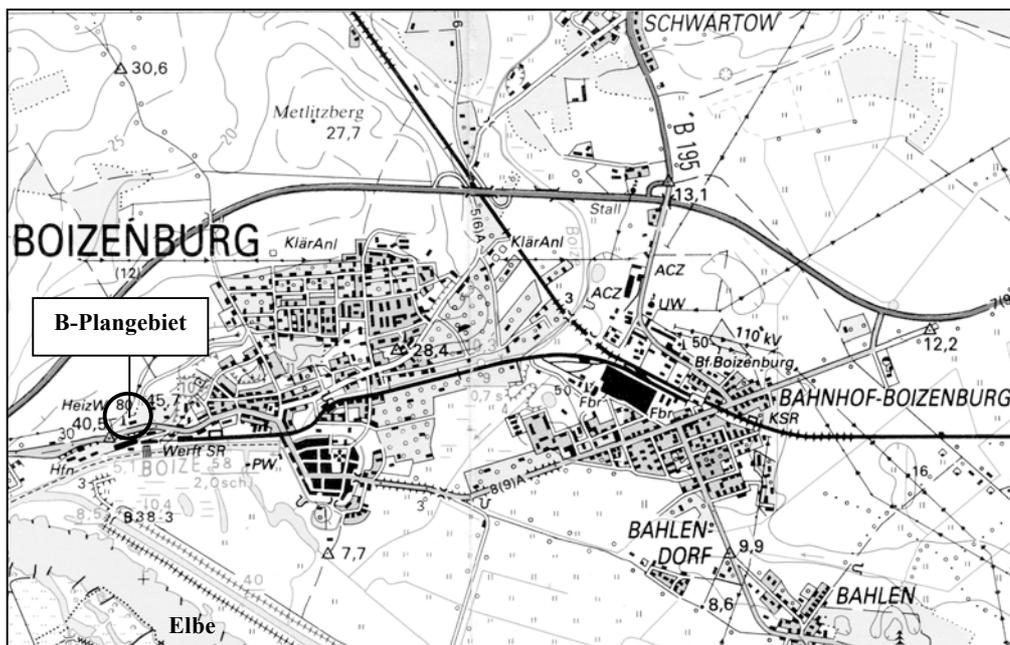
Bebauungsplan Nr. 24

für den Bereich

„westlich Stadtpark, nördlich der Hamburger Straße“

Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

Fassung für das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB sowie das schriftliche Scopingverfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB



Stand August 2013

Stadt Boizenburg / Elbe
Markt 9
19258 Boizenburg / Elbe

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Präsidentenstr. 21 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./Fax: 040-29 81 20 99-10 • 040-29 81 20 99-40

Email: plankontor-neuruppin@t-online.de • plankontor-hamburg@t-online.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung	2
2.2	Regionalplanung	3
2.3	Flächennutzungsplan.....	4
3.0	Lage des Plangebietes	5
4.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
5.0	Räumliche Einbindung und derzeitige Nutzung des Plangebietes	8
6.0	Inhalt des Bebauungsplanes	9
6.1	Städtebauliche Konzeption	9
6.2	Art der baulichen Nutzung	11
6.2.1	Baugebiete.....	11
6.2.1.1	Beschränkungen im Gewerbegebiet.....	12
6.2.2	Sonstige Flächenfestsetzungen	14
6.3	Maß der baulichen Nutzung	15
6.4	Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche	16
6.5	Erschließung.....	17
6.5.1	Verkehrerschließung	17
6.5.2	Technische Infrastruktur	18
6.5.2.1	Oberflächenentwässerung	18
6.5.2.2	Schmutzwasser.....	19
6.5.2.3	Trink- und Löschwasserversorgung.....	19
6.5.2.4	Energieversorgung	19
7.0	Immissionsschutz	20
8.0	Belange des Denkmalschutzes	21
9.0	Munitionsbelastung/Altlasten	21
10.0	Flächenbilanz	22
11.0	Umweltbericht	24
11.1	Lage des Plangebietes	24
11.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes / Art des Vorhabens	25
11.3	Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne	25
11.3.1	Fachgesetze	25
11.3.2	Fachpläne	28
11.3.3	Schutzgebiete	29
11.3.3.1	Nationale Schutzgebiete.....	29
11.3.3.2	Internationale Schutzgebiete	31
11.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen (anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen)	31
11.4.1	Schutzgut Mensch	31
11.4.1.1	Schallimmissionen	32
11.4.1.2	Schattenwurf	32
11.4.1.3	Erholungseignung	33

11.4.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope	33
11.4.2.1	Biotop- und Nutzungsbestand	33
11.4.3	Schutzgut Tiere	34
11.4.4	Schutzgut Boden	35
11.4.5	Schutzgut Wasser	35
11.4.6	Schutzgut Klima/Luft	36
11.4.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	36
11.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
11.4.9	Schutzgüter Wechselwirkungen	37
11.4.10	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	38
11.5	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante") und alternative Planungsmöglichkeiten	39
11.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	39
11.7	Eingriff- Ausgleichbilanzierung	39
11.8	Alternativenprüfung	39
11.9	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	39
11.10	Überwachung der Umweltauswirkungen	39
11.11	Zusammenfassung des Umweltberichtes	39
12.0	Planverfahren	40

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, BGBl. I S. 1548;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) (Nr. 39);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist;

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

2.0 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Boizenburg/Elbe befindet sich im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg, einer Planungsregion, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe dieser Metropolregion. Zum anderen sind aufgrund guter Verkehrsverbindungen - sowohl der Bahn als auch über die Autobahn - zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z.B. in die Metropolregion Hamburg, entschieden. Die Stadt Boizenburg/Elbe hatte im Juli 2013 insgesamt 10.602 Einwohner mit 1. Wohnsitz.

Die Stadt Boizenburg/Elbe liegt sowohl 70 km westlich von der ehemaligen Kreisstadt Ludwigslust des Landkreises Ludwigslust-Parchim, als auch 70 km von der Stadtmitte Hamburgs entfernt. Die Stadt liegt innerhalb der länderübergreifenden großräumigen Entwicklungsachse Hamburg - Ludwigslust (- Schwerin) - Berlin mit den Verkehrsachsen der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, der Bundesautobahn A 24 und der Bundesstraße 5. Durch den Bahnanschluss, die verkehrsgünstige Lage an der B 5 und der Anbindung zur A 24 in etwa 22 km Entfernung verfügt Boizenburg über eine gute Verkehrsinfrastruktur.

Die Stadt Boizenburg/Elbe ist im Regionalen Planungsverband Westmecklenburg als Grundzentrum eingestuft. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die ehemalige Kreisstadt Hagenow, während in dem nur 13 km entfernten Schleswig-Holstein die Stadt Lauenburg/Elbe ebenfalls als Grundzentrum fungiert. Aufgrund der Nähe zur Metropolregion Hamburg hat die Stadt in ihrer Bedeutung als Wirtschafts- und Wohnstandort eine hervorgehobene Stellung im Siedlungsnetz Westmecklenburgs, so dass das Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung von Gewerbe sowie unterschiedlichen Wohnformen weiter gestärkt werden soll. Dementsprechend soll das Grundzentrum langfristig zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt werden. Das im RREP WM-Entwurf formulierte Ziel der Entwicklung der Grundzentrenfunktion Boizenburgs zu einem Mittelzentrum beinhaltet im Wesentlichen auch das planerische Angebot zur Steigerung der Einwohnerzahl, sozusagen als Grundstock für die in einem Mittelzentrum angesiedelte Infrastruktur.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 01.01.2006 in Kraft getreten und zeigt eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Grundsätzen auf, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes stehen (vgl. LEP M-V 2005 S. 2 u. 11).

Gemäß LEP M-V ist die Stadt Boizenburg/Elbe mit 10.602 Einwohnern mit Hauptwohnsitzen (Stand Juli 2013) als Grundzentrum dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet, welcher wiederum dem Oberbereich Schwerin untersteht. Aus dem LEP M-V geht aus dem Kapitel 3.2.3 (1 und 2) hervor, dass Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu versorgen haben, bei gleichzeitiger Stärkung der vorhandenen überörtlich bedeutsamen Wirtschaftsstandorte. Für die eigene Bevölkerung sowie die des Nahbereichs sollen Grundzentren Arbeitsplätze bereitstellen. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie eines Sondergebietes für einen Gartenbaumarkt wird diesen Zielen im Hinblick auf die eigene Wirtschaftsförderung durch Gewerbeerhalt und -entwicklung sowie zusätzliche Arbeitsplätze im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des B-Plans Nr. 24 Rechnung getragen.

Die günstige Lage von Boizenburg sowohl an der Bahnstrecke Berlin/Schwerin-Hamburg, wie auch an der B 5 und B 195, mit Anbindung an die A 24, ist eine gute Voraussetzung für die Umsetzbarkeit des Zieles des Einwohnerwachstums. Für die Stadt Boizenburg ist es dabei wichtig, möglichst unterschiedliche Segmente im Wohnungsbau anzubieten. Einerseits Wohnbaugrundstücke in dem Sanierungsgebiet der Altstadt, andererseits auch in höherwertigen Lagen, z.B. am Elbberg (Vier) und nun im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 24 auch angrenzend an das Wohngebiet am Elbberg auf der einen und dem Stadtpark auf der anderen Seite. Mit der vorgelegten Planung wird somit nun eine am Stadtpark liegende Brachfläche entwickelt und damit auch der Wohnstandort der inneren Stadt gestärkt.

Aufgrund der Tatsache, dass die geplanten Flächenfestsetzungen im B-Plan Nr. 24 in Übereinstimmung mit den Flächendarstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe stehen, wird davon ausgegangen, dass die Planungsziele des B-Plans nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung stehen. Aufgrund der bestehenden baurechtlichen Voraussetzungen, die auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits vorhanden sind und in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert

werden, wird zudem sichergestellt, dass planungsrelevante Belange (z.B. Naturhaushalt) beachtet werden.

2.2 Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP-WM) festgeschrieben. Das RREP-WM wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01. September 2011 in Kraft getreten. Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 von besonderer Bedeutung und aus dem RREP-WM übernommen:

Siedlungsstruktur

(1) *„Die Siedlungsentwicklung soll in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden“.* (RREP-WM 2011 S. 55)

(10) *„Um Entwicklungsimpulse insbesondere aus der Metropolregion Hamburg und dem Wirtschaftsraum Lübeck aufnehmen zu können, sollen in den betreffenden Zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden“* (RREP-WM 2011 S. 56).

Demzufolge sollen aufgrund der Nähe zur Metropolregion Hamburg u.a. in der Stadt Boizenburg/Elbe ausreichende, attraktive Bauflächenangebote für den Wohnungsbau und für die gewerbliche Entwicklung geschaffen werden, wodurch zum einen die vorhandene Siedlungsentwicklung gesichert und zum anderen der benachbarte Wirtschaftsraum (hier Metropolregion Hamburg) besser genutzt werden kann (vgl. RREP-WM 2011 S. 58).

Die Stadt Boizenburg/Elbe hatte in diesem Zusammenhang im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bereits frühzeitig den Schwerpunkt darauf gelegt, gewerbliche und industrielle Ansiedlungen im Osten der Stadt zu etablieren. Durch den dort im Stadtteil Bahnhof vorhandenen und historisch gewachsenen Betrieb der Fliesenwerke und andere im Bereich der Eisenbahntrasse vorhandene Gewerbebetriebe war der östliche Teil der Stadt bereits seit vielen Jahrzehnten ein stark gewerblich/industriell geprägter Standort. Diese städtebauliche Festlegung führte auch zur Aufstellung diverser Bebauungspläne mit Gewerbe- und Industriefestsetzungen im Stadtgebiet östlich der Bahntrasse Hamburg-Berlin. Dort ist es weiterhin möglich Gewerbe- und Industriebetriebe ohne stärkere Einschränkungen zuzulassen.

Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung

Regional bedeutsame Gewerbe- und Industriestandorte

(2) *Bedeutsame Entwicklungsstandorte Gewerbe und Industrie sind:*

- Schwerin, Wismar, Parchim, Schönberg, Grevesmühlen/Upahl, Wittenburg, Hagenow, Ludwigslust, **Boizenburg/Elbe** und Neustadt-Glewe/Brenz. (RREP-WM 2011 S. 61)

„Oberstes Entwicklungsziel für Westmecklenburg ist es, die Wirtschaftskraft zu stärken, für

die erwerbsfähige Bevölkerung genügend qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen und die regionale Wettbewerbsfähigkeit bundesweit zu verbessern. Dazu sollen für den Ausbau vorhandene bzw. für die Neuansiedlung von Betrieben ausreichend erschlossene und gut erreichbare Gewerbestandorte vorgehalten werden“ (RREP-WM S. 61).

„Boizenburg/Elbe steht [...] für die Entwicklungsmöglichkeiten, die von der Metropolregion Hamburg [...] erwartet werden“ (RREP-WM 2011 S. 62).

Vor diesem Hintergrund steht die Planung des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit den Zielen aus dem RREP-WM, indem an dieser Stelle im Stadtgebiet neben Wohnbauflächen - welche gleichzeitig den Zuzug von potentieller neuer Kaufkraft implizieren - auch gewerbliche Baufläche und eine Sondergebietsfläche für einen Gartenbaumarkt bereitgestellt werden. Da aus gesamtstädtischer Sicht an dem Standort Vier/Elbhang in direkter Nachbarschaft zu dem Naherholungsbereich des Stadtparks die Wohnnutzung gestärkt werden soll, ist hier die gewerbliche Entwicklung auf Nutzungen zu beschränken, die gut verträglich mit der benachbarten Wohnnutzung sind. Mit der Festsetzung des Sondergebietes für den speziellen Einzelhandel eines Gartenbaumarktes und der planerischen Sicherheit einer Erweiterungsoption des bestehenden Betriebes wird den regionalplanerischen Zielen entsprochen (vgl. RREP-WM 2011, S. 55 Pkt. 4.1).

Die gewerblich geprägte Fläche des ehemaligen Elbwerft-Heizkraftwerkes könnte nur mit erheblichen Finanzmitteln zu einem Wohngebiet umgenutzt werden. Die Stadt akzeptiert daher auf dieser eingeschränkten Fläche auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung, die sich allerdings in ihrem Störgrad der vorrangig zu bewertenden, benachbarten Wohnnutzung unterordnen muss. Hierbei wäre es möglich, einerseits vorhandene bauliche Anlagen im ehemaligen Heizwerksgelände einer neuen Nutzung zuzuführen, oder alternativ alle baulichen Anlagen durch neue bauliche Anlagen zu ersetzen. Somit erfüllt die Stadt auch an diesem Standort das regionalplanerische Ziel der Förderung neuer Arbeitsplätze.

Zusammenfassend dokumentieren die hier dargestellten, für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 relevanten Ziele der Landes- und Regionalplanung, dass die im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele (siehe Kapitel 4.0) in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung stehen.

2.3 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit der 3. Änderung ist das Plangebiet am ehemaligen Heizwerkbereich der ehemaligen Elbwerft als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, nördlich davon als Wohnbaufläche und westlich des ehemaligen Heizwerksgeländes als Sondergebiet „Gartenbaumarkt“.

Zwischen Gewerbegebiet und Wohnbaufläche ist eine Grünfläche mit der Darstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung vom Stadtpark Richtung Westen dargestellt. Darüber hinaus sind Sondergebiet und Wohnbaufläche gegenüber den westlich und nördlich anschließenden Flächen für Landwirtschaft durch Grünflächen im Sinne einer „Ortsrandbegrünung“ eingerahmt.

Somit kann festgestellt werden, dass sich der Bebauungsplan Nr. 24 aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.0 Lage des Plangebietes

Der 6,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt am westlichen Rand der Siedlungsfläche der Kernstadt von Boizenburg/Elbe. An der Stelle, wo die frühere Reichsstraße, dann Fernverkehrsstraße und spätere Bundesstraße 5 (Hamburger Straße) als die historische Chausseeverbindung zwischen Berlin und Hamburg aus der Boizenburger Altstadt in Richtung Westen herauskommend, den Geesthang zum Elbeurstromtal hochführend, auf der oberen Geestebene angekommen ist, endet nördlich der Hamburger Straße der Stadtpark. Direkt westlich angrenzend an den Stadtpark und im Süden begrenzt durch die Verkehrsfläche der Hamburger Straße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24.

Im Südwesten, von Süden her an die Hamburger Straße herankommend und dort an den B-Plan Nr. 24 angrenzend, befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29, der auf den Flächen zwischen der Hamburger Straße und dem Geesthang zur Elbe-/Boizeniederung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt hat und nur 50 m von dem als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten ehemaligen Heizwerkebereich entfernt liegt.

Im Norden und Westen wird der B-Plangeltungsbereich Nr. 24 durch die Außengrenzen des früheren Gartenbaubetriebes der ehemaligen Elbwerft begrenzt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Fluren 17 und 34 der Gemarkung Boizenburg und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 17 – 41/2 (teilw.), 42/2 (teilw.), 43/2 (teilw.), 44/10 (teilw.), 45/11, 46/11, 47/11, 48/10 (teilw.), 49/10 (teilw.), 50/9 (teilw.), 51/12 (teilw.), 52/11 (teilw.), 53/14 (teilw.), 82/7 (teilw.), 83/2 (teilw.), 88/8 (teilw.)

Flur 34 – 1, 2, 3/1, 3/2, 4/1, 4/2, 5/1, 5/2, 6/1, 6/2, 7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 9/1, 9/2, 10-28, 29/1, 30 (teilw.), 44 (teilw.)

4.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe in den Jahren 2008/2009 hatte die Stadt eine informelle städtebauliche Rahmenplanung für den Bereich westlich des Stadtparks für das Gebiet Elbberg und die Gemarkung Vier aufgestellt, um so mit der 3. FNP-Änderung dort erste Entwicklungsschritte für eine ganzheitliche Stadtentwicklung auf der hohen Geestfläche vom Siedlungsbereich Vier/Elbberg bis zur so genannten Siedlung in der Boizenburger Oberstadt festzulegen.

Das Gebiet westlich des Stadtparks befand sich bis zum Winter 1989/1990 am Rande des Sperrgebietes, welches der Staatsgrenze West, die DDR zur Bundesrepublik Deutschland abgrenzend, vorgelagert war und für DDR-Bürger nur mit Sondergenehmigung zu betreten gewesen ist. Für DDR-Bürger war es daher bis in das Jahr 1989 nicht uneingeschränkt möglich den „all zu grenznahen“ Stadtpark zu nutzen und die damaligen Staatsorgane ließen den Wald am Geesthang südlich vom Stadtpark gezielt hochwachsen, damit von dort aus kein freier Blick an die Elbe oder über die Elbe nach Niedersachsen möglich war.

Aufgrund dieser grenznahen Situation durfte sich die wohnungsbaubezogene Siedlungsfläche der Stadt nicht in Richtung Westen, einem landschaftlich und topografisch reizvollen „Vorstadtgebiet“ entwickeln. Nur der wirtschaftlich wichtige Betrieb der Elbwerft, der selbst im Sperrgebiet lag, konnte hier westlich angrenzend an den Stadtpark, oberhalb der Fernverkehrsstraße 5 (die bis 1982 als Transitstrecke Hamburg-Berlin fungierte) das Heizwerk und die Energiezentrale bauen. Städtebaulich betrachtet wurde so ein

Industriestandort im „Boizenburger Oberland“ entwickelt, der aus städtebaulicher Sicht eine Fehlentwicklung darstellte.

In der der 3. FNP-Änderung vorgeschalteten städtebaulichen Rahmenplanung wurde daher der Entwicklungsschwerpunkt vom Ortsteil Vier und dem Elbberg, an dem Stadtpark vorbei, bis zur Siedlung und in angemessenen Abstand zur B 5-Umgehung im qualifizierten Wohnungsbau gesehen und hier vorrangig im Bereich der kleineren Einzelhäuser - von klassischen Einfamilienhäusern bis hin zu 4-6 WE-Gebäuden. In diesem Zusammenhang wurde auch der Bebauungsplan Nr. 29 „Vier/Elbhang“ südlich der Hamburger Straße aufgestellt, dessen Geltungsbereich bis an den Elbhang heranreicht und direkt im Südwesten an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24 angrenzt.

Durch die Abwicklung der früheren Elbwerft war auch der Heizwerkstandort als Bestandserforderlichkeit für die Sicherung des Elbwerftstandortes nicht mehr notwendig. Somit ist es nun möglich die städtebauliche Fehlentwicklung eines kleinen Industriegebietes an diesem Standort zumindest zu mildern, indem der Standort nur noch als mit dem angrenzenden Wohnen verträglicher Gewerbestandort erhalten bleibt und sich dabei flächenmäßig auf den früheren Kernbereich des Heiz- und Energiewerkes konzentriert. An diesem Standort gibt es aufgrund des langjährigen Leerstandes auch keinen Bestandsschutz mehr, denn eine langjährig nicht mehr bestehende Nutzung kann somit auch nicht (im nicht existierenden) Bestand geschützt werden.

Die nördlich angrenzenden und seit Jahren ungenutzten Flächen der ehemaligen Elbwerft-Gärtnerei mit den Gewächshausruinen stellen eine gewerbliche Konversionsfläche dar, die zukünftig einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden kann.

Der sich aus dem ehemaligen Elbwerft-Gärtnereibetrieb auf einer Teilfläche an der Hamburger Straße heraus entwickelte Gartenbaumarkt ist aus Sicht der Stadt eine mit der Wohnbauentwicklung verträgliche Ergänzungsnutzung und soll daher sowohl im Bestand gesichert werden, als auch zukünftige weitere Entwicklungsoptionen erhalten.

Darüber hinaus bietet die Neuplanung dieses Gebietes die Chance den Stadtpark aus seiner Randlage zu lösen und attraktive Parkverknüpfungen durch „grüne Wegebeziehungen“ in Richtung Elbhang und dem Ortsteil Vier zu entwickeln.

Die dargestellte 3. FNP-Änderung mit dem Feststellungsbeschluss am 14.05.2009 und der Rechtswirksamkeit am 01.04.2010 erfolgte in Abstimmung und Einvernehmen mit dem damaligen Grundeigentümer des ehemaligen Heizwerksgeländes. Um in diesem Bereich verbindliches Baurecht zu schaffen, hatte die Stadtvertretersitzung am 14.05.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 gefasst.

Dieser Beschluss erfolgte im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer und in diesem Zusammenhang hatte die Stadt Boizenburg/Elbe am 15.05.2009 mit diesem gemäß § 11 BauGB einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die verbindliche Bauleitplanung durch den Privaten abgeschlossen. Seit Mai 2009 lag dieser Vertrag von beiden Seiten unterzeichnet vor. Der Vertrag wurde aber nicht wirksam, da trotz diverser Zusagen von Seiten des Vorhabenträgers die vertraglich vereinbarte Kostensumme nicht an die Stadt gezahlt wurde.

Aufgrund der Nichterfüllung des Vertrages seitens des Privaten wurde die Bearbeitung der verbindlichen Bauleitplanung unterbrochen. Nach mehrmaligem Eigentümerwechsel der ehemaligen Heizwerksflächen gibt es seit 2012 erneut Bemühungen neue Nutzungen auf dieser Fläche mit den dort seit langem leerstehenden Gebäuden und Anlagen einzurichten.

Die Fläche westlich des Stadtparks und nördlich der Hamburger Straße ist zu Planungsbeginn weiterhin ein nach § 35 BauGB zu beurteilender Außenbereich, wo bisher nur durch die seit

2010 rechtswirksame 3. Flächennutzungsplanänderung zukünftiges Baurecht vorbereitet wurde.

Gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist eine Bebauung im Außenbereich – auch für die nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässigen privilegierten Nutzungen nur dann zulässig, wenn die Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht vorliegt. Laut BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange bereits dann vor, wenn den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird.

Aufgrund der im FNP getroffenen Festsetzungen zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Zulässigkeit nur von Gewerbebetrieben, die von ihrem Störgrad her auch in einem Mischgebiet zulässig wären und der unmittelbaren Nachbarschaft einer Wohnbaufläche im Norden sowie einer durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 29 bereits als WA-Gebiet verbindlich festgelegten Wohnbaufläche in nur 50 m Entfernung, schränken sich auf dieser Fläche bereits vor B-Planaufstellung eventuell dort nach § 35 BauGB zulässige Vorhaben erheblich ein. Daher hat die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg auf ihrer Sitzung am 11.04.2013 beschlossen, das Plangebiet des B-Plans Nr. 24 um das angrenzende Wohngebiet und das Sondergebiet Gartenbaumarkt zu vergrößern. Somit soll für die Gesamtfläche des ehemaligen Heizwerkes mit damit ehemals verknüpfter Elbwerftgärtnerei eine verbindliche Planungslösung gefunden und festgesetzt werden. Für dieses neu gefasste Plangebiet wurde am 11.04.2013 erneut ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Im Rahmen des am 11.04.2013 neu gefassten Aufstellungsbeschlusses wurden gleichzeitig folgende städtebauliche Ziele für das Planverfahren formuliert und beschlossen:

1. Auf dem Grundstück des ehemaligen Heizwerkes der ehemaligen Elbwerft sollen zukünftig gewerbliche Nutzungen zulässig sein, die mit der direkt angrenzenden Wohnbaunutzung verträglich sind. Hierzu ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, wo durch Festsetzungen gesichert wird, dass dort nur wohnbauverträgliche Betriebe, ähnlich wie in einem Mischgebiet, errichtet werden dürfen.
2. Mit dem Bebauungsplan Nr. 29, der südwestlich angrenzend zwischen Hamburger Straße und Elbhang reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt hat, hat sich die Stadt bereits im Jahre 2008/2009 entschieden, den Wohnbaustandort Vier/Elbberg zu entwickeln und zu stärken und langfristig am Nordwestrand des Stadtparkes eine Wohnbauverbindung zur Siedlung zu schaffen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem ehemaligen Gärtnerengelände mit früheren Gewächshäusern nördlich des ehemaligen Heizwerkgeländes soll die wohnbauliche Entwicklung fortgeführt werden.
3. Für den im planungsrechtlichen Außenbereich befindlichen Gartenbaumarkt soll durch die Festsetzungen eines sonstigen Sondergebietes dieser Standort gesichert werden, einschließlich der bauleitplanerischen Möglichkeit zur weiteren Entwicklung an dem Standort.
4. Mit der Schaffung einer autofreien Wegeverbindung aus dem Stadtpark durch das Plangebiet bis zum Elbhang und dann aus dem Gebiet des B-Plans Nr. 29 weiterführend am Elbhang in Richtung Westen soll die Attraktivität dieser Erholungsinfrastruktur verbessert werden.

5.0 Räumliche Einbindung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Räumlich verknüpft sich das Plangebiet mit der verstärkten Wohnnutzung im Bereich vom Elbberg, die sich aufteilt auf die Gemarkung Boizenburg im östlichen Teil und die Gemarkung Vier im westlichen Teil, so dass an diesem Standort eine zusammenhängende Siedlungsstruktur im Bereich Vier/Elbberg entsteht.

Der Ursprung der kleinflächig gewerblich-industriellen Bebauung im Bereich des Heizwerkes direkt angrenzend an den Stadtpark ist eine städtebauliche Fehlentwicklung an diesem Standort, die sich nur aus der konkreten DDR-Geschichte erklärt. Für den DDR-wichtigen Betrieb der Elbwerft mit in den 1980er Jahren noch rund 3.000 Werktätigen war es wichtig ein zum Elbwerftbetrieb gehörendes Heiz- und Wärmekraftwerk in unmittelbarer räumlicher Nähe zu schaffen. Die Werftbetriebsflächen zwischen Elbhang und Boizehafen waren knapp bemessen, so dass sich der relativ nahe gelegene Standort oberhalb des Elbhanges anbot, zumal dort wegen der Grenznähe ohnehin keine Wohnbauentwicklung stattfinden durfte. Die Wärmeversorgung der Elbwerft erfolgte durch eine oberirdische Fernwärmeleitung, die seit Jahren noch vom ehemaligen Heizwerk ungenutzt, die Hamburger Straße als „Tor zur Stadt“ überquert.

Die Wärmeproduktion in dem Elbwerft Heizkraftwerk wurde u.a. für die westlich und nördlich des eigentlichen Heizwerkes angesiedelte, auch der Elbwerft zugeordnete Gärtnerei genutzt. Nach der Abwicklung und Auflösung des Betriebs der Elbwerft entstand dort der juristisch eigenständige Betrieb der Elbwerft Gärtnerei GmbH.

Überbleibsel dieses Gartenbaubetriebes sind die seit vielen Jahren leer stehenden und vielfach stark beschädigten Gewächshäuser im nördlichen Teil des Plangebietes sowie die inzwischen schon überwachsenen ehemaligen offenen Anwuchsflächen nördlich der Gewächshäuser - nur noch zu erkennen an den Resten ehemaliger Bewässerungssysteme oberhalb der dort kräftig herangewachsenen Ruderalvegetation. Das gesamte Gelände, einschließlich diverser kleiner Schutt- und Abfallhügel wächst seit ca. 10 Jahren kontinuierlich zu. Angepflanzt als Windschutz vor den hier häufig relativ starken West-Nordwestwinden besteht am Westrand der Gewächshausfläche eine relativ hohe Hecke, die trotz der nicht standortheimischen Gehölze im B-Plan erhalten wird und so als Windschutz für das neue Wohngebiet dienen kann.

Zwischen Gewächshausareal und dem ebenfalls seit Jahren nicht mehr genutzten Heizwerkareal verläuft ein von der Öffentlichkeit sowohl als Fuß- und Radweg wie auch als Kfz-Verkehrsweg verlaufender unbefestigter Weg, der beidseitig von Linden gesäumt wird, die sich bereits als geschützte Allee darstellen. Die Flurstücke, welche von dem Weg gequert werden, sind nicht im Eigentum der Stadt, so dass die Nutzung dieses Weges durch die Allgemeinheit nur aufgrund von „jahrzehntelanger Gewohnheit“ erfolgt.

Auf den im Westen des Plangebietes befindlichen Elbwerft-Gärtnereiflächen ist nach dem Anschluss der ostdeutschen Bundesländer an die Bundesrepublik Deutschland, dort vor den Toren der Stadt, ein kleiner Gartenbaumarkt entstanden, allerdings ohne eine gartenbauliche Erzeugung an diesem Standort. Damit erfüllte dieser Gartenbaumarkt nicht die Kriterien eines im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 zulässigen Gartenbaubetriebes. Ein „reiner“ Gartenbaumarkt mit Verkaufsstelle ist im Außenbereich nicht zulässig. Mit der späteren Rechtskraft des nach § 30 BauGB aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 24 wird dann auch die Rechtsgrundlage für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit des Gartenbaumarktes geschaffen.

Im Rahmen der Gartenbaumarkt-Ansiedlung wurde eine eigenständige und jetzt auch eingezäunte Fläche mit den Verkaufshäusern des Gartenbaumarktes, den offenen

Verkaufsflächen sowie weiteren Erweiterungs- und Reserveflächen nördlich der Verkaufsflächen geschaffen, die zurzeit nicht für Gartenbau oder Verkauf genutzt werden.

Die von der Hamburger Straße nach Norden abzweigende asphaltierte Privatstraße stellte die Zufahrt zum ehemaligen Elbewerft-Gärtnerengelände und mit zwei Zufahrten zum ehemaligen Heizwerk dar. 2013 ist diese Straßenfläche trotz sehr geringer Nutzung baulich noch gut erhalten und nicht übermäßig zugewachsen. Auch dieses Straßenflurstück wird von Linden gesäumt.

Das eigentliche ehemalige Heizwerkgelände steht seit Jahren ungenutzt und leer und auch die noch bis vor einigen Jahren im dortigen Bürogebäude vorhandene Büronutzung ist mit der Hinterlassenschaft offener Türen und nicht mehr benötigter Geschäftspapiere ausgezogen. Die Fläche wird geprägt durch Vandalismus in und an den Gebäuden sowie durch ein kontinuierliches Zuwachsen der ungenutzten Flächen durch vorhandene und durch Anflug neu entstandene Gehölze, einschließlich auch der Nutzung der offenen Gebäude durch die Fauna (insbesondere die Avifauna).

Das frühere Wegeflurstück 29/1 der Flur 34 „Am Stadtpark“ am Ost- und Südrand des ehemaligen Heizwerkgeländes ist teilweise eingezäunt und dem Heizwerkgelände zugeordnet, so dass dort nur noch ein sehr schmaler Gehweg die Wegeverbindung vom Stadtpark in Richtung Elbberg und dem Aussichtspunkt der „12 Apostel“ vorhanden ist.

Direkt östlich vom Plangebiet befindet sich der Stadtpark, der mit seinem sehr hohen Baumbestand bis an den B-Plangeltungsbereich angrenzend das Plangebiet stark prägt. Die dort im Eigentum der Stadt befindliche Wegeparzelle der Straße „Am Stadtpark“ (Flurstück 30 der Flur 34) bietet die einzige Möglichkeit, mit dem Kraftfahrzeug den Stadtpark zu erreichen und dort sein Fahrzeug abzustellen. Trotz der versteckten Lage hat diese Verkehrsfläche für Boizenburger Bürger in Bezug auf die Nutzungsmöglichkeit des Stadtparks eine hohe Bedeutung.

Der größte Teil des Plangebietes, der im Bereich oberhalb des Geesthanges liegt, ist mit Höhen von 37,5 m NHN an der Nordwestecke des Plangebietes über ca. 40,9 m NHN am Eingang zum Stadtpark, 40,6 m NHN am schmalen Fußweg südlich des ehemaligen Heizwerkes, bis zu 39,4 m NHN auf der gepflasterten Fläche am Gartenbaumarkt relativ eben. Das natürliche Gefälle verläuft leicht abfallend vom Süden in Richtung Norden. An der östlichen Plangebietsgrenze tritt die Hamburger Straße, den Elbhang hochführend, bei 28,47 m NHN „in das Plangebiet ein“ und liegt beim Gartenbaumarkt bei ca. 39,7 m NHN.

Die Sudewiesen südlich der Boize, im Marschbereich der Elbe/Sude und Boize, haben eine Höhe von 8,0 m NHN, so dass der Elbhang als Geesthang zum südlich angrenzenden Elbeurstromtal einen Höhenunterschied von rund 32 m ausmacht. Dieses begründet auch den Umstand, dass an den Stellen, wo sich durch Lücken in der Geesthangbewaldung ein Blick in Richtung Elbeurstromtal ergibt, die tieferliegenden Gebäude und Hallen der früheren Elbewerft nicht oder zumindest nicht den Blick versperrend wahrgenommen werden.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Konzeption

Der zu Jahresbeginn 2013 leerstehende und ungenutzte Teil des ehemaligen Heizwerkes und seiner Nebengebäude innerhalb der vorhandenen, aber offenen Einzäunung soll im Wesentlichen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, um so die Chance zu bieten die vorhandenen Gebäude und Anlagen zumindest teilweise noch einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese gewerblichen Nutzungen stehen allerdings unter der Voraussetzung, dass

diese mit der südwestlich angrenzenden Wohnnutzung im Gebiet des B-Plans Nr. 29 in nur 50 m Entfernung und der gemäß Flächennutzungsplandarstellung entwickelten Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet im „Gewächshausareal“ im Norden des Plangebietes verträglich sind. Weiterhin müssen die gewerblichen Nutzungen auch mit der Naherholungsnutzung des Stadtparks und seiner Wegeverknüpfungen vereinbar sein.

Daher werden für dieses Gewerbegebiet im weiteren Planverfahren Lärmkontingentierungen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass an den Grenzen des vorhandenen WA-Gebietes im Südwesten und dem geplanten WA-Gebiet im nördlichen Teil des B-Plans Nr. 24 die zulässigen Schallwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Maximale Gebäudehöhen im Gewerbegebiet sollen sicherstellen, dass es auf den nördlich angrenzenden Grundstücken des WA-Gebietes nicht zu Verschattungen kommt und es werden Betriebsarten ausgeschlossen, die u.a. durch zu hohen Kfz-Verkehr zu Störungen führen könnten.

Der vorhandene, beidseitig von Linden gesäumte Weg, nördlich am Rande des eingezäunten ehemaligen Heizwerksgeländes soll als wesentliche Grünzäsur zwischen Gewerbe im Süden und Wohnen im Norden erhalten werden. Diese Grünachse wird in Richtung Norden um 12 m erweitert, so dass eine insgesamt 19 m breite Grünachse entsteht, in welche eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung eingefügt wird, die in Richtung Osten gradlinig in einen sich dort zukünftig wieder öffnenden Stadtpark einmündet, indem die aus dem Plangebiet herausführende Wegebeziehung durch einen kleinen neuen Vorplatz in die im Stadtpark vorhandene markante Baumallee führt.

An der Verknüpfung dieses neuen Weges mit dem als Geh- und Radweg „wiederbelebten“ Weg auf dem Flurstück 29/1 am südlichen Rand des ehemaligen Heizwerksgeländes und dem sich neu öffnenden Stadtpark soll der oben erwähnte Platz als Eingangsplatz in den Stadtpark entstehen. Aufgrund der Doppelreihe der Linden zwischen WA- und GE-Gebiet können diese bei weiterem Heranwachsen sehr gut das südlich angrenzende Gewerbegebiet „wegbegrünen“.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Stadtpark“ erhält eine neue Trasse, mittig durch das neue Wohngebiet. Mit 12,0 m Breite der Verkehrsfläche besteht die Möglichkeit eine ausreichend breite Fahrbahn (5,5 m) mit beidseitigem Gehweg, einem einseitigen Parkstreifen und Straßenbäumen anzulegen, die später auch Kfz-Verkehr aufnehmen kann, der im geringen Umfang vom Bereich der Siedlung am Stadtparkrand bis zur Hamburger Straße führt. Die Straßenführung wird so gewählt, dass sich südlich und nördlich der Straße eine möglichst optimale Grundstücksaufteilung für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern ergibt. Diese Straße bietet außerdem eine gute Zufahrt zum Stadtpark und wird dort ergänzt durch einen vergrößerten Parkplatz am direkten Stadtparkrand.

Im Norden verläuft quer durch das ehemalige Gewächshausgelände ein Fernmelde- und Energiekabel. Die neue Planung setzt hier ein Leitungsrecht und die zukünftigen Baugrundstücke mit Baufenstern so fest, dass das Erdkabel nicht verlegt werden muss. Am Westrand des Gewächshausgrundstückes ist eine ca. 100 m lange und sehr dichte Koniferenhecke vorhanden, die ursprünglich als Windschutz angelegt wurde und trotz der nicht standortheimischen Gehölze erhalten bleiben soll.

Nördlich der Erschließungsstraße können acht Baugrundstücke mit zusammen 7.400 qm Fläche entstehen und südlich der neuen Straßentrasse sieben Baugrundstücke mit zusammen 5.000 qm.

Zwischen Sondergebiet „Gartenbaumarkt“ und dem Gewerbegebiet wird die öffentliche Verkehrsfläche auf 15,0 m erweitert, damit östlich der vorhandenen Straßenbaumreihe ein bis

zu 2,5 m breiter Gehweg vor der zukünftigen Einzäunung des Gewerbegebietes geführt werden kann.

Auf dem früheren Wegeflurstück 29/1 der Flur 34 ist an der Hangkante noch ein außerordentlich schmaler Gehweg vorhanden. Ein Teil dieses früheren Straßen- und Wegeflurstückes wurde eingezäunt und wurde in der DDR-Zeit dem ehemaligen Heizwerksgelände zugeordnet. Dieses soll rückgängig gemacht werden, indem das gesamte frühere Wegeflurstück wieder als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt wird. Dieses ermöglicht eine großzügige und attraktive Wegeführung mit der Anlage einiger Verweilplätze mit aufgestellten Sitzbänken. An diesen Plätzen sollte der Baumbewuchs am Hang etwas zurückgeschnitten werden, um so den weiten Blick über das frühere Elbwerftgelände bzw. den heutigen Boizehafen in das Urstromtal der Elbe bis zu den südlich gelegenen Hügelwäldern der Lüneburger Heide am dortigen Geesthang am Südrand des Elbeurstromtales zu ermöglichen.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine 1,5 ha große Fläche als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als großflächiges Einzelhandelsgebiet festgesetzt, hier beschränkt auf einen Gartenbaumarkt, auch in Kombination mit einem Gartenbaubetrieb. Die Fläche des Sondergebietes ist so dimensioniert, dass über den 2013 vorhandenen und eingezäunten Bereich hinausgehend noch eine weitere Entwicklungsmöglichkeit für den Gartenbaubetrieb besteht.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Baugebiete

Im westlichen Teil des Plangebietes wird gemäß § 11 BauNVO im Baufeld 1 ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt, mit einer im Teil B, in der städtebaulichen Festsetzung I/1. getroffenen Einschränkung auf Einzelhandelsbetriebe im Sortimentsbereich „Gartenbaumarkt“. Darüber hinaus ist dort auch die Anlage eines Gartenbaubetriebes zulässig. Im Jahre 2013 ist der dort vorhandene Gartenbaumarkt im wesentlichen ein Verkaufsladen für gartenbauliche Produkte. Um diesem Betrieb die Möglichkeit zu bieten, darüber hinaus dort Pflanzen heranzuziehen und somit an diesem Standort verstärkt eine gartenbauliche Eigenproduktion zu ermöglichen, steht nunmehr eine ausreichende Fläche mit der Sondergebietsgröße von 1,5 ha zur Verfügung.

Das ehemalige Heizwerksgelände, eingerahmt von der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Straße im Westen, der vorhandenen Lindenallee im Norden und der für Fußgänger vorbehaltenen Verkehrsfläche im Süden und Osten, wird gemäß § 6 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Teil B werden einschränkende Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass in dem Gewerbegebiet nur solche Betriebe angesiedelt werden dürfen, die aufgrund ihres Störgrades auch in einem Mischgebiet angesiedelt werden dürften und somit das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Das so eingeschränkte, 1,5 ha große Gewerbegebiet wird ausschließlich an 2 Standorten zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Stadtpark“ erschlossen. Diese beiden Erschließungspunkte entsprechen den bereits vorhandenen, mit Toren versehenen Eingangspunkten auf das eingezäunte Gelände. Nur für die Feuerwehr gibt es rückwärtig an der Ostseite noch eine Notzufahrtsmöglichkeit.

Im Osten soll das Gewerbegebiet gegenüber dem 2013 eingezäunten Gelände etwas verkleinert werden, um den für die verbesserte Erlebbarkeit des Stadtparks kleinen neuen Vorplatz zu schaffen. Die dadurch notwendige Rückbauerforderlichkeit betrifft ein leerstehendes eingeschossiges Bürogebäude. Durch die festgesetzten Erschließungspunkte für das Gewerbegebiet an den westlichen Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche wird

gewährleistet, dass der gesamte gewerbegebietsbezogene Kfz-Verkehr auf kurzem Wege zur Hamburger Straße geführt werden kann und das nördlich angrenzende Wohngebiet nicht durchqueren muss.

Nördlich des Gewerbegebietes und der abtrennenden 15,0 m breiten und insgesamt 0,25 ha großen öffentlichen Grünfläche werden zwei allgemeine Wohngebiete festgesetzt, mit dem 0,5 ha großen Baufeld 3 im Süden der öffentlichen Verkehrsfläche und dem 0,8 ha großen Baufeld 4 nördlich der Verkehrsfläche, bis an die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Im Teil B wird für beide Baufelder der allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen hier auch als Ausnahme nicht zulässig sind. Dieses begründet sich in der relativ geringen Flächengröße, die für die WA-Gebiete zur Verfügung steht und dem Ziel hier eine möglichst von anderen Nutzungen nicht wesentlich gestörte Wohnnutzung zu etablieren.

Das Baufeld 4 wird im Norden durch ein Fernmelde- und Energiekabel der Polderleitstelle durchzogen. Der Stadt ist nicht bekannt, ob es für diese Verlegung über diverse private Grundstücke die jeweils erforderlichen Grundbucheintragungen gibt. Unabhängig davon geht die Stadt davon aus, dass dieses Erdkabel nicht verlegt wird. In der Planzeichnung wird daher im Verlauf des Erdkabels eine 3,0 m breite Trasse mit einem Leitungsrecht für den Betreiber dieses Kabels belegt. Diese Kabeltrasse darf, mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen, nicht überbaut werden und auch die Grundstücksbepflanzung muss auf die Kabeltrasse Rücksicht nehmen. Diese zu erhaltende Kabeltrasse bestimmt dann auch die mögliche Grundstücksanordnung im Baufeld 4.

In einer Länge von ca. 40 m zweigt von der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Stadtpark“ ein Stichweg in Richtung Norden ab, der als verkehrsberuhigter Bereich, d.h. als eine Mischverkehrsfläche mit zulässiger Schrittgeschwindigkeit festgesetzt wird. So ist es möglich, bis zu 8 Baugrundstücke mit Grundstücksflächen zwischen 770 qm und 1.510 qm zu schaffen. Das WA-Gebiet im Baufeld 4 hat dann eine Größe von 0,8 ha.

6.2.1.1 Beschränkungen im Gewerbegebiet

Südwestlich direkt angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans 24 befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Elbberg / südlich alte B 5“, der in nur 50 m Entfernung von dem Beginn des Gewerbegebietes ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Südlich der Hamburger Straße, gegenüber dem Gartenbaumarkt, sind 3 Baufelder für jeweils 3-geschossige Wohnhäuser mit 8 bis 9 Wohnungen festgesetzt, für die zu Beginn des Jahres 2013 bereits die Baugenehmigungen vorliegen und mit dessen Baubeginn Ende 2013/Anfang 2014 gerechnet wird.

Die Baugrenze des östlichen Baufensters in dem WA-Gebiet des B-Plans Nr. 29 ist dann etwa 120 m von der Baugrenze im Gewerbegebiet des B-Plans Nr. 24 entfernt.

In Bezug auf den Abstand des Gewerbegebietes zum neu festgesetzten nördlich angrenzenden WA-Gebiet (Baufeld 3) besteht ein Abstand von 40 m zwischen der nördlichen Baugrenze im Gewerbegebiet und der südlichen Baugrenze im WA-Gebiet des Baufeldes 3.

Aufgrund dieser dichten Nachbarschaften von Wohngebieten wird im Teil B für das Gewerbegebiet grundsätzlich eine Festsetzung getroffen, welche dem § 6 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete entspricht, indem festgesetzt wird, dass dieses Gewerbegebiet der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieses sind vor allem Gewerbebetriebe mit hohem Störgrad durch von dort ausgehenden Schall- und

Geruchsemissionen bzw. Belastungen durch Luftverunreinigungen und Nutzungen, die zu einem unverträglich hohen Kraftfahrzeugverkehr führen.

Somit werden folgende Anlagen und Betriebe in diesem Gewerbegebiet vollständig ausgeschlossen:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen,
- Anlagen zur Behandlung von Abfällen,
- Geschlossene Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig,
- Anlagen zum Rösten von Kaffee, Ersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen,
- Anlagen zur Herstellung von Süßwaren oder Sirup.

In Gewerbegebieten wären nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als „Gewerbebetriebe aller Art“ auch Einzelhandelsbetriebe zulässig. Um die Position der Altstadt und der inneren Stadt als vorrangigen Handelsort nicht zu gefährden, werden in dem Gewerbegebiet alle Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren und Backwaren ausgeschlossen. Damit ist es auch nicht möglich, hier einen „vor der Stadt gelegenen Discounter“ anzusiedeln.

Somit werden folgende weitere Betriebe in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren und Backwaren,
- Vergnügungsstätten und Diskotheken,
- Tankstellen,
- Funktürme.

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung möglicher Schallemissionen und zur Festsetzung von Schallemissionskontingenten für Betriebe und Anlagen für tags (6-22 Uhr) und nachts (22-6 Uhr) durchgeführt.

Aufgrund des geringen Abstandes des neu geplanten Gewerbegebietes von nur 50 m zu dem rechtskräftig festgesetzten allgemeinen Wohngebiet im B-Plan Nr. 29 ist es auch nicht möglich zwischen beiden Baugebieten eine Art Zwischenzone einzufügen, in welcher weniger schutzbedürftige Nutzungen als im Wohngebiet zulässig wären. Der einzige Abstand ist die öffentliche Verkehrsfläche der Hamburger Straße.

Wäre das ehemalige Heizwerkgelände nicht aus der Vergangenheit bereits baulich gewerblich vorgeprägt, so wäre es unter Beachtung notwendiger ausreichender Abstände zwischen einem Wohngebiet und einem Gewerbegebiet städtebaulich nicht möglich, ein zum Gewerbegebiet angrenzendes Wohngebiet festzusetzen. Grund hierfür wäre, dass analog des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (von 2007), der bundesweit als Planungsmaßstab angewendet wird, dort ein Mindestabstand für zahlreiche in einem Gewerbegebiet mögliche Betriebe von 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung vorgesehen wird und dieses in dem Plangebiet nicht eingehalten werden könnte.

Hieraus ergibt sich die städtebauliche Erfordernis in dem Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zuzulassen, die auch in einem nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiet

zulässig wären, da in einem Mischgebiet Wohn- und Gewerbenutzung (wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stört) regelhaft nebeneinander zulässig sind.

Aufgrund der so erfolgten Reduzierung des Störgrades dort zulässiger Betriebe werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen im Gewerbegebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

6.2.2 Sonstige Flächenfestsetzungen

Neben den flächenhaften Festsetzungen von Baugebieten in der Planzeichnung erfolgen weitere flächenbezogenen Festsetzungen, hier vor allem die Festsetzung von Verkehrsflächen und Grünflächen.

Im Süden des Plangebietes wird die Verkehrsfläche der früheren Fernverkehrsstraße und dann später Bundesstraße 5 (bis zum Bau der Umgehungsstraße), die Hamburger Straße, auf dem Flurstück 82/7 der Flur 34 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung der einzelnen Baugebiete und der Einzelgrundstücke erfolgt dann nicht direkt zur Hamburger Straße, sondern zu der inneren Erschließungsstraße „Am Stadtpark“.

Damit die Straßenführung eine optimale Erschließungsfunktion erfüllen kann, wird sie im Norden so durch das neue Wohngebiet geführt, dass von dort aus beidseitig die neuen Wohnbaugrundstücke erschlossen werden und dann am Südwestrand der Wohngebiete auf die vorhandene bereits ausgebaute Straßentrasse geführt wird. Einschließlich der Verkehrsfläche des Planweges A im Baufeld 4 wird für die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Stadtpark“ eine Fläche von 8.130 qm festgesetzt.

Diese für Kfz-Verkehr nutzbare öffentliche Verkehrsfläche wird ergänzt durch öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung nur für Fußgänger. Dieses ist vor allem die Wiederherstellung einer attraktiven Wegeverbindung aus dem Stadtpark an der oberen Hangkante des Elbberg-Geesthangs auf dem historischen Wegeflurstück 29/1 der Flur 34, mit der Schaffung eines kleinen „Stadtparkvorplatzes“ am Westende der aus dem Stadtpark herausführenden Allee und die in eine Grünfläche eingefügte Gehwegfläche zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet.

Insgesamt werden 3.100 qm öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt.

Das aus „DDR-historischen Gründen“ an einem aus städtebaulicher Sicht falschen Standort entstandene Elbwerft-Heizwerk kann durch einen teilweise an den Rändern hohen Baumbestand in seiner städtebaulichen Wirkung und im Stadtbild genau an diesem wichtigen Stadteingangsbereich zumindest gemildert werden. Daher ist es das städtebauliche Ziel, nicht nur den umgebenden Baumbestand zu erhalten, sondern möglichst auch noch seine „das Gewerbegebiet verdeckende“ Wirkung zu stärken.

Zwischen Elbberg-Hangweg und der Hamburger Straße wird der dortige stark mit Gehölzen bewachsene Hang, der an der östlichen Plangebietsgrenze bereits eine Höhendifferenz von 15,0 m ausmacht, als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Der Höhenweg und der bewaldete Hang stellen somit eine fingerartige Ausweitung des Stadtparks in Richtung Westen dar. In dem ehemaligen Heizwerkgebiet hat sich östlich des im Südwesten gelegenen Werkstattgebäudes, direkt nördlich an dem dort noch vorhandenen schmalen Gehweg ein relativ breiter Gehölzstreifen nördlich des Wegeflurstückes 29/1 entwickelt. Zum Erhalt dieses Gehölzstreifens am Rande des zukünftigen Gewerbegebietes wird in der Planzeichnung dort eine 1.610 qm große Fläche mit einem Erhaltungsgebot für die dort vorhandenen Bäume und Sträucher belegt.

Eine weitere Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erfolgt nördlich des Gewerbegebietes in dem Bereich der zu Planungsbeginn vorhandenen Wegeführung mit der dortigen Lindenallee. Der heute dort führende – auch für Kfz befahrbare – Weg wird aufgehoben, da der Kfz-Verkehr nun weiter nördlich durch das Wohngebiet geführt wird und ein neuer Fußweg in der verbreiterten Grünanlage nördlich der Allee entsteht. Durch den Rückbau des Weges haben die Linden in der Allee eine bessere Entwicklungsmöglichkeit und können so eine ihrer Funktionen (Trennung von Wohngebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet) noch besser erfüllen.

Diese Grünachse stößt im Westen an die Verkehrsfläche der abknickenden Straße „Am Stadtpark“, wo laut städtebaulichem Rahmenplan in der Zukunft eine weitere Wohnbauentwicklung erfolgen kann. So wird auch für die langfristige Zukunft für dort sich später ansiedelnde neue Bevölkerung ein kurzer autofreier Zugang für Fußgänger und Fahrradfahrer in den Stadtpark gesichert.

Westlich der abknickenden Straße „Am Stadtpark“ und nördlich des Sondergebietes wird eine Kombination von öffentlicher und privater Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche hat die Funktion einer Ortsrandeingrünung. Durch neue Gehölzpflanzungen ist es dort möglich Ausgleichspflanzungen für den Eingriff in den Boden im Bereich der neuen Wohngebiete und die dort später verlaufende Erschließungsstraße vorzunehmen. Diese Maßnahmenverknüpfung ist möglich, da sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes beide Flächenbereiche im Eigentum desselben Eigentümers befinden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist es außerdem möglich eine Regenwasserversickerungsmulde zur Versickerung des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers einzurichten.

Im Südwesten des Plangebietes, direkt westlich der Einmündung der Straße „Am Stadtpark“ in die Hamburger Straße wird das 150 qm große Flurstück 1 der Flur 34 mit einem vorhandenen Trafogebäude als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt.

An der westlichen „Spitze“ des Plangebietes, westlich des Sondergebietes „Gartenbaumarkt“ wird eine 1.520 qm große private Grünfläche festgesetzt, mit dem Ziel (hier nördlich der Hamburger Straße und nördlich der dort im Gebiet des B-Plans Nr. 29 zukünftig stehenden bis zu dreigeschossigen Wohngebäude) eine kleine Baum- und Gehölzgruppe zu entwickeln.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und durch die maximale Höhe der Gebäude und baulicher Anlagen bestimmt.

Im Baufeld 1 mit dem Sondergebiet „Gartenbaumarkt“ wird die GRZ von 0,2 festgesetzt. Da im Bereich eines Gartenbaumarktes größere Parkplatzflächen benötigt werden und für den Verkaufs- und Anzuchtbereich für Wege und Lagerflächen weitere umfangreiche Nebenanlagen erforderlich sind, wird im Teil B festgesetzt, dass dort die GRZ nochmals um 100 v.H. durch derartige Nebenanlagen und Stellplatzanlagen überschritten werden darf.

Im Baufeld 2 des eingeschränkten Gewerbegebietes wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, hier vor allem befestigte Lager- und Arbeitsflächen vor den Gebäuden, bis zu 0,8 überschritten werden darf. Die im Südosten des Gewerbegebietes mit einem Gehölzerhaltungsbestand belegte Fläche beträgt 1.610 qm, das sind bereits 10,4% der Gewerbegebietsfläche. Damit die restliche Fläche „nicht bis zum letzten Zentimeter vor dem Zaun“ versiegelt wird, darf die Überschreitungs-GRZ von 0,8 dann nicht nochmals (auch nicht geringfügig) überschritten werden.

Aufgrund teilweise sehr unterschiedlicher Geschoss- und Hallenhöhen wird im Gewerbegebiet auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet und die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximalen Gebäude- und Anlagenhöhen bestimmt.

Im Teil B wird eine maximale Gebäude- und Anlagenhöhe im Gewerbegebiet von 12,0 m über dem vorhandenen Geländeniveau festgesetzt. Das Geländeniveau wurde im Mai 2013 durch einen öffentlich bestellten Vermesser ermittelt und liegt relativ eben mit Höhen von 39,80 m NHN im Westen bis 40,90 m NHN im Osten. Die Südgrenze des nördlich angrenzenden Wohngebietes zeigt Bestandshöhen von 38,10 m NHN im Westen und bis ca. 40,0 m NHN im Osten auf. Aufgrund der 36 m voneinander entfernten Baugrenzen des WA-Gebietes im Baufeld 3 und des südlichen GE-Gebietes kann durch diese Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen im südlichen Gewerbegebiet auf 12,0 m über Niveau, d.h. mit Höhen von ca. 52,0 m NHN, gewährleistet werden, dass es in den nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken nicht zu unzumutbaren Verschattungen kommt.

Als Ausnahme ist es durch technisch notwendige Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) zulässig, diese maximale Höhe nochmals um bis zu maximal 3,0 m, d.h. bis 15,0 m über Gelände, zu überschreiten. Im Falle der Errichtung von Photovoltaikmodulen auf den Dächern ist es ferner zulässig die maximale Höhe von 12,0 m um weitere 1,50 m zu überschreiten.

Da der vorhandene Rundspeicher des ehemaligen Heizwerkekomplexes eine Höhe von rund 14,6 m über Gelände hat und es möglich sein soll, die vorhandenen baulichen Anlagen auch mit neuen Nutzungen belegen zu können, wird weiterhin die Ausnahme von der 12,0 m Höhenbegrenzung zugelassen, wenn dieses im Zusammenhang mit einer neuen Nutzung des vorhandenen Hochspeichers bzw. Kesselbehälters steht. In einem solchen Fall regelt die städtebauliche Festsetzung I/6.1, dass es als Ausnahme zulässig ist die Höhenbegrenzung von 12,0 m bis zu einer Höhe von 15,0 m über Gelände zu überschreiten, allerdings dann ohne weitere Überschreitung der Höhenbegrenzung durch technische Nebenanlagen oder Photovoltaikmodule.

In den Baufeldern 3 und 4 der allgemeinen Wohngebiete wird jeweils eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 v.H. durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, dürften so maximal 52,5% des Baugrundstückes versiegelt werden.

Es werden in den allgemeinen Wohngebieten jeweils II Vollgeschosse zugelassen, damit es möglich ist, das Dachgeschoss baurechtlich als Vollgeschoss auszubauen oder alternativ die zunehmend nachgefragten Häuser mit 2 „richtigen“ Vollgeschossen, dann aber flach geneigten Dächern bauen zu können.

Damit es nicht zu planerisch nicht gewollten zu hohen Häusern kommt (indem z.B. über 2 „richtigen“ Vollgeschossen noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht), werden auch in den WA-Gebieten maximale Gebäude- bzw. Firsthöhen festgesetzt mit maximal 9,50 m über dem jeweiligen Grundstücksgeländeniveau.

6.4 Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet wird auf die Festsetzung einer speziellen Bauweise gemäß § 22 BauNVO verzichtet. Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt, beschränkt auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Mit der gleichzeitig getroffenen Festsetzung, dass in den Wohngebäuden nur der Bau von maximal 2 Wohnungen zulässig ist und bei Doppelhäusern beschränkt auf jeweils nur 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte wird erreicht, dass sich das neue Baugebiet im Sinne eines „klassischen Einfamilienhausgebietes“ entwickeln kann.

Die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt so, dass bezüglich möglicher Grundstücksteilungen und dann gewünschter Anordnungen der Hauptgebäude eine größtmögliche Flexibilität erreicht wird.

Im Baufeld 4 und in dem dortigen WA-Gebiet wird diese Flexibilität durch das dort vorhandene, das Baugebiet quer durchlaufende Erdkabel gemindert, welches zu der Erforderlichkeit führt, im Baufeld 4 insgesamt 3 voneinander getrennte Baufenster festzusetzen.

Im Baufeld 2 des eingeschränkten Gewerbegebietes wird im Südosten, in ausreichendem Abstand zu dem zu erhaltenden und zu schützenden Gehölzbestand die Baugrenze weiter in das Baugebiet geschoben, um dort durch Bautätigkeiten den Gehölzbestand nicht zu gefährden. Ansonsten wird im eingeschränkten Gewerbegebiet die Baugrenze jeweils im Abstand von 10,0 m zur Baugebietsgrenze festgesetzt. Ausgenommen ist nur im Südwesten ein Bereich, wo das vorhandene Werkstattgebäude sehr dicht an den Gehweg am Elbhang heranreicht. Dort wird der Abstand zwischen Baugrenze im eingeschränkten Gewerbegebiet und der Grenze zur Verkehrsfläche „Gehweg“ auf 3,0 m reduziert.

Im zentralen Bereich des Sondergebietes „Gartenbaumarkt“ wird ein 5.200 qm großes Baufenster für die Hauptanlagen des Gartenbaumarktes und eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.

6.5 Erschließung

6.5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Hamburger Straße und die von der Hamburger Straße abzweigende Anliegerstraße „Am Stadtpark“. In nur 1,5 km Entfernung, westlich des Plangebietes bindet die Hamburger Straße im Ortsteil Vier an die B 5, dort als Umgehungsstraße geführt, an. In Richtung Osten ist es eine Entfernung von nur 1,2 km bis zur Mitte der historischen Altstadt, am Markt.

Die Straße „Am Stadtpark“ bindet am Rande des Plangebietes den Stadtpark als örtliches Naherholungsgebiet und nördlich des Stadtparkes gelegene Kleingärten sowie einzelne dort vorhandene Wohnhäuser an. Sie bietet die Möglichkeit zur Weiterfahrt bis an den Schwanheider Weg mit den dortigen Wohnsiedlungen in der Boizenburger Oberstadt.

Der Gartenbaumarkt ist zu Planungsbeginn sowohl durch eine Ein- und Ausfahrt direkt an die Hamburger Straße, als auch durch eine Ein- und Ausfahrt von der Straße „Am Stadtpark“, nördlich des Trafogrundstücks erschlossen. Beide Ein- und Ausfahrten sind zurzeit noch erforderlich, so dass die Straße „Am Stadtpark“ dort ausschließlich über private Grundstücke verläuft, das „Gewohnheitsrecht“ zur Nutzung rechtlich somit nicht abgesichert ist und daher nur geduldet wird.

Planungsziel ist hier die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit entsprechender Widmung, die es dann ermöglicht den Gartenbaumarkt ausschließlich an die Straße „Am Stadtpark“ anzubinden und aus Verkehrssicherheitsgründen die noch vorhandene Ein- und Ausfahrt direkt zur Hamburger Straße zu schließen.

Bei der Übertragung des früher stadteigenen Wegeflurstückes 29/1 der Flur 34 am oberen Elbhang in das Eigentum der früheren Elbewerft wurde versäumt, im Gegenzug den Verlauf des alternativen Weges in das städtische Eigentum zu überführen. Dieses war allerdings zu DDR-Zeiten auch nicht gewollt, denn in unmittelbarer Nähe des der Grenze vorgelagerten Sperrgebietes war es nicht beabsichtigt, die Öffentlichkeit oder Allgemeinheit in dieses

Gebiet hineinzuführen. Somit obliegt es nun diesem Bebauungsplanverfahren diese historische öffentliche Wege- und Straßenbeziehung wieder herzustellen, indem diese über die zu Planungsbeginn noch diversen privaten Grundstücke verlaufende Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. In einem an das Bauleitplanverfahren anschließenden Bodenordnungsverfahren ist diese Verkehrsfläche dann in das Eigentum der Stadt Boizenburg/Elbe zu überführen.

Zwischen den Baufeldern 3 und 4 der allgemeinen Wohngebiete erhält die Verkehrsfläche eine Breite von 12,0 m, um folgenden Straßenquerschnitt zu realisieren: Im Norden einen 2,0 m breiten Gehweg - dann 5,5 m Fahrbahn - 2,0 m Streifen mit Bäumen und Parkplatzbuchten - und 2,5 m Gehweg auf der Südseite. Die nach Norden abzweigende Verkehrsfläche des Planweges A zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke wird als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Müllfahrzeuge können diesen Stichweg nicht befahren, so dass die Bewohner der 2 rückwärtig erschlossenen Grundstücke ihre Abfallbehälter die ca. 40 m nach Süden zur Straße „Am Stadtpark“ bringen müssen.

In dem Abschnitt der Straße „Am Stadtpark“ zwischen dem Sondergebiet im Westen und dem eingeschränkten Gewerbegebiet soll die zu Planungsbeginn vorhandene etwa 6,0 m breite Asphaltfahrbahn, einschließlich der beidseitigen Straßenbaumreihe der Linden erhalten bleiben. Die Stämme der westlichen Baumreihen stehen dabei schon direkt in dem dort festgesetzten Sondergebiet neben den Flurstücksgrenzen.

Auf der Ostseite, östlich der vorhandenen Lindenbaumreihe soll ein dort zu Planungsbeginn noch vorhandener Betriebsparkplatz zurückgebaut werden und dann östlich der Lindenbaumreihe der von Norden kommende 2,5 m breite Gehweg, nun auf der Ostseite bis zur Einmündung der Straße „Am Stadtpark“ in die Hamburger Straße fortgeführt werden. Somit ergibt sich in diesem Bereich eine Gesamtbreite von 14,25 m für die Verkehrsfläche „Am Stadtpark“.

Im Nordosten ist das Wegeflurstück 30 der Flur 34 im Eigentum der Stadt. Es reicht in der Breite allerdings nicht aus, um auch dort eine 5,5 m breite Fahrbahn und mindestens einen einseitigen Gehweg realisieren zu können. Daher ist es erforderlich, auch dort die öffentliche Verkehrsfläche in Richtung Westen bis zur Höhe der zu Planungsbeginn vorhandenen Einzäunung des ehemaligen Gärtnereibetriebes zu verbreitern.

Im Zusammenhang mit der Verkehrsflächenverbreiterung ist geplant bis zum Abknicken der Straße durch das Wohngebiet neben der Fahrbahn auch auf der Westseite einen zusätzlichen Parkplatz mit ca. 6 PKW-Parkplätzen für Besucher des Stadtparks zu bauen.

Das nach der Straßenabiegung weiter nach Süden verlaufende stadteigene Flurstück 30 ist zur Erschließung für Fußgänger, Fahrradfahrer und für Pflegefahrzeuge für den Stadtpark wichtig und wird daher als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt.

6.5.2 Technische Infrastruktur

6.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der GRZ-Festsetzung von 0,35 in den allgemeinen Wohngebieten und von 0,2 im Sondergebiet „Gartenbaumarkt“ sowie aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickern kann.

Aufgrund der Möglichkeit im eingeschränkten Gewerbegebiet die Flächen bis zu 80% zu versiegeln, ist davon auszugehen, dass es ergänzender technischer Anlagen bedarf, um das

dort anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Gewerbegebiet selbst ordnungsgemäß durch Versickerung zu entsorgen. Hierzu wird es voraussichtlich des Baus einer oder mehrerer offener Regenwasserversickerungsanlagen bedürfen bzw. möglicherweise müssen auch unterirdische Regenwasserversickerungsanlagen gebaut werden. Nicht zulässig ist der Bau solcher Anlagen in der Fläche mit dem Erhaltungsgebot für Gehölze.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in einer gebietsinternen Regenwasserkanalisation unter der Verkehrsfläche der Straße „Am Stadtpark“ gesammelt und zu der tiefsten Stelle der Verkehrsfläche am westlichen „Ausgang“ aus den Wohngebieten und dem Abknicken der Straße in Richtung zur Hamburger Straße geleitet.

Das natürliche Geländeniveau liegt an dieser Stelle bei ca. 37,8 m NHN und dort ist es möglich, eingebettet in die Grünfläche westlich der Verkehrsfläche, nördlich des Sondergebietes, ein naturnah gestaltetes Regenversickerungs- und -verdunstungsbecken zu bauen. Die genauere Dimensionierung dieses Sammel- und Versickerungsbeckens bzw. -mulde wird im weiteren Planverfahren ermittelt.

6.5.2.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die Stadt Boizenburg/Elbe. Der Bereich des B-Plans 29 und die an den B-Plan 24 angrenzende Hamburger Straße sind über Abwasserrohrleitungen an die im Stadtteil Bahnhof, südwestlich der B 5 Umgehungsstraße befindliche zentrale Boizenburger Kläranlage angeschlossen.

Das neue Baugebiet erhält eine unter der Straße „Am Stadtpark“ anzulegende Schmutzwasserleitung, an welche auch das Sondergebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet angeschlossen werden.

6.5.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Trinkwassernetz der Versorgungsbetriebe Elbe.

Die Löschwasserversorgung soll durch ein Hydrantensystem in der Straße „Am Stadtpark“ und im Bedarfsfall auch in öffentlichen Gehwegflächen (in den Grünflächen) gewährleistet werden. Ob es erforderlich ist, für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine zusätzliche Löschwasserversorgung, z.B. durch ergänzende eigene Löschwasserbrunnen zu gewährleisten, muss im weiteren Planverfahren ermittelt werden.

Um einen ausreichenden Brandschutz für das eingeschränkte Gewerbegebiet zu gewährleisten, muss sichergestellt sein, dass über die öffentliche Gehwegfläche auf der Ostseite des Gewerbegebietes eine zusätzliche Feuerwehrezufahrt möglich wird. Da in diesem Bereich dieser Gehweg auch für Pflegefahrzeuge für den Stadtpark befahrbar sein muss, ist auch die Feuerwehrebefahrbarkeit für einen hinteren Noteingang zum Gewerbegebiet gewährleistet.

6.5.2.4 Energieversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Gas- und Stromversorgungsnetze der Versorgungsbetriebe Elbe angeschlossen.

7.0 Immissionsschutz

Für das allgemeine Wohngebiet im Gebiet des B-Plans Nr. 24 und für das bereits rechtskräftig festgesetzte allgemeine Wohngebiet im B-Plan Nr. 29 (direkt angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24 und nur 50 m vom eingeschränkten Gewerbegebiet im B-Plan Nr. 24 entfernt) ist die Einhaltung des Immissionsschutzes im Sinne der schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen gemäß DIN 18005 sicherzustellen. In einem WA-Gebiet sind entsprechend tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.

Gesetzliche Grundlagen für die Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung ergeben sich aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und dem Baugesetzbuch. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Aufgrund der aus unterschiedlichen Gründen für sinnvoll erachtenden Weiternutzung des ehemaligen Heizwerkgeländes als gewerbliche Baufläche ist es nicht möglich eine ausreichend weitere Trennung des Gewerbegebietes von dem bereits seit mehreren Jahren rechtskräftig vorhandenem allgemeinen Wohngebiet zu realisieren. Dadurch wird es erforderlich die Nutzung des Gewerbegebietes so zu beschränken, dass die Gebote des § 50 BImSchG und des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB eingehalten werden. Das wird vor allem auch in der Beschränkung des vom Gewerbegebiet ausgehenden Gewerbelärms geschehen, für den im weiteren Planverfahren Schallkontingentierungen festgesetzt werden. Hierzu wird im weiteren Planverfahren ein Schallgutachten erstellt und Empfehlungen für diese Festsetzungen formuliert.

Aufgrund der frühzeitigen Entscheidung der Stadt Boizenburg/Elbe für die bevorzugte Wohnbauentwicklung im Bereich Vier/Elbhang, die sich auch im Rahmen der Aufstellung der 3. FNP-Änderung dokumentierte, ist das im § 50 BImSchG formulierte Zuordnungsgebot an diesem Standort so anzuwenden, dass sich andere, das Wohnen möglicherweise störende Nutzungen, dieser Wohnnutzung unterordnen müssen. Damit werden insbesondere industrielle oder besondere gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft der Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Im Fall des ehemaligen Elbwerft-Heizkraftwerkes ist festzustellen, dass trotz dort noch stehender Bauwerke kein Bestandsschutz mehr vorhanden ist, der planerisch zu beachten wäre. Beim Bestandsschutz bilden die Gebäude und die Nutzung eine Einheit und ein Bestandsschutz im Sinne des Baugesetzbuches besteht nur, wenn in genehmigten baulichen Anlagen eine ebenfalls genehmigte Nutzung vorhanden ist, oder bis vor kurzem vorhanden war. Bei jahrelangem Leerstand und der nicht mehr vorhandenen, ursprünglich genehmigten Nutzung ist somit der Bestandsschutz, bestehend aus genehmigter Nutzung in genehmigten Gebäuden, nicht mehr präsent.

Nur aus Gründen einer möglichen Ressourcenverwertung bestehender baulicher Anlagen, nun für wohnverträgliche Nutzungen, hat sich die Stadt entschieden diesen gewerblich vorgeprägten Standort auch in Zukunft zu erhalten.

8.0 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet selbst und direkt angrenzend befinden sich keine Einzeldenkmale. Im Osten, angrenzend an den Stadtpark, ist ein Bodendenkmal vorhanden. Gemäß den Darstellungen aus der Flächennutzungsplanung befindet sich dort das Bodendenkmal „Ehemalige Burganlage und vorgeschichtliche Siedlungsreste“.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens werden durch die dafür zuständigen Behörden genauere Angaben zur Lage des Bodendenkmals und dem Umgang mit dem Bodendenkmal bei ggf. im Plangebiet durchzuführenden Baumaßnahmen gegeben.

Unabhängig vom aktuellen Kenntnisstand können während der Bauausführung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

9.0 Munitionsbelastung/Altlasten

Der frühere Betrieb des Heizkraftwerkes (auch bereits zu DDR-Zeiten) lässt die Vermutung zu, dass diese Fläche zumindest teilweise mit Altlasten belastet sein könnte oder, dass sie als Altlastenverdachtsfläche eingestuft werden könnte. Konkrete Hinweise oder Angaben hierüber liegen der Stadt zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor. Hierüber werden im frühzeitigen Beteiligungsverfahren die zuständigen Behörden informieren, sofern dort nähere Informationen bekannt sind.

Ob für die überplanten Flächen der Verdacht einer Munitionsbelastung (aus dem 2. Weltkrieg) vorliegt, ist ebenfalls im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu klären.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertig gestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwenden.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und

Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderung oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind gemäß § 13 BBodSchG mit der zuständigen Behörde (hier: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg) die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässig Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.

10.0 Flächenbilanz

Folgende Flächenfestsetzungen werden getroffen:

Baugebiete

Baufeld 1 Sondergebiet „Gartenbaumarkt“	15.270 qm
Baufeld 2 Eingeschränktes Gewerbegebiet	15.490 qm

Allgemeine Wohngebiete

Baufeld 3	5.430 qm
Baufeld 4	<u>8.010 qm</u>
Summe Baugebiete	44.200 qm

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Anteil Hamburger Straße	2.485 qm
Anliegerstraße „Am Stadtpark“	5.280 qm

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Gehwege

„Höhenweg“ am Elbberg, Geesthang (Gehweg A)	1.385 qm
---	----------

Wegeführung Am Stadtpark/Stadtpark Vorplatz (Gehweg B)	1.270 qm
Querweg (zwischen GE und WA) (Gehweg C)	445 qm
Planweg A	<u>370 qm</u>
Summe Verkehrsflächen	11.235 qm
Flächen für Ver- und Entsorgung, Trafo	150 qm
Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche Elbhang	2.740 qm
Öffentliche Grünfläche „Querweg“/Stadtpark	2.500 qm
Öffentliche Grünfläche mit RRB	780 qm
Private Grünfläche nördlich SO (SPE-Fläche)	795 qm
Private Grünfläche südwestlich SO	<u>1.520 qm</u>
Summe Grünflächen mit RRB	8.335 qm
Summe Plangebiet	63.920 qm

11.0 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 „westlich des Stadtparks, nördlich Hamburger Straße“ der Stadt Boizenburg/Elbe sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Heizkraftwerks und der damit verbundenen ehemaligen Elbwerft-Gärtnerei der ehemaligen Elbwerft soll verbindliches Baurecht für eine Wohnnutzung und eine wohnnutzungsverträgliche neue gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

11.1 Lage des Plangebietes

Der 6,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt am westlichen Rand der Siedlungsfläche der Kernstadt von Boizenburg/Elbe. An der Stelle, wo die frühere Reichsstraße, dann Fernverkehrsstraße und spätere Bundesstraße 5 (Hamburger Straße) als die historische Chausseeverbindung zwischen Berlin und Hamburg aus der Boizenburger Altstadt in Richtung Westen herauskommend den Geesthang zum Elbeurstromtal hochführend auf der oberen Geestebene angekommen ist, endet nördlich der Hamburger Straße der Stadtpark. Direkt westlich angrenzend an den Stadtpark und im Süden begrenzt durch die Verkehrsfläche der Hamburger Straße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24.

Im Südwesten, von Süden her an die Hamburger Straße herankommend und dort an den B-Plan Nr. 24 angrenzend, befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29, der auf den Flächen zwischen der Hamburger Straße und dem Geesthang zur Elbe-/Boizeniederung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt hat.

Im Norden und Westen wird der B-Plangeltungsbereich Nr. 24 durch die früheren Außengrenzen des Gartenbaubetriebes der ehemaligen Elbwerft begrenzt.

Einordnung in den glazialmorphologischen Naturraum

Das landschaftsprägende Bild im Einzugsgebiet des Plangebietes ist auf die Saaleeiszeit, die vor ca. 225.000 Jahren begann und die Weichseleiszeit (Beginn vor ca. 115.000 Jahren) zurückzuführen. Die Endmoräne der Frankfurter Randlage beeinflusste das Gebiet maßgeblich.

Das Plangebiet befindet sich aus naturräumlicher Sicht in der Landschaftszone Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte, zu welcher die Großlandschaft Südwestliche Altmoränen und Sandergebiet gehört.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft die Boize, die zusammen mit der Sude in einer über 15.000 Jahre alten Schmelzwasserrinne der Weichselvereisung fließt, in welcher das abtaunende Gletscherwasser in Richtung Süden zum Urstromtal der Elbe abfließt.

Einordnung in den Landschaftsraum

Der Landschaftsraum ist vor allem geprägt durch den westlichen Eingang in die Kernstadt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft die Boize, die westlich des Boizenburger Hafens, zusammen mit dem Nebenfluss Sude, in die Elbe mündet.

11.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes / Art des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 beabsichtigt die Stadt Boizenburg/Elbe Baurecht für eine Wohnnutzung und eine wohnnutzungsverträgliche neue gewerbliche Nutzung zu schaffen und dem vorhandenen Gartenbaumarkt eine örtliche Entwicklungsmöglichkeit zu bieten.

Im Sinne der Nachnutzung der vorhandenen örtlichen Ressourcen und dem sich entwickelnden Wohngebiet am Elbberg, sieht die Stadt Boizenburg die Notwendigkeit, den westlichen Eingang in die Kernstadt städtebaulich aufzuwerten. Auf einer Fläche von 6,4 ha sollen ein allgemeines Wohngebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Außerdem befindet sich ein Sondergebiet Gartenbaumarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24.

Darüber hinaus bietet die Neuplanung dieses Gebietes die Chance, den Stadtpark aus seiner Randlage zu lösen und attraktive Parkverknüpfungen durch „grüne Wegebeziehungen“ in Richtung Elbhang und den Ortsteil Vier zu entwickeln.

11.3 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

11.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548);

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 24 „westlich Stadtpark/nördlich der Hamburger Straße der Stadt Boizenburg/Elbe sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) *die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*

- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d*

Daher ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese sind in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a Nr. 2 BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan zu beschreiben und bewerten. Die Anlage 1 (Inhaltsangabe zum Umweltbericht) zum BauGB ist anzuwenden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB haben sie auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein können. Verfügen die Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Sollten keine Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, hat die Stadt Boizenburg/Elbe daher im Sinne des § 4a Abs. 6 BauGB davon auszugehen, dass entsprechende Belange nicht betroffen sind, keine entsprechenden Informationen und Unterlagen zur Verfügung stehen, deren Inhalt die Stadt daher nicht kennt und hätte kennen müssen und für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung sind und dementsprechend bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde (hier Stadt Boizenburg/Elbe) für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz dient § 1a BauGB wie folgt:

Abs. 1: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Abs. 3: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. So weit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, so weit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Abs. 4: So weit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

In § 200a BauGB „Ersatzmaßnahmen“ wird klargestellt, dass mit „Festsetzungen und Darstellungen zum Ausgleich“ in § 1 a BauGB auch Ersatzmaßnahmen gemeint sind. Dies erfolgte in Anlehnung an die Eingriffsregelung nach BNatSchG.

Bezogen auf den Artenschutz ist das

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (GVBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) m.W.v. 29.01.2013 zu beachten.

Aus den nach EU-, Bundes- oder Landesrecht geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen können sich Hindernisse für die Zulassung eines Vorhabens ergeben. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind daher umfangreiche Prüfschritte erforderlich, die jedoch in der Bearbeitungstiefe an die jeweilige Planungsebene angepasst werden müssen. Die europarechtlichen Artenschutzregelungen sind durch den § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in nationales Recht umgesetzt worden.

Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind im § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert. Demnach ist es verboten:

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden u.a. für Eingriffsvorhaben um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

*Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 **nicht** vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

Weiterhin gilt das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 395).

Mit der Novellierung des BNatSchG im Jahr 2009 besteht keine zwingende Verpflichtung zur Aufstellung von Grünordnungsplänen mehr. Die Inhalte des Grünordnungsplans werden im Umweltbericht abgearbeitet und erforderlichenfalls erfolgen Festsetzungen zur Grünordnung auf Grundlagen von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Demnach sind in einem Bebauungsplan Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzbar.

11.3.2 Fachpläne

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde im Juli 2011 beschlossen und löst somit das Regionale Raumentwicklungsprogramm aus dem Jahre 1996 aufgrund veränderter Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung der Planungsregion ab.

Gemäß *Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)* fungiert sich das Plangebiet im zentralörtlichen System als Grundzentrum und befindet sich im Tourismusentwicklungsraum. Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung soll besonderes Gewicht beigemessen werden. Zudem befindet sich das gesamte Gebiet der Stadt Boizenburg/Elbe im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

„Boizenburg/Elbe hat aufgrund seiner Größe, der spezifischen Lage als westlichste Stadt Mecklenburg Vorpommerns und seiner Bedeutung als Wirtschafts- und Wohnstandort eine hervorgehobene Stellung im Siedlungsnetz Westmecklenburgs. Entscheidendes Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie von spezifischen

Wohnformen ist die Nähe zur Metropolregion Hamburg. Siedlungspolitische Zielstellung muss es deshalb sein, Boizenburg/Elbe weiter zu stärken und dadurch zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum zu entwickeln“ (Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg; 2011; S. 44)

Der Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Boizenburg/Elbe steht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg nicht entgegen.

Die Stadt Boizenburg verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 01.04.2010 rechtswirksam ist. Gemäß der 3 FNP-Änderung ist im Bebauungsplangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet, eine Wohnbaufläche und ein sonstiges Sondergebiet „Gartenbaumarkt“ dargestellt.

11.3.3 Schutzgebiete

11.3.3.1 Nationale Schutzgebiete

Naturpark „Mecklenburgisches Elbetal“

Das B-Plangebiet befindet sich im Naturpark Mecklenburgisches Elbetal. Als nördliche Grenze des Naturparks wurde pauschal der Verlauf der Bundesstraße 5 festgesetzt. Somit liegt die gesamte Siedlungsfläche der Kernstadt und des Stadtteils Bahnhof und alle Ortsteile südlich der B5 innerhalb des Naturparks. Laut § 3 (Verordnung zur Festsetzung des Naturparks "Mecklenburgisches Elbetal" vom 5. Februar 1998) ist „der Zweck des Naturparks "Mecklenburgisches Elbetal" die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Die Festsetzung des Naturparks dient ferner dem Schutz, der Pflege, der Wiederherstellung und der Entwicklung einer historischen Kulturlandschaft mit reicher Naturlandschaft.“

Ziele für den Geltungsbereich des Naturparks sind:

- die Belastung der Landschaft gering zu halten, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu bewahren sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu bewahren.
- die natürliche Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu verbessern,
- Natur und Landschaft für den Tourismus und die Erholung zu erhalten und zu entwickeln,
- die tourismusnahe Infrastruktur zu fördern und die Gemeinden als attraktive Lebens- und Arbeitsstätten zu entwickeln.“

Den Zielen des Naturparks wird mit der Planung entsprochen.

Biosphärenreservat

Ca. 17 km nördlich (Luftlinie) entfernt befindet sich das Biosphärenreservat Schaalsee. Aufgrund der Entfernung zum B-Plangebiet ist mit keiner Beeinträchtigung für das Biosphärenreservat zu rechnen.

In unmittelbarer Nähe zum B-Plangebiet liegt das länderübergreifende UNESCO - Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe. Charakteristisch sind die großflächigen Flussauen und zahlreichen Nebenflüsse sowie die enge Verzahnung von Feuchtgebieten

(Überschwemmungs- und Qualmwasserbereichen, Bracks, Altarmen, Niedermoore) mit Trockenbiotopen (Uferhänge, Binnendünen, Deiche), Reste natürlicher Auen- und Bruchwälder.

Einer Beeinträchtigung des Biosphärenreservats ist nicht zu anzunehmen.

Naturschutzgebiete

Ca. 160 m südlich vom B-Plangebiet befindet sich das Naturschutzgebiet Sudeniederung zwischen Boizenburg/Elbe und Besitz. (10 km östlich der Altstadt, an der Sude)

„Typische Gewächse in der Sudeniederung sind Röhrichte und Riede, aber auch zum Beispiel Stauden oder Weichhölzer wie Weiden und Schwarzpappeln.

Die Sudeniederung und das Elbdeichvorland sind Lebensraum für rund 80 Brutvogelarten und über 100 Vogelarten, die während des Vogelzugs hier rasten. Kiebitz, Wachtel, Rohrschwirl, Kranich, Flussregenpfeifer oder Singschwan sind nur einige von ihnen. Regelmäßig gesichtet werden können der Elbebiber und Fischotter.“ (Landesportal Mecklenburg-Vorpommern, online abgerufen am 25.07.2013)

In welchem Umfang oder ob die Planung überhaupt Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet hat, wird im weiteren Verlauf der Planung geprüft.

In einer Entfernung von ca. 700 m südwestlich befindet sich das Naturschutzgebiet Elbhang/Vierwald. „Das Naturschutzgebiet erstreckt sich entlang des Nordufers der Elbe von Boizenburg-Vier nach Westen bis zur schleswig-holsteinischen Landesgrenze. Der Elbhang ist Teil des Naturparks Mecklenburgisches Elbetal und des Biosphärenreservats Flusslandschaft Elbe.“ (Landesportal Mecklenburg-Vorpommern, online abgerufen am 25.07.2013)

Eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes Elbhang/Vierwald ist nicht zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiete

Ca. 160 m südlich vom B-Plangebiet, am südlichen Ufer der Boize, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal. „Als Schutzzweck wird u.a. die Erhaltung

- der naturnahen Talauen der Elbe und ihrer Nebenflüsse mit den ausgedehnten Feuchtgrünländer, Altarmen, Brachen und Weichholzauen sowie
- des Landschaftsbildes mit den standorttypischen naturnahen Wäldern, Alleen, Baumreihen, Hecken und Kleingewässern genannt.“ (Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee - Dezernat Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe, online abgerufen am 25.7.2013)

Es ist von keiner Beeinträchtigung der Ziele des Landschaftsschutzgebietes durch die Planung auszugehen.

Im nördlichen Bereich von Boizenburg/Elbe, ca. 2,3 km vom B-Plangebiet entfernt befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Boize“.

„Der Schutzzweck gilt vor allem der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung

- des regionalen und überregionalen Biotopverbundes und des tierökologisch-funktionalen Zusammenhangs, insbesondere zwischen dem Biosphärenreservat Schaalsee und dem Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe-MV,

- der für die Niederungen typischen, zum Teil gefährdeten Biotope wie naturnahe und unverbaute Gewässerabschnitte, Altwässer, Bruchwälder, Feucht- und Nasswiesen, Moore und Sümpfe, Grünlandflächen, Ufergehölze, Hecken und sonstige Feldgehölze,
- der Lebensräume für viele in ihrem Bestand gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten wie Weißstorch, Wiesenweihe, Bekassine, Eisvogel, Fischotter, Bachneunauge, Rotbauchunke, Kammolch, Igelsegge, Fadensegge, Schwarzschofsegge, Spitzblütige Binse, Blutauge, Kuckucks-Lichtnelke, Wasserhahnenfuß, Ranken-Lerchensporn und Acker-Filzkraut.“ (Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee - Dezernat Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe, online abgerufen am 25.7.2013)

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist aufgrund der Lage und der Entfernung zum Plangebiet nicht anzunehmen.

11.3.3.2 Internationale Schutzgebiete

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)

Ca. 160 m südlich vom B-Plangebiet entfernt befindet sich das Vogelschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal. „Für die Brutvogelarten besteht der Schutzzweck in der Erhaltung und Optimierung von Bedingungen, die das Brüten insbesondere der Zielarten in größtmöglicher Anzahl innerhalb und zum Teil außerhalb des Gebietes ermöglichen. Für die Rastvogelarten dient der Schutzzweck hauptsächlich der Erhaltung und Optimierung von Bedingungen, die es wandernden Vogelarten ermöglichen, das Gebiet während der jahreszeitlichen Wanderungen in größtmöglicher Anzahl und Ausdehnung zur Nahrungsaufnahme und zum Ruhen zu nutzen.“ (Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee - Dezernat Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe, online abgerufen am 25.7.2013)

In welchem Umfang oder ob die Planung überhaupt Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet hat, wird im weiteren Verlauf der Planung geprüft.

FFH Schutzgebiete

Ca. 160 m südlich vom B-Plangebiet entfernt liegt das FFH-Gebiet Elbtallandschaft und Sudeniederung bei Boizenburg. „Das Gebiet ist ein bedeutendes Rastgebiet für nordische Gänse und Schwäne.“ (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, Fortschreibung 2008)

In welchem Umfang oder ob die Planung überhaupt Auswirkungen auf das FFH Schutzgebiet hat, wird im weiteren Verlauf der Planung geprüft.

11.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen (anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen)

11.4.1 Schutzgut Mensch

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und auf die Erholungseignung, die sich aus den Bebauungsplanungen ergeben könnten, zu prüfen.

Dabei ist die Situation im Bestand und nach erfolgten Eingriffen auf Grundlage der B-Planfestsetzungen bezüglich Immissionen und der Erholungseignung zu bewerten,

insbesondere im Hinblick auf Lärm, Geruch, Schadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen bzw. Orts- und Landschaftsbild sowie Wegenutzung.

11.4.1.1 Schallimmissionen

Nördlich des B-Plangebietes in etwa 400 m Entfernung verläuft die Bundesstraße 5 als Bundesstraße.

Ca. 200 m südlich des WA-Gebietes befindet sich die Hamburger Straße. Die von der Hamburger Straße nach Norden abzweigende asphaltierte Privatstraße stellt die Zufahrt zum Gartenbaumarkt, dem ehemaligen Elbwerft-Gärtnerengelände und zum ehemaligen Heizwerk dar.

Der östlich des Plangebietes liegende Stadtpark wird über die Straße „Am Stadtpark“ erreicht.

Die Planung sieht vor das ehemalige Heizwerk als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Das Gewerbegebiet befindet sich in einer Entfernung von nur 50 m zum festgesetzten allgemeinen Wohngebiet im B-Plan Nr. 29, südwestlich an das Plangebiet angrenzend

Der Abstand des eingeschränkten Gewerbegebietes bis zu dem nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, getrennt durch eine öffentliche Grünfläche, beträgt 18,0 m.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Stadtpark“ erhält eine neue Trasse, mittig durch das neue Wohngebiet und stellt eine Verbindung zur Hamburger Straße dar.

Aufgrund der Entfernung der B 5 zum B-Plangebiet wird aktuell nicht von einer Überschreitung der DIN 18005 Lärmrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht im allgemeinen Wohngebiet ausgegangen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird festgesetzt, dass das Gewerbegebiet der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gewerbebetriebe mit einem hohen Störgrad durch von dort ausgehenden Schall- und Geruchsemissionen bzw. Belastungen durch Luftverunreinigungen und Nutzungen, die zu einem unverträglich hohen Kraftfahrzeugverkehr führen, sind nicht zugelassen.

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung möglicher Schallemissionen und zur Festsetzung von Schallemissionskontingenten für Betriebe und Anlagen für tags (6-22 Uhr) und nachts (22-6 Uhr) durchgeführt.

Durch die umgestaltete Straßenführung der Straße „Am Stadtpark“ und der damit in Zusammenhang stehenden Erschließung des allgemeinen Wohngebietes und der Verbindung der Straßen „Am Stadtpark“ und der Hamburger Straße, ist mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen auf den o.g. Straßen zu rechnen.

11.4.1.2 Schattenwurf

Das höchste Gebäude im Bestand ist der vorhandene Rundspeicher des ehemaligen Heizwerkkomplexes, mit einer Höhe von rund 14,6 m über Gelände.

Damit es in den nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken nicht zu einer unzumutbaren Verschattung kommt werden im eingeschränkten Gewerbegebiet Gebäude und Anlagenhöhen von maximal 12,0 m über dem vorhandenen Geländeniveau festgesetzt.

Einer übermäßige Verschattung des allgemeinen Wohngebietes durch die baulichen Anlagen des Gewerbegebietes ist aufgrund der Festsetzung max. Gebäudehöhen im angrenzenden Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

11.4.1.3 Erholungseignung

Das Plangebiet hat eine sehr große Bedeutung für die Erholungseignung. Neben dem Stadtpark, der sich östlich angrenzend an das B-Plangebiet erstreckt, befindet sich parallel zur Hamburger Straße ein Radweg. Für die Attraktivität der näheren Umgebung sorgen des Weiteren der Elbhang und die Schutzgebiete.

Die Planung sieht vor den Stadtpark aus seiner Randlage zu lösen und attraktive Parkverknüpfungen durch „grüne Wegebeziehungen“ in Richtung Elbhang und Vier zu entwickeln.

Mit der Umsetzung der Planung grenzt das allgemeine Wohngebiet im Norden an einen Intensivacker, im Westen an artenarmes Frischgrünland und im Osten an den Stadtpark. Südlich soll der vorhandene, beidseitig von Linden gesäumte Weg, als wesentliche Grünzäsur zwischen Gewerbe im Süden und Wohnen im Norden erhalten und erweitert werden.

Das frühere Wegeflurstück 29/1 der Flur 34 „Am Stadtpark“ am Ost- und Südrand des ehemaligen Heizwerkgeländes ist teilweise eingezäunt und dem Heizwerkgelände zugeordnet, so dass dort nur noch ein sehr schmaler Gehweg die Wegeverbindung vom Stadtpark in Richtung Elbberg und dem Aussichtspunkt der „12 Apostel“ vorhanden ist. Dieses soll rückgängig gemacht werden, indem das gesamte frühere Wegeflurstück wieder als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt wird. Durch die Umsetzung der Planung wird das Gebiet hinsichtlich der Erholungseignung positiv gefördert.

11.4.2 Schutzgut Pflanzen und Biotop

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftszone 5 „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“, gehört zur Großlandschaft 51 „Südwestliche Niederungen“ und befindet sich darin in der Landschaftseinheit 510 „Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögwitz“ (GLRP Westmecklenburg, 2008).

Als heutige potenziell natürliche Vegetation ist im GLRP Westmecklenburg für das B-Plangebiet der Waldmeisterbuchenwald angegeben.

11.4.2.1 Biotop- und Nutzungsbestand

Während einer Begehung im Juni 2013 wurden die Biotop- und Nutzungstypen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Boizenburg/Elbe „westlich Stadtpark, nördlich der Hamburger Straße“ sowie angrenzende Flächen im Umkreis von 100 m auf der Grundlage der „Anleitung für Biotopkartierung im Gelände“ (LUNG 2010 / Heft 1) aufgenommen. Die Ergebnisse der Kartierung wurden in einem Biotopbestandsplan im Maßstab 1:1.500 dargestellt sowie ergänzend verbal im Umweltbericht. Der Biotopbestandsplan fungiert als Anlage zum Umweltbericht bzw. der B-Planbegründung.

Das Plangebiet ist hauptsächlich gekennzeichnet durch das ehemalige Heizkraftwerk, die ehemalige Elbwerft-Gärtnerei und dem sich aus der Elbwerft-Gärtnerei heraus entwickelten Gartenbaumarkt.

Aus Westen kommend in Richtung Boizenburger Zentrum geht die Straße „Am Elbberg“ über in die „Hamburger Straße“. Am südwestlichen Rand des B-Plangebietes führt die Straße vorbei an einem Intensivacker und einer Frischwiese.

Östlich angrenzend befindet sich ein Gartenbaumarkt zu dem im nördlichen Teil eine Fläche mit Intensivgrünland gehört. Östlich dem Gartenbaumarkt zweigt eine asphaltierte Privattrasse von der Hamburger Straße nach Norden zum ehemaligen Heizkraftwerk (OBV 14.11.3) ab. Der Weg wird nach ca. 30 m begleitet von einer lückigen Allee und beidseitig von einem Ruderalstreifen. Das eingezäunte Gelände des ehemaligen Heizkraftwerkes, auf welches zwei Zufahrten führen, wird charakterisiert durch mehrere brachgefallene Industriegebäude (Speicher, Heizwerk, Wasserbehälter, Elektrizitätswerk, Werkstatt und Büro).

Die Wege über das Gelände sind größtenteils asphaltiert, Eingangsbereiche und Parkplätze zum Teil gepflastert. Des Weiteren befindet sich ein Lagerplatz auf dem Gelände. Im südlichen und östlichen Teil des ehemaligen Heizkraftwerkes hat sich ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten entwickelt.

Nördlich des ehemaligen Heizkraftwerks trennt ein beidseitig von Linden gesäumter Weg das Gelände des ehemaligen Heizkraftwerks vom Gelände der ehemaligen Elbwerft-Gärtnerei. Auf dem Gelände stehen aktuell Gewächshausruinen sowie zwei weitere Gebäude. Ansonsten ist die Fläche charakterisiert durch eine ehemals als Windschutz angelegte Koniferenhecke, einer ruderalen Staudenflur und artenarmen Frischgrünland.

Östlich angrenzend an das B-Plangebiet befindet sich der Stadtpark. Vom Stadtpark aus, gelangt man auf einem schmalen Weg, am Zaun des Heizkraftwerkes und an der Hangkante entlang in Richtung Elbberg und dem Ausblick der „12 Apostel“, einem Aussichtspunkt am Elbhang. Der Hang ist charakterisiert durch dichten Gehölzbewuchs aus heimischen Laubbaumarten.

Mit der Umsetzung der Planung wird im allgemeinen Wohngebiet die ruderalen Staudenflur und das artenarme Frischgrünland überbaut.

Um den Eingriff in den Grünbestand möglichst gering zu halten, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Für die vorhandenen Alleebäume an der Straße „Am Stadtpark“ und in der mittleren Grünachse werden Baumerhaltungsgebote festgesetzt. Die Hecke am Westrand des WA-Gebietes im Baufeld 4 wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird der im Südosten befindliche Gehölzsaum zum flächenhaften Erhalt festgesetzt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und in den öffentlichen Grünflächen erfolgen neben den Geboten zum Erhalt der vorhandenen Bäume, weitere Gebote zum Anpflanzen von Laubbäumen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt sowie die Überplanung der vorhandenen Biotopstrukturen (insbesondere die Fällung von Bäumen) werden im weiteren Planverfahren in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bewertet und durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

11.4.3 Schutzgut Tiere

Das B-Plangebiet befindet sich in keinem internationalen Schutzgebiet.

Ca. 160 m südlich vom B-Plangebiet entfernt befindet sich das Vogelschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal. Für die Brutvogelarten besteht der Schutzzweck in der Erhaltung und Optimierung von Bedingungen, die das Brüten insbesondere der Zielarten in größtmöglicher Anzahl innerhalb und zum Teil außerhalb des Gebietes ermöglichen. Für die Rastvogelarten dient der Schutzzweck hauptsächlich der Erhaltung und Optimierung von

Bedingungen, die es wandernden Vogelarten ermöglichen, das Gebiet während der jahreszeitlichen Wanderungen in größtmöglicher Anzahl und Ausdehnung zur Nahrungsaufnahme und zum Ruhen zu nutzen.

Ca. 160 m südlich vom B-Plangebiet entfernt liegt das FFH-Gebiet Elbtallandschaft und Sudeniederung bei Boizenburg. Das Gebiet ist ein bedeutendes Rastgebiet für nordische Gänse und Schwäne.

Laut Umweltkartenportal M-V kommt dem Bereich keine Rastvogelfunktion zu.

Im weiteren Verlauf der Planung ist eine Brutvogelkartierung vorgesehen, um den die Auswirkungen auf diese Tiergruppe im Rahmen des besonderen Artenschutzes bewerten zu können.

11.4.4 Schutzgut Boden

Im Bebauungsplangebiet herrschen sandige, diluviale Böden vor.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Der Boden kann in seinen ökologischen Funktionen insbesondere durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Schadstoffeintrag und Veränderungen des Wasserhaushaltes beeinträchtigt werden. Durch Versiegelung wird die natürliche Bodenfunktion irreversibel zerstört.

Die Überplanung der vorhandenen Biotopstrukturen (Flächenversiegelung) wird im weiteren Planverfahren in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bewertet und durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen oder Gerüche wahrgenommen, ist das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust zu informieren.

Die Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Wieder verwendbare Böden werden schichtgerecht gelagert und wieder eingebaut. Verfestigte Bodenbereiche werden gelockert, Abfälle und Bauschutt entsorgt. Während der Bauphase sollen unnötige Emissionen wie Ölverluste oder lange Leerlaufzeiten der Baufahrzeuge vermieden werden.

Ökologische Kompensationsmaßnahmen, hier auch Gehölzpflanzflächen als Ausgleich für die zukünftig erhöhte Versiegelung des Plangebietes sollen vorrangig durch SPE-Flächenfestsetzungen am nördlichen Rand des Sondergebietes „Gartenbaumarkt“ festgesetzt werden.

11.4.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst liegen keine Gewässer. Südlich des Plangeltungsbereichs befindet sich die Boize, in der als Hafen und (ehemaliger) Werfthafen ausgebauter Form, die in westliche Richtung nach nur wenigen hundert Metern in die Elbe mündet.

Das B-Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Das Wasserschutzgebiet Boizenburg befindet sich in westlicher Richtung in ca. 600 m Entfernung. Das Wasserschutzgebiet wird durch die Planung nicht berührt.

Durch die Planung führt die Bodenversiegelung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und die Wasserneubildungsrate wird reduziert.

Aufgrund der Möglichkeit im eingeschränkten Gewerbegebiet die Flächen bis zu 80% zu versiegeln, ist davon auszugehen, dass es ergänzender technischer Anlagen bedarf, um das

dort anfallende Niederschlagswasser im Gewerbegebiet durch Versickerung zu entsorgen. Hierzu wird es voraussichtlich des Baus einer oder mehrerer offener Regenwasserversickerungsanlagen bedürfen bzw. möglicherweise müssen auch unterirdische Regenwasserversickerungsanlagen gebaut werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in einer gebietsinternen Regenwasserkanalisation unter der Verkehrsfläche der Straße „Am Stadtpark“ gesammelt und zu der tiefsten Stelle der Verkehrsfläche am westlichen „Ausgang“ aus den Wohngebieten im Bereich der Flurstücke 52/11 und 53/14 geführt.

Das natürliche Geländeniveau liegt an dieser Stelle bei ca. 37,8 m NHN und dort ist es möglich, eingebettet in die Grünfläche westlich der Verkehrsfläche, nördlich des Sondergebietes, ein naturnah gestaltetes Regenversickerungs- und -verdunstungsbecken zu bauen. Die genauere Dimensionierung dieses Sammel- und Versickerungsbeckens bzw. -mulde wird im weiteren Planverfahren ermittelt.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist als nicht erheblich einzustufen, da durch das geplante Baugebiet kein Eindringen von Stoffen in das Grundwasser zu erwarten ist. Im Gewerbegebiet wird durch den Ausschluss von Anlagen und Betrieben mit bodengefährdeten Stoffen verhindert, dass der Boden verunreinigt wird. Durch die mit der Bebauung verbundene Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung zu erwarten, dessen Umfang jedoch nicht als erheblich erachtet wird. Zudem ist das B-Plangebiet durch Versiegelung bereits vorbelastet.

11.4.6 Schutzgut Klima/Luft

Der südliche Teil der Planungsregion Westmecklenburg ist einem Übergangsklima zuzuordnen, das sowohl von atlantischen als auch kontinentalen Einflüssen geprägt ist. Die Region gehört mit Niederschlägen von durchschnittlich 600-650 mm zu den niederschlagsreicheren Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns (GLRP Westmecklenburg, 2008).

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen sind nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle technischen Anlagen dem Stand der Technik und den einschlägigen gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Für das Schutzgut Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

11.4.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt nach Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg (Karte 8: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes), im Randbereich der Siedlungsfläche der Stadt Boizenburg. Die nördlich und östlich angrenzenden Ackerflächen liegen in einem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit. Dies ist im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen. Des Weiteren ist die nähere Umgebung des B-Plangebietes geprägt durch den Stadtpark, Siedlungsgehölze, sonstigen Laubholzbestand und der Hanglage am Elbhang. Südlich der Hamburger Straße bietet der meist bewaldete Geesthang an einigen Stellen einen Blick auf das Elbeurstromtal.

Mit der geplanten Bebauung verknüpft sich das Plangebiet räumlich mit der verstärkten Wohnnutzung im Bereich vom Elbberg, so dass an diesem Standort eine zusammenhängende Siedlungsstruktur im Bereich Vier/Elbberg entsteht.

Die Höhe der Gebäude wird im Bebauungsplan geregelt. Im allgemeinen Wohngebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils II Vollgeschossen zugelassen. Die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhen werden mit maximal 9,50 m über dem jeweiligen Grundstücksgeländeniveau festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m über vorhandenem Geländeniveau festgesetzt.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen, die u. a. die Erhaltung der vorhandenen Alleebäume an der Straße „Am Stadtpark, die Baumerhaltung in der mittleren Grünachse und den Gehölzsaum im Südosten des Gewerbegebietes vorsehen, wird das Gewerbegebiet von einem „Grünen Gürtel“ umschlossen und so räumlich von der Wohnbebauung getrennt.

Darüber hinaus bietet die Neuplanung dieses Gebietes die Chance den Stadtpark aus seiner Randlage zu lösen und attraktive Parkverknüpfungen durch „grüne Wegebeziehungen“ in Richtung Elbhang und Vier zu entwickeln.

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt im weiteren Planverfahren.

11.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet ist ein Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern derzeit nicht bekannt.

Am östlichen Rand des Stadtparks befindet sich das Bodendenkmal Höhenburg, auch Hochburg genannt. Die Burg stammt aus dem 12 Jhd. und ist nicht mehr erhalten. Heute ist nur noch ein Graben und eine kleine Erhöhung zu finden. Zwei Baudenkmale in Form einer Villa und einem Nebengebäude befinden sich in der Hamburger Straße ca. 150 m vom B-Plangebiet entfernt. Ebenfalls als Baudenkmal wird der Boizenburger Friedhof, in ca. 500 m Entfernung zum B-Plangebiet, anerkannt.

Die Denkmale werden von der Planung nicht berührt. Sollten während der Erdarbeiten im B-Plangebiet dennoch Funde bzw. auffällige Bodenverfärbungen zutage treten, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters der Behörde zu sichern.

Auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

11.4.9 Schutzgüter Wechselwirkungen

Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt ergeben sich bei geplanten Bauungen üblicherweise durch Versiegelung von Böden und durch die Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Die Überbauung von Boden führt zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu z.B. auch die Speicherung von Niederschlagswasser und die Funktion als Standort bzw. als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gehören. Auf Grund der Neuversiegelung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, mit deren Hilfe neue Standorte und Lebensräume für wildwachsende bzw. wildlebende Pflanzen- und Tierarten zur Verfügung gestellt werden, werden die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen im weiteren Planverfahren beurteilt.

11.4.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und einem damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit schematisch beurteilt. Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Planverfahren.

Tabelle 1: Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Mensch	Gesundheit und Erholungswirkung	Schallgutachten wird erstellt	?
Pflanzen/Biotope	wird im weiteren Planverfahren ergänzt	wird ergänzt	?
Tiere	wird im weiteren Planverfahren ergänzt	Brutvogelkartierung wird durchgeführt	?
Boden	teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung)	++	?
Wasser	Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung durch Bodenversiegelung, Verringerung Grundwasserneubildung	+	?
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	+	?
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen	Wird ergänzt	?
Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter vorhanden	o	?
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	o	?

++ erheblich, + wenig erheblich, o nicht erheblich

11.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante") und alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung wird keine Siedlungserweiterung stattfinden. Die als Wohngebiet vorgesehene Fläche wird weiterhin aus Gewächshausruinen und ungenutzten Nebengebäuden bestehen und die ruderalen Standorte weiter zuwachsen. Es wird kein neues Gewerbegebiet geben. Das ehemalige Heizkraftwerk und Nebenanlagen werden weiter verfallen. Der Stadtpark wird nicht aus seiner Randlage gelöst und keine attraktive Parkverknüpfung durch „grüne Wegebeziehungen“ in Richtung Elbhänge und Vier entwickelt.

11.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt

11.7 Eingriff- Ausgleichbilanzierung

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt

11.8 Alternativenprüfung

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt

11.9 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die verwendeten Methoden und Verfahren sowie die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung werden schutzgutbezogen zusammengefasst und in den jeweiligen Kapiteln im weiteren Planverfahren aufgeführt.

11.10 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Vor diesem Hintergrund sollen Überwachungsmaßnahmen vor allem in den Bereichen durchgeführt werden, in denen Prognoseunsicherheiten bestehen. Zu überwachen sind (gemäß § 4c BauGB) nur die erheblichen Umweltwirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltwirkungen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind im Wesentlichen Flächenversiegelungen für das Schutzgut Boden sowie die Gehölzentfernung und ihre Auswirkungen auf die Brutvögel für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Monitoring werden im weiteren Planverfahren geprüft.

11.11 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt

12.0 Planverfahren

Der erste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 3. FNP-Änderung in der Sitzung der Stadtvertretung am 14.05.2009 gefasst.

Aufgrund des Umstandes, dass der gemäß § 11 BauGB mit dem damaligen Grundeigentümer des ehemaligen Heizwerkgrundstückes abgeschlossene städtebauliche Vertrag bezüglich des aufzustellenden Bebauungsplanes nicht rechtswirksam wurde, wurde die Bearbeitung dieser Planung von Seiten der Stadt unterbrochen.

Anfang 2013 ergab sich die städtebauliche Erforderlichkeit die Planung wieder aufzunehmen, um an diesem Standort eine städtebaulich gewünschte Ordnung herzustellen und somit auch eine Rechtssicherheit darüber zu erzielen, in welcher konkreten Ausformung die Nutzungen an den betroffenen Standort zu ordnen und zu entwickeln sind. 2013 hat die Stadt dabei die Erforderlichkeit gesehen, in diese Planung den gesamten Bereich des ehemaligen Elbwerftgeländes mit ehemaligem Heizwerkgelände und ehemaligem Elbwerft-Gärtneriegelände einzubeziehen. Somit erfolgte auf der Sitzung der Stadtvertretung am 11.04.2013 ein neu gefasster Aufstellungsbeschluss für das nun 6,4 ha große Plangebiet des B-Plans Nr. 24.

Damit nicht während der Planaufstellung Bauvorhaben beantragt werden, welche die grundsätzliche Neuordnung des Plangebietes einschränken oder stören könnten, wurde ebenfalls auf der Sitzung der Stadtvertretung am 11.04.2013 eine Satzung über eine Veränderungssperre im B-Plangebiet beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses zur Veränderungssperre am 24.04.2013 im Boize-Express wurde die Veränderungssperre rechtswirksam.

Im 3. Quartal 2013 ist in der Stadtvertretung geplant den Beschluss über den Entwurf des B-Plans Nr. 24 (Stand August 2013) zu fassen, der als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dienen soll. Gleichzeitig gilt dieser Entwurf als Grundlage für das schriftliche Scopingverfahren zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung und des Umweltberichtes.

Stand August 2013

Der Bürgermeister

Stadt Boizenburg / Elbe
Markt 9
19258 Boizenburg / Elbe

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin/Dipl.-Geoökol. Stefan Stitz/Jan-E. Messmer, Bsc.
Landschaftsplanung
Präsidentenstr. 21 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040-29 81 20 99-10 • 040-29 81 20 99-40
Email: plankontor-neuruppin@t-online.de • plankontor-hamburg@t-online.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de