

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2023/MC/050
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 10.05.2023
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Frau S.-C. Hirsch
Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 "Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes" der Stadt Malchin		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	22.05.2023	Bauausschuss der Stadt Malchin
Nichtöffentlich	13.06.2023	Hauptausschuss der Stadt Malchin
Öffentlich	05.07.2023	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Malchin billigt den vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 „Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes“ der Stadt Malchin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung und beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 34 „Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes“ der Stadt Malchin einschließlich der Begründung während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin erfolgen.

Gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 2 BauGB sind parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet (www.malchin.de) einzustellen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V
§§ 2 – 4 BauGB

Die Stadtvertretung hat mit Beschluss 2022/MC/080 vom 05.10.2022 das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Malchin eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt die Stadt Malchin. Sie werden aus dem Sachkonto 5.7.1.00/0001.785300 (Revitalisierung ehem. RAW) finanziert.

Anlagen:

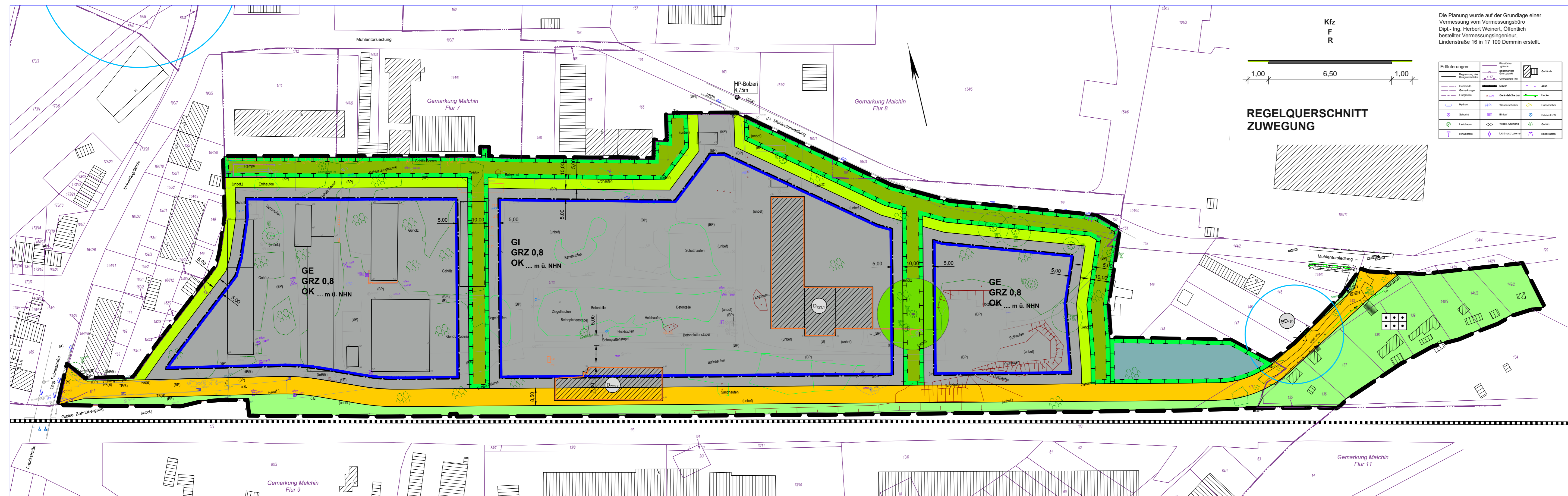
Planzeichnung zum Vorentwurf
Begründung zum Vorentwurf

Vorentwurf zur Satzung der Stadt Malchin über den Bebauungsplan Nr. 34 "Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes"



für das Gebiet im "Industriegebiet Malchin" in der Ortslage Malchin, nördlich begrenzt durch die Straße "Mühlentorsiedlung" und südlich begrenzt durch die Bahnstrecke Bützow-Szczecin (Stettin), in der Flur 9, Flurstücke 1/14, 1/13, 1/2 und Flur 8, Flurstücke 156, 150, 143, 135, 136, 137, 138, 139, 140/2, 141/2, 142/2 der Gemarkung Malchin.

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Gemäß Zeichenerklärung in der Fassung vom 18.12.1990
veröffentlicht am 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

I. Planzeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8** Grundflächenzahl
- OK** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier: Oberkante baulicher Anlage in m über NNH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

- o** offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt, Wendeeinrichtung als einseitiger Wendehammer gemäß RAST.
- Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§§ (2) 4 und (4), § 9 (1) 13 und (6) BauGB)

- Telekommunikation oberirdisch

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Dauerkleingärten
- Landschaftsgrün
10 m Streifen mit BV und Zauneidechsenhabitaten

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 (2) Nr. 9 und (4), § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

- Flächen für Wald

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB), (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 7)

- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Ⓛ** Bodendenkmale, Einhaltung § 11 DSchG M-V "Fundplatz Nr. 138"
- Ⓛ** Einzelbaudenkmale innerhalb des Baudenkmal "RAW", Einhaltung § 11 DSchG M-V "DM-723.1 - Halle I / Waggonreparaturhalle" "DM-723.2 - Halle IV / Lokschuppen"

III. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Katasterliche Grundlagen

- Flurstück
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vermarkter Grenzpunkt
- nicht vermarkter Grenzpunkt
- Zuordnungspfeil
- Flur
- Flurnummer
- Flurgrenze
- Gemarkung Malchin
- Gemarkungsname

2. Sonstige Kennzeichnungen

- Höhenpunkt in m über NNH
- vorhandener Baum, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt
- vorhandener Strauch, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt

III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung

- vorhandene Wohnbebauung
- vorhandene Nebengebäude
- Bahnanlagen

IV. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1082)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, S. 1033)
- die Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- das Naturschutzsüdführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V, S. 221, 228)

V. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katasterlichen Eintragungen des Dipl.-Ing. Herbert Weinert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 16, 17109 Demmin vom 08. Juni 2022.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB, § 86 LBauO M-V

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1. - Gewerbegebiet GE -**
Gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO dient das Gewerbegebiet der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung "Gewerbe" stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen.

In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke.

In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Vergnügungstätten,
- Tankstellen.

1.2. - Industriegebiet GI -

Gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO dient das Industriegebiet ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung "Gewerbe" stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen.

In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke.

In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Vergnügungstätten,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten maximalen Höhen der Gebäude und deren Aufbauten in allen Baugebieten beziehen sich auf die Höhe über NNH in Metern.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden.

II. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB

1.1. Eingriffskompensation der zu erwartende Eingriff in Höhe von 1.325 KFÄ/m² (M 1) FAQ wird innerhalb des Plangebietes kompensiert.

Maßnahme	Pflanzliste	
M1 Heckenpflanzung Die Hecke dient gleichzeitig als Sichtschutz.	Strauchpflanzungen (0,75 Stck/m²)	25%
	- Schlehe (Prunus spinosa)	20%
	- Ein- und Zweig, Weißdorn (Crataegus spec.)	15%
	- Strauchhasel (Corylus avellana)	15%
	- Hundstose (Rosa canina)	10%
	- Brombeere (Rubus fruticosus)	10%
	- Kornelkirsche (Cornus Mas L.)	10%
	- Gew. Schneeball (Viburnum opulus)	5%

1.2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Für die Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste)

Die Heckenpflanzung ist als freiwachsende Hecke zu pflanzen, Mindestreihenzahl 2,0 und Mindestbreite 5,0 m. Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, 3-triebig Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung; Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m

Sicherung der Pflanzung durch Schutzvorrichtungen gegen Wildverbiss

Die mit dem Anpflanzen und Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

1.3. Gesetzlicher Gehölzschutz

Für das Fällen von Bäumen ist ein gesonderter Antrag zu stellen und wird erst zulässig, wenn der Baufortschritt die Fällung notwendig macht. Hierzu wird ein gesonderter Bescheid der unteren Naturschutzbehörde erlassen. Kompensation nach Baumschutzkompensationsfah M-V mit Pflanzqualität: einheimischer Baum, Stammdurchmesser 16/18 cm, 3x verpflanzt mit Ballen, Dreibock

IV. Textliche Hinweise

1. Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich Teile von Bodendenkmalen und deren Umgebung.

HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI FUNDEN:

Während der Erdarbeiten (Gräbungen, Ausschachtungen, Kalkarenverleerungen, Abrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erderverfüllungen (Hinweise auf verfallene Gräben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spiegelsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Verfahrensvermerke

- Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtvertretung der Stadt Malchin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen am beschlossen.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

- Die Planungsanzeige gemäß § 17 LPiG MV und § 246a Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte am durchgeföhrt worden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist am durchgeföhrt worden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

- Die von der Planung beröhrteten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 "Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text, sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Malchin dem "Malchiner Generalanzeiger" am veröffentlicht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Malchin am Kummerower See unter der Internetadresse <http://www.amt-malchin-am-kummerower-see.de>.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

- Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 34 "Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

Mo. 08:30 Uhr - 12:00 Uhr
Di. 08:30 Uhr - 12:00 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr
Mi. geschlossen
Do. 08:30 Uhr - 12:00 Uhr und 13:30 Uhr - 15:30 Uhr
Fr. 08:30 Uhr - 12:00 Uhr

im Amt Malchin am Kummerower See, Bauamt, Am Markt 1, 17139 Malchin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am mitgeteilt worden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird am geprüft und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeteilt werden.

Demmin, den - Siegel - Dipl.-Ing. H. Weinert
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Der Bebauungsplan Nr. 34 "Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am gebilligt.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

- Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 34 "Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes" wurde durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom AZ:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom AZ:..... bestätigt.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 34 "Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hermit ausgefertigt.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 "Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Malchin dem "Malchiner Generalanzeiger" am bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Erlöschens von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

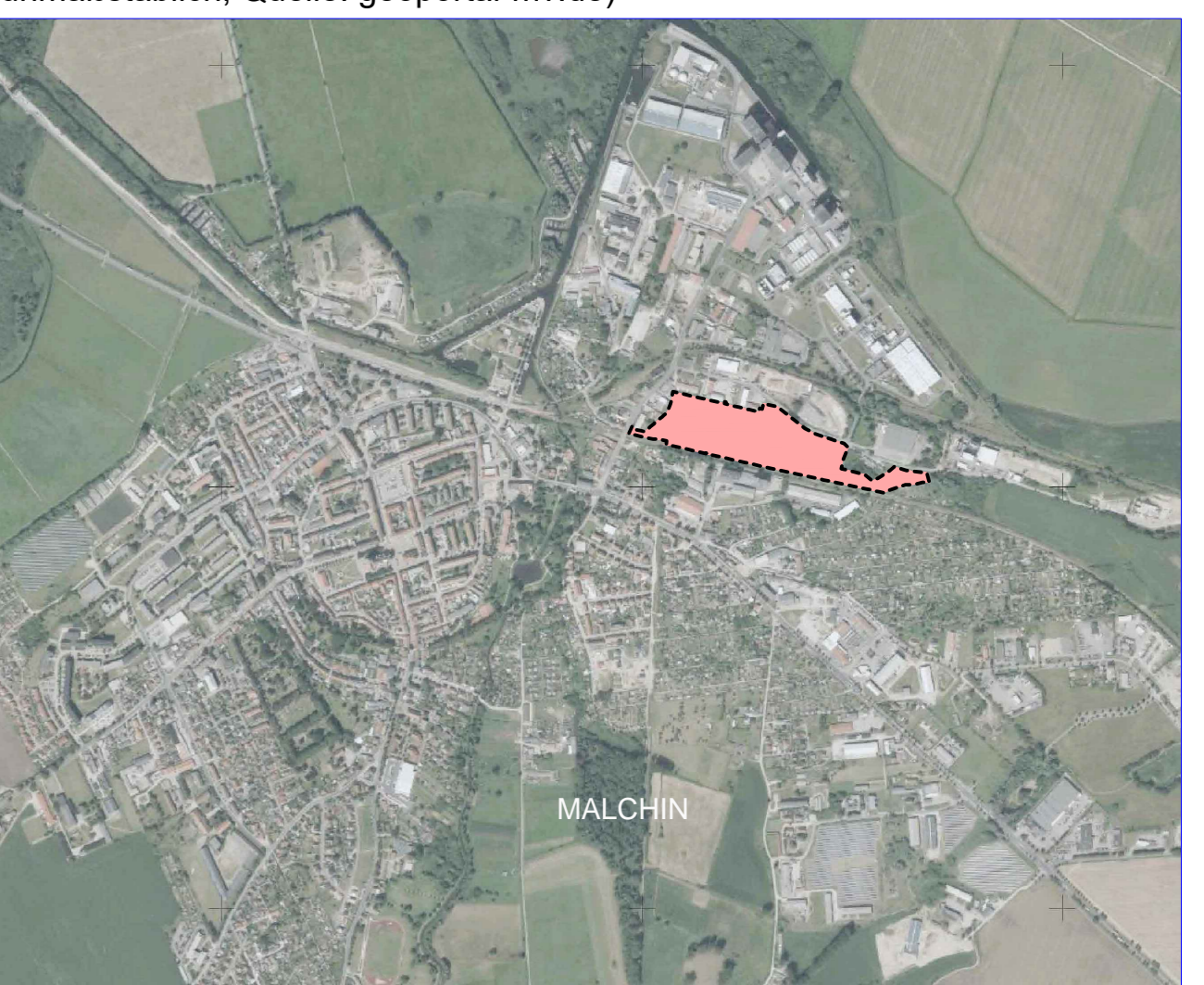
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 "Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes" ist mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 34 "Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hermit ausgefertigt.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

Lage und Abgrenzung des Plangebietes auf dem Luftbild (unmaßstäblich, Quelle: geoportal-mv.de)



Vorentwurf zur Satzung der Stadt Malchin über den Bebauungsplan Nr. 34 "Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes"

Stand: Mai 2023

Maßstab 1 : 1.000

BEARBEITET DURCH:

Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7, 17109 Demmin
Tel. 03998 / 22 20 47 info@ib-teetz.de

Stadt Malchin
- Der Bürgermeister -

Vorentwurf
Bebauungsplan Nr. 34
„Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes“
der Stadt Malchin

Begründung
Teil - I (allgemeiner Text)

Stand: 17. Mai 2023

Erarbeitung: Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7
17109 Demmin
Tel. 03998/ 222047
Mail: info@ib-teetz.de

Inhaltsverzeichnis:		Seite
Inhaltsverzeichnis:		1
1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.1	Erfordernis der Planung	2
1.2	Ziel der Planung	2
2	Städtebauliches Erfordernis.....	2
3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
4	Planungsrechtliche Situation	4
4.1	Grundlagen	4
4.2	Übergeordnete Vorgaben	5
	<i>Bodenschutz/Altlasten</i>	5
	<i>Hochwasserschutz</i>	6
	<i>Denkmalschutz</i>	6
4.3	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	6
	<i>Flächennutzungsplan</i>	6
	<i>Landschaftsplan</i>	7
5	Bestandsituation	7
5.1	Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	7
5.2	Verkehrerschließung	7
5.3	Ver- und Entsorgung	8
	<i>Trinkwasserversorgung</i>	8
	<i>Löschwasser/ Brandschutz</i>	8
	<i>Abwasserbeseitigung</i>	8
	<i>Niederschlagswasserbeseitigung</i>	8
	<i>Umgang mit wassergefährlichen Stoffen</i>	8
	<i>Energieversorgung</i>	8
	<i>Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft</i>	9
6	Planinhalte und Festsetzungen.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen	9
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
6.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen	10

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planung

Die Stadt Malchin ist Eigentümer des ehemaligen Reichsausbesserungswerkes Malchin (RAW Malchin). Das RAW Malchin war von ca. 1890 bis 1994 vorrangig zur Instandsetzung von Waggons der Deutschen Reichsbahn an der Bahnstrecke Lübeck-Stettin in Betrieb. Seit mehr als 20 Jahren ist die Gewerbefläche im alten Industriegebiet von Malchin jedoch ungenutzt. Die Größe der Industriebrache beträgt circa 57.000 Quadratmeter.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern hält für die Beräumung und Erschließung des Geländes, die Altlastenbeseitigung sowie für den Bau einer Erschließungsstraße Fördermittel bereit und unterstützt das Vorhaben im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“.

Mit dem geplanten Vorhaben soll die zu erschließende Fläche zielgerichtet ausgebaut und somit die Voraussetzungen für die Ansiedlung beziehungsweise auch Erweiterung von Unternehmen geschaffen werden. Um die vorhandenen und geplanten Nutzungsarten im Plangebiet zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig.

1.2 Ziel der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Malchin hat am 05. Oktober 2022 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 34 „Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes“ der Stadt Malchin in der öffentlichen Stadtvertreterversammlung gefasst. Ziel der Bebauleitplanung ist es, für den Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO, sowie eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO zu schaffen und somit einen aufgegebenen, innenstandnahen Standort wieder nutzbar zu machen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes“ der Stadt Malchin wird gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB ein Gewerbe- und Industriegebiet als vorrangige Nutzung im Plangebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan dient damit als Grundlage zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und ermöglicht eine angepasste Bebauung des Bereiches zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben.

Die geplanten Nutzungen sollen in den Landschaftsraum verträglich eingebunden und die Belange der themenbezogenen Nutzergruppen fürs Gewerbe- und Industriegebiet vorrangig dargestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt die städtebaulichen Ziele der Stadt Malchin für diesen Teil des Stadtgebietes um.

Für das Plangebiet werden entsprechend der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 34 „Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes“ nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet und ein nach § 9 BauNVO als Industriegebiet dargestellt.



Abbildung 1: Planzeichnung Geltungsbereich

1.3 Verfahrensweg der Bauleitplanung

Mit der angestrebten Bauleitplanung werden die Grundzüge der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindebedarf nicht beeinträchtigt und auf einer Grundfläche von circa 62.860 m² der Innenbereich der Stadt Malchin überplant.

Entsprechend diesen Voraussetzungen, wird der Bebauungsplan Nr. 34 „Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes“ der Stadt Malchin in einem einstufigen Aufstellungsverfahren aufgestellt.

2 Städtebauliche Erfordernis

Seit über 20 Jahren ist das Plangebiet, die Gewerbefläche im alten Industriegebiet von Malchin ungenutzt. Durch die Aufgabe der Nutzung entstand sukzessiv ein Gehölzbewuchs zwischen den Gebäudebestand und auf den befestigten Flächen.

Um das Plangebiet sind im Norden und Westen bereits Gewerbebetriebe, wie z.B. ein Recyclinghof, ein KFZ-Betrieb, sowie ein Holzbetrieb angesiedelt. Im Nordosten grenzt ein Wohnhaus mit anliegendem Kleingarten und im Osten ein weitere Kleingartengelände an den Geltungsbereich an.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes“ der Stadt Malchin sollen gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB ein Gewerbe- und Industriegebiet als vorrangige Nutzung im Plangebiet festgesetzt werden.

3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde:	Stadt Malchin
	Gemarkung:	Malchin
Plangeltungsbereich:	Flur:	8
	Flurstücke:	135 bis 139, 140/1 tlw., 140/2, 141/1 tlw., 141/2, 142/1 tlw., 142/2, 143 und 161/2
	Flur:	9
	Flurstücke:	1/2 und 1/13,
	Gemarkung:	Malchin

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Malchin und gehört somit zum Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha (62.860 m²), befindet sich auf den Flur 8 und Flur 9 in der Gemarkung Malchin und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: den südlichen Grenzen der Flurstücke 144/6, 147/5 der Flur 7, den südlichen Grenzen der Flurstücke 1/11, 165, 167,168 der Flur 8, des südlichen Fahrbahnrandes der Straße Mühlentorsiedlung, den östlichen Grenzen der Flurstücke 144/3, 145, 146, 147 der Flur8,
- Osten: der westlichen Grenze des Flurstückes 134 in der Flur 8,
- Süden: der nördlichen Grenze des Flurstückes 1/3 in der Flur 9,
- Westen: der östlichen Grenze der Flur 7.

Als Planungsgrundlage liegt ein aktueller Lage- und Höhenplan mit katasterlichen Eintragung des Dipl.-Ing. Herbert, als öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, 17109 Demmin, mit Stand vom Juni 2022, einem Lagebezug ETRS89 UTM33 und einem Höhenbezug DHHN 92 (Angabe in m über NHN) vor.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Grundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2015 (GVOBl. M-V2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

4.2 Übergeordnete Vorgaben

Bodenschutz/Altlasten

In Anbetracht der Nutzungshistorie als ehemaliges RAW Malchin und der im Ergebnis früherer Erkundungen angetroffenen umweltrelevanten Sachverhalte steht das Plangebiet potenziell unter Altlastenverdacht. Vor diesem Hintergrund entwickelte die S.I.G. – DR.-ING. STEFFEN GmbH, 18182 Bentwisch, ein Sanierungs- und Nutzungskonzeption mit dem Ziel, eine Revitalisierung des Plangebietes als Industrie- und Gewerbefläche bzw. ggf. vorhandene Einschränkungen oder im Vorfeld notwendige Ertüchtigungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Die im Rahmen der v.g. Konzeption durchgeführten chemischen Analysen ausgewählter Proben dokumentieren, dass auf dem früheren RAW-Gelände ohne konkreten Verdachtsflächen- bzw. Nutzungsbezug mit zum Teil hoch belasteten Auffüllungsmaterialien zu rechnen ist. Das Schadstoffinventar wird insbesondere durch diverse Schwermetalle (v.a. Blei, Cadmium, Kupfer, Zink), polycyclische Aromaten (PAK) sowie partiell Cyanide geprägt. Der Kontaminationsursprung resultiert primär aus der Auffüllungszusammensetzung und begründet die Einstufung von Teilchargen in die Kategorie Z2 bzw. > Z2, so dass eine Wiederverwertung am Standort im Fall von baulichen Eingriffen weitgehend ausscheidet. Hinweise auf einen direkten Eintrag von schadstoffhaltigen Betriebsmitteln wurden auf den untersuchten Freiflächen nicht registriert.

Außerhalb der einzelnen Verdachtsflächen kommt es nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen der geplanten gewerblichen Folgenutzung zu keiner bodenschutzrechtlichen relevanten Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit.

Unabhängig davon weisen die Erkundungen darauf hin, dass auf dem früheren RAW- Gelände nahezu flächendeckend z.T. höher belastete Auffüllungen dominieren, die einerseits im Fall von baulichen Eingriffen einer Entsorgungspflicht unterliegen, zum anderen jedoch auf ein latentes Gefährdungsrisiko durch Schadstoffeintrag in den oberen ungeschützten Grundwasserleiter begründen. Daher wird empfohlen, die betroffenen Fraktionen (\geq Z2) im Rahmen der künftigen Flächenertüchtigung unter fachtechnischer Begleitung auszukoffern, um damit gleichermaßen Einschränkungen bzw. Konflikte in der gewerblichen Folgenutzung auszuschließen.

Neben den Grundwasser- und Bodenkontaminationen existieren in bzw. unterhalb der Gebäude diverse baustoff- bzw. nutzungsbedingte Bauwerksbelastungen sowie sonstige gefährstoffspezifische Sachverhalte, die im Fall eines Rückbaus besondere Schutzvorkehrungen sowie erhöhte Aufwendungen in der Ausführung und Entsorgung begründen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotential gegenüber Hochwasser sind daher nicht erforderlich.

Denkmalschutz

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude „ehemalige Waggonreparaturhalle (Halle I) und „ehemaliger Lockschuppen (Halle II)“ sind die letzten beiden, als Bau-/ Einzeldenkmale in der Denkmalliste eingetragenen Gebäude des stadtgeschichtlich bedeutenden Areals des ehemaligen RAW Malchin das ebenfalls noch als Denkmal in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eingetragen ist.

Vom derzeitigen Eigentümer wurde ein Antrag auf Abbruchgenehmigung bei der unteren Bauaufsicht gestellt. Die Genehmigung des Abbruches und die Löschung der Eintragung des Denkmals aus der Denkmalliste stehen derzeit noch aus.

Die Unzumutbarkeit der Erhaltung durch Sanierung bzw. die erfolglosen Aussichten auf eine sinnvolle Nutzung der bestehenden, maroden Gebäude hat die Stadt Malchin gegenüber der Denkmalfachbehörde nachgewiesen. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Archäologie und Denkmalpflege, hat für die Erteilung der Abbruchgenehmigung gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V das Einvernehmen hergestellt.

Falls während der Erdarbeiten dennoch weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tag treten, wird gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Greifswald benachrichtigt und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

4.3 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

Flächennutzungsplan

Die Stadt Malchin verfügt über einen am 15. November 2017 durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte genehmigten und seit dem 03. Dezember 2017 wirksamen Flächennutzungsplan. Seit dem 28. März 2021 ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Das Plangebiet zur Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Landschaftsplan

Mit dem Flächennutzungsplan wurde für die Stadt Malchin ein Landschaftsplan entwickelt. Dieser Plan ist ebenfalls seit 2017 wirksam.

5 Bestandsituation

5.1 Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Das Plangebiet ist derzeit teilbebaut mit sehr auffälligen und teilweise denkmalgeschützten Gebäuden des ehemaligen RAW Malchin. Diese Gebäude sind seit mindestens 20 Jahren stillgelegt und nicht mehr nutzbar. Der überwiegende Teil ist für den Abriss vorgesehen. Besonders in der westlichen Hälfte des Plangebiets haben sich sukzessiv Gehölzbewuchs (Birken, Robinien, Sträucher) und Ruderalflächen zwischen dem Gebäudebestand angesiedelt.

Mittig im Plangebiet ist eine ca. 10.560 m² große und mit Betonplatten befestigte Fläche vorhanden. Diese Fläche wird von einem Abrissunternehmen für die regelmäßige Ablagerung und Wiederaufnahme von Steinen und Bauschutt genutzt.

Östlich der ehemaligen Waggonreparaturhalle/ Halle I sind größere Gehölzflächen vorhanden, eine ca. 400 m² große Fläche mit u.a. einer großen Schwarzpappel, Birken, Ebereschen und Hohlender sowie einem ca. 230 m² großen Pappelwäldchen mit randseitigen einheimischen Sträuchern im Saumbereich.

Im Osten schließt sich ein derzeit genutztes Kleingartengelände an, welches derzeit noch genutzt wird, jedoch zukünftig aus der Nutzung fallen soll und nach der Beräumung der Gebäude der Sukzession überlassen wird.

Südlich des Plangebietes sind entlang der Bahnlinie ebenfalls großflächige Sukzessionsflächen vorhanden. Zum Teil sind die Gebäude bereits bewachsen.

Entlang dieser Bahnlinie und auf der südöstlichen Planfläche wurden temporäre Wasserflächen vorgefunden, die im Frühjahr zeitweise überstaut waren und im Sommer fast vollständig austrockneten

Die geodätischen Höhen der natürlichen Geländeoberfläche liegen im gesamten Geltungsbereich zwischen ca. 2,9 m ü.NHN bis ca. 5,1 m ü. NHN.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Stadt Malchin unterliegen seit Jahren keiner nachhaltigen Nutzung.

5.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die befestigte Gewerbegebietsstraße Mühlen-torsiedlung und im Westen an die Fabrikstraße an. Für die geplante Nutzung entsteht keine zusätzliche Verkehrsbelastung im Plangebiet und in den anliegenden Bereichen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist derzeit mit allen Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Diese führt vorrangig über die vorhandenen öffentlichen Straßen an der nördlichen und westlichen Vorhabengrenze.

Für die geplante Nutzung sind im Plangebiet sind ergänzende Ver- und Entsorgungseinrichtungen geplant.

Trinkwasserversorgung

Für die geplante Nutzung werden die vorhandenen Trinkwasserversorgungseinrichtungen im Plangebiet erweitert.

Löschwasser/ Brandschutz

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Trinkwasserleitungsnetz enthält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 96m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern. Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung wird von der Stadt Malchin wahrgenommen. Die Überleitung und Klärung des Abwassers erfolgt in die Kläranlage Malchin. Grundsätzlich stehen in den nächsten Jahren hinreichende Kapazitäten der Kläranlage zur Verfügung, auch für den Fall, dass in den nächsten Jahren sämtliche der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben realisiert werden sollten. Für weitere größere Vorhaben in der Stadt, werden ggf. begrenzte technische Änderungen an der Kläranlage und am Leitungsnetz erforderlich.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann über an den Geltungsbereich bestehenden Entwässerungsnetz der Stadt Malchin abgeleitet werden. Dabei sollen die durch die Bebauung und die damit verbundenen Versiegelung der Flächen erhöht anfallende Oberflächenabflussmengen auf eine, für die Vorflut verträglichen Abflußleistung reduziert werden.

Umgang mit wassergefährlichen Stoffen

Für die im Zusammenhang mit der Lagerung errichteten Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (JGS-Anlagen) sind die Bestimmungen des § 24 Abs. 1 und 2, § 51 und der Anlage 7 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

Energieversorgung

Die Versorgung der Stadt Malchin mit Elektrizität wird über die E.ON edis AG sichergestellt. Der Anschluss an das Elektrizitätsversorgungsnetz erfolgt an die vorhandenen Niederspannungsleitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung obliegt, gemäß Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, den seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen. Die Erschließungsanlagen sind hinreichend dimensioniert, um eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen. Der in den Gewerbebetrieben anfallende Sondermüll ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben separat zu entsorgen.

6 Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen werden, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung mit dem Bebauungsplan Nr. 34 „Revitalisierung des ehemaligen RAW-Geländes“ der Stadt Malchin Flächen für die weitere Ansiedlung kleiner und mittlerer Unternehmen zur Verfügung zu stellen, als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, sowie als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, sowie gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig sind. Der Ausschluss dieser Nutzungen im Plangebiet begründet sich daraus, dass sie nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung, der Ansiedlung kleiner und mittlere Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, entsprechen. Hinzu kommt, dass sie i.d.R. mit erheblichem Publikumsverkehr verbunden sind, was die Verkehrsbelastung und die Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung in unerwünschter Weise erhöhen würde. Aufgrund des Platzbedarfes ist zusätzlich die Errichtung von Tankstellen nicht möglich.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

Die für die Baugebiete erfolgen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für die Gewerbe- und Industriegebiete. Diese Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung der am Standort vorgesehenen, bedarfsgerechten, gewerblichen Entwicklung einschließlich Nebenanlagen und Stellplätze und deren Zufahrten sowie baulicher Ergänzungen bzw. Erweiterungen. Mit dieser Festsetzung wird das gem. § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässige Maß für Gewerbegebiete festgesetzt, so dass die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung gegeben sind.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 14,0 m ü. NHN festgesetzt. Damit sind, bezogen auf das vorhandene Geländeniveau von ca. 4,0 m ü. NHN, Gebäudehöhen von ca. 10 m realisierbar. Durch die getroffene Bauhöhenfestsetzung, die sich an der zulässigen Gebäudehöhe der übrigen Bauflächen im Gewerbegebiet orientiert, wird zum einen eine für gewerbliche Nutzungen ausreichende Höhe der zulässigen Gebäude sichergestellt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt, die ein zusammenhängendes Baufeld bilden. Angrenzend an die bestehenden Gewerbeflächen im Gewerbegebiet schließt es unmittelbar an die Plangebietsgrenze an, um hier geeignete Erweiterungsmöglichkeiten für dort ansässige Gewerbebetriebe anzubieten. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hierfür kein erkennbares städtebauliches Erfordernis vorliegt.

6.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Gesonderte Festsetzungen zur Unterbringung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen werden nicht getroffen. Diese sind in allen Baugebieten allgemein zulässig und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.