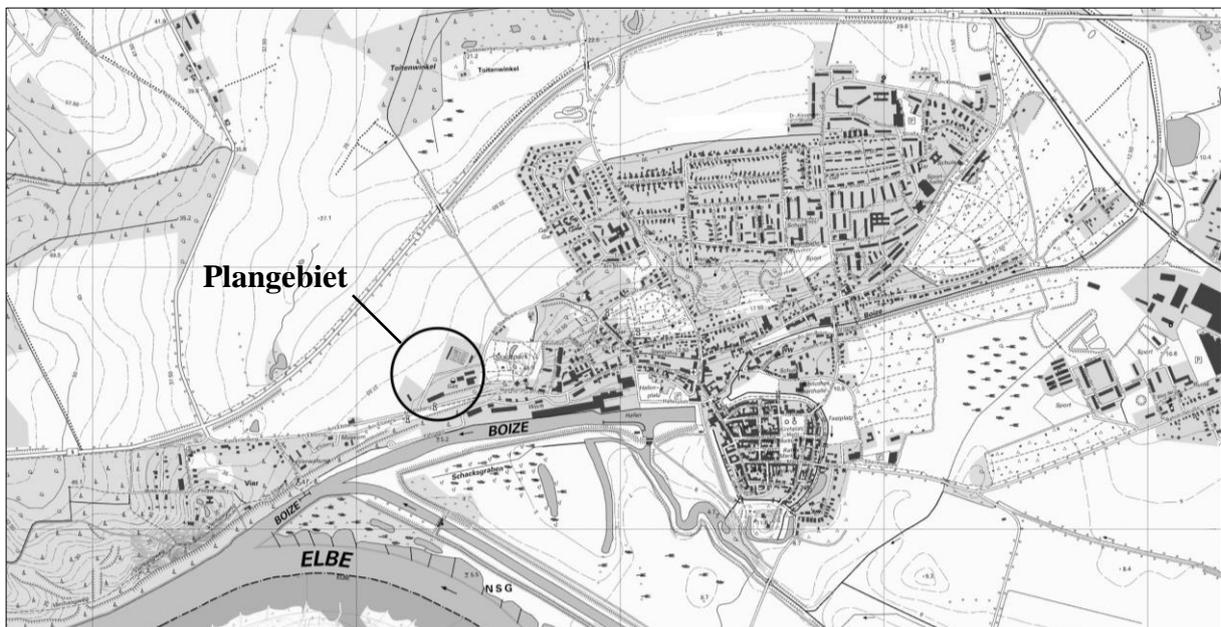


Stadt Boizenburg / Elbe

Bebauungsplan Nr. 24 für den Bereich „westlich Stadtpark, nördlich der Hamburger Straße“

Entwurf der Begründung

Fassung für das erneute Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand: August 2018

Stadt Boizenburg /Elbe
Markt 9
19258 Boizenburg /Elbe

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040-29 81 20 99-0 • 040-29 81 20 99-40
Email: info@plankontor-np.de • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

B 460 / 21.08.2018, Sw, Le, GA

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	1
2. Übergeordnete Planungen	1
2.1 Raumordnung und Landesplanung	2
2.2 Regionalplanung	3
2.3 Flächennutzungsplan	4
3. Lage des Plangebietes	7
4. Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	7
5. Räumliche Einbindung und derzeitige Nutzung des Plangebietes	10
6. Inhalt des Bebauungsplanes	11
6.1 Städtebauliche Konzeption	11
6.2 Art der baulichen Nutzung	13
6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
6.4 Verkehrserschließung	15
6.5 Sonstige Flächenfestsetzungen	17
6.5.1 Technische Infrastruktur	18
6.5.1.1 Oberflächenentwässerung	18
6.5.1.2 Schmutzwasser	18
6.5.1.3 Trink- und Löschwasserversorgung	19
6.5.1.4 Energieversorgung	19
7. Immissionsschutz	19
8. Belange des Denkmalschutzes	19
9. Munitionsbelastung/Altlasten	20
10. Flächenbilanz	21
11. Belange von Natur, Landschaft, Artenschutz und der Umwelt	22
12. Planverfahren	22

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331);

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 29.07.09 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 27. 05. 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436);

2. 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 Juni 2018 insgesamt 11.180 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. Nachdem der frühere Landkreis Ludwigslust Mitglied der Metropolregion Hamburg wurde, befindet sich auch die Stadt Boizenburg/Elbe innerhalb

dieser Region. Die Stadt profitiert von der Nähe zu Hamburg und hat so eine hervorragende Stellung als Wirtschafts- und Wohnstandort 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 Grundzentrumsfunktion 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 09.06.2016 in Kraft getreten und zeigt eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Grundsätzen auf. Leitvorstellung ist dabei eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Gemäß LEP M-V ist die Stadt Boizenburg/Elbe mit 11.180 Einwohnern mit Hauptwohnsitzen (Stand: Juni 2018) als Grundzentrum dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet, welcher wiederum dem Oberbereich Schwerin untersteht. Grundzentren bündeln Einrichtungen der überörtlichen Daseinsvorsorge und bilden als Ankergemeinden das Grundgerüst der Versorgung in der Fläche. Sie sind Standorte von Einzelhandelseinrichtungen, Schulen, Post / Bankeinrichtungen, Ärzten, Apotheken, Sozialeinrichtungen, Verwaltungen und aus ihren Nahbereichen relativ schnell erreichbar. Vor allem mit Blick auf die absehbar weitere Bevölkerungsausdünnung in ländlichen Räumen kommt es darauf an, dort die Grundzentren in ihrer Funktion als räumliche Versorgungs- und örtliche Wirtschaftsschwerpunkte zu sichern und zu stärken, um sie in die Lage zu versetzen auch weiterhin ihre wichtige Funktion als Ankergemeinden in ländlichen Räumen auszuüben.

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 oder im Geschosswohnungsbau als Mietwohnung in der sogenannten „Siedlung“ in der Oberstadt, andererseits auch in höherwertigen Lagen, z.B. am Elberg (Vier) und nun im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 24 auch angrenzend an das Wohngebiet am Elberg auf der einen und dem Stadtpark auf der anderen Seite. Mit der vorgelegten Planung wird somit nun eine am Stadtpark liegende Brachfläche, früher genutzt als Gelände für das Heizkraftwerk der Elberwerft, 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. Die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen werden ebenfalls jeweils durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt und haben rechtlich gesehen den gleichen Stellenwert wie das Landesraumentwicklungsprogramm. Somit weisen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, gleichgültig in welchem Programm festgelegt, die gleiche Rechtswirkung auf. Im Ergebnis einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Mecklenburg-Vorpommern vom 15.11.2016 wurden die in sämtlichen Regionalen Raumordnungsprogrammen festgesetzten Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen insgesamt für unwirksam erklärt. Daher wird das RREP-WM nunmehr mit einem neuen Entwurf fortgeschrieben (Stand: 10.05.2017), hier in Bezug auf Konzentrationsflächen für Windenergie. Diese Teilfortschreibung des RREP-WM hat allerdings keine raumordnerische Bedeutung für die Beurteilung der Planungsabsichten für den Bebauungsplan Nr. 24.

Für Boizenburg/Elbe als Stadt im ländlichen Raum gelten insbesondere folgende Rahmenbedingungen: „Die Ländlichen Räume sollen unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.“ (RREP-WM 2011 S. 27)

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 Lage innerhalb der 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). Da 2011 Boizenburg/Elbe noch nicht Teil der Metropolregion Hamburg war, wird in der RREP-WM-Fassung von 2011 noch „von der Nähe zur Metropolregion“ geschrieben.

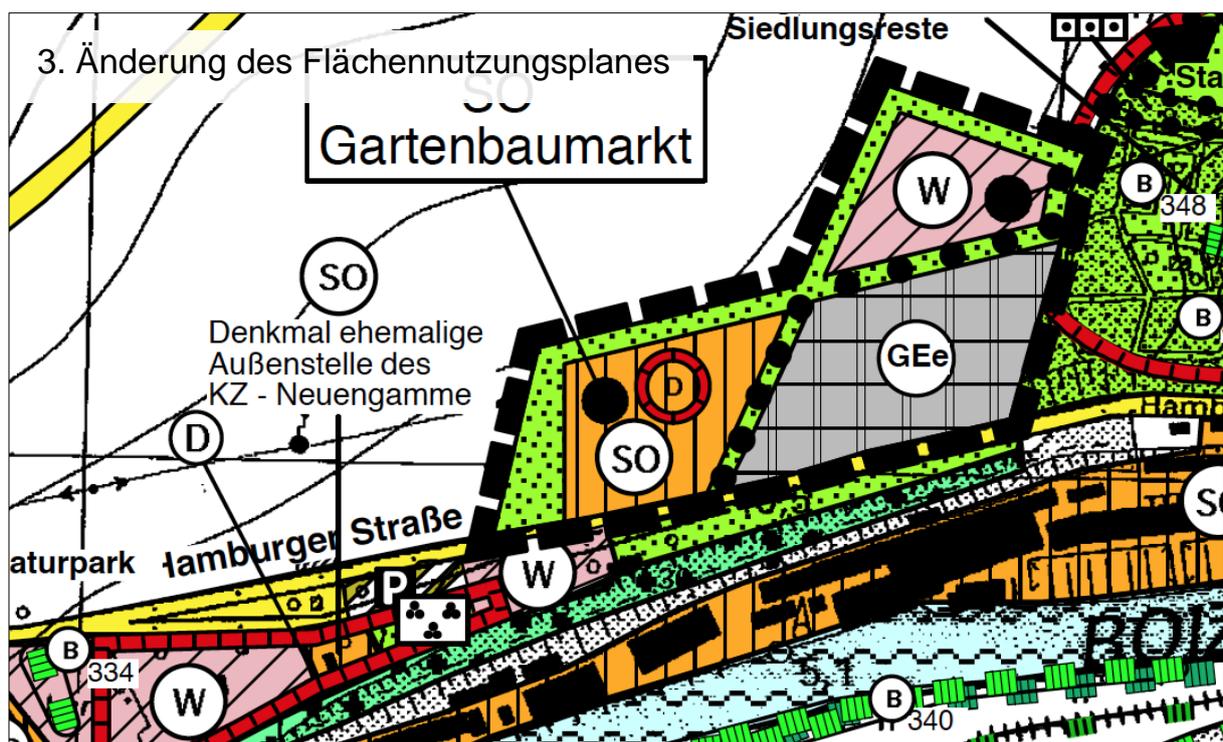
Die Stadt Boizenburg/Elbe hatte in diesem Zusammenhang im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bereits frühzeitig den Schwerpunkt darauf gelegt, gewerbliche und industrielle Ansiedlungen im Osten der Stadt zu etablieren. Durch den dort im Stadtteil Bahnhof vorhandenen und historisch gewachsenen Betrieb 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. 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 Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe aus den 1990er Jahren war der Geltungsbereich dieser Planung als „Fläche für Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Satz 9 BauGB dargestellt. Neben der faktischen Landwirtschaftsnutzung gab es noch aus der Vorwendezeit die Elbwerft-Gärtnerei sowie das ehemalige Heizwerk der im Boizehafen befindlichen ehemaligen Elbwerft (noch im Jahre 1989 mit ca. 3.000 Beschäftigten), das städtebaulich recht dominant auf einer kleinen Hochebene, der hohen Elbegeest, liegt. Da zu dem Zeitpunkt der FNP-Erstaufstellung die eventuelle Entwicklung des Heizwerkgeländes unklar war, war es aus Sicht der Stadt sinnvoll die Fläche vorerst nicht neu zu überplanen. Neue gewerbliche Nutzungsüberlegungen Ende 2007/Anfang 2008 für das ehemalige Heizwerksgelände einerseits und die dichte Lage des allgemeinen Wohngebietes, dass Anfang der 2000er Jahre südlich der Hamburger Straße entstand (B-Plan Nr. 29) andererseits machten es erforderlich für diese Fläche eine vorbereitende Bauleitplanung aufzustellen.

Neben der planungsrechtlichen Absicherung des Gartenbaubetriebes stand deshalb die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Vordergrund, dessen Nutzungen mit den Schutzansprüchen der vorhandenen Wohnnutzung kompatibel sein sollte und gleichzeitig Entwicklungsperspektiven für ein weiteres, nördlich gelegenes Wohnquartier eröffnen sollte. Somit entstand im Spannungsfeld der verschiedenen Vorprägungen für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2009 ein Mischnutzungskonzept mit den drei Elementen Sondergebiet Gartenbaumarkt, eingeschränktes Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Heizwerksgelände und Wohnbaufläche auf der Fläche der ehemaligen Elbwerft-Gärtnerei nördlich des Heizwerkes:

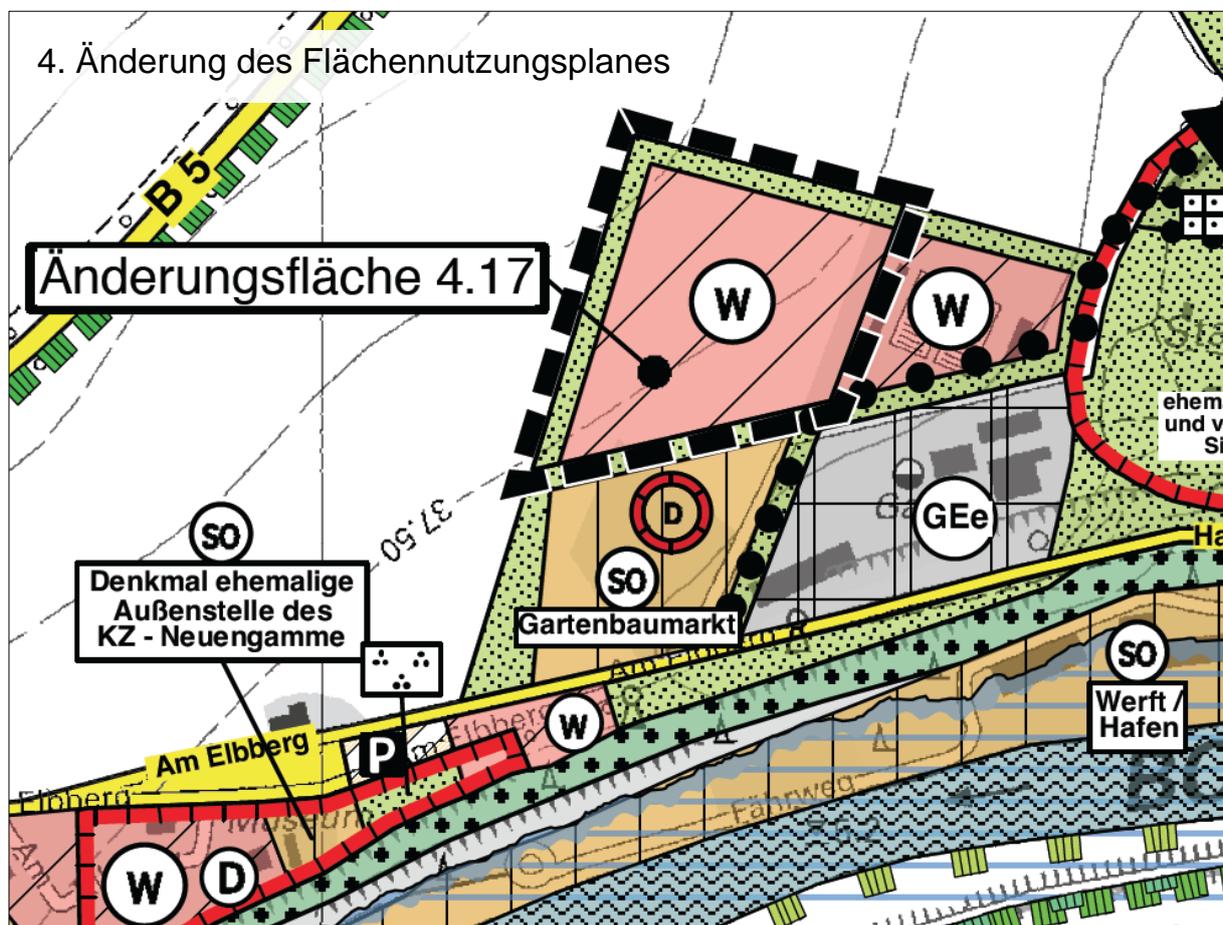


Zur Sicherung dieser Planungsabsichten hat die Stadtverordnetenversammlung dann auf ihrer Sitzung am 11.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24 „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ aufzustellen. Die geplanten Nutzungsfestsetzungen waren dabei von der Stadt mit dem damaligen Grundeigentümer des überplanten Bereiches abgestimmt.

Bereits im Rahmen der Ertaufstellung des Flächennutzungsplanes in den 1990er Jahren hatte sich die Stadt entschieden die gewerbliche und industriell-gewerbliche Entwicklung vor allem im Stadtteil Bahnhof und dort östlich, bzw. nordöstlich der Eisenbahnstrecke zu forcieren. Diese im Osten der Stadt geplante gewerbliche Entwicklung wurde weiterentwickelt im Rahmen der 2. FNP-Änderung mit der Neudarstellung von den gewerblichen Bauflächen auf den Gammwiesen in Richtung der Nachbargemeinde Neu-Gülze.

Somit wird seit über 15 Jahren planerisch dokumentiert, dass die hauptsächliche gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Bahnhof, östlich der Bahnstrecke erfolgen soll und somit keine planerische Absicht besteht im Westen der Stadt eine weitere gewerbliche Entwicklung zuzulassen. Gleichzeitig eignet sich der landschaftlich und topographisch besonders reizvolle „Vorstadtbereich“ hervorragend für die Entwicklung von Wohnquartieren. Damit war seit Jahren deutlich, dass zwar mit den gewerblichen Restbeständen im ehemaligen Elbwerft-Heizwerkgelände planerisch umzugehen war, dieses sich aber in die seit etwa 2000 begonnene Entwicklung der Stärkung des Wohnungsbaus unterzuordnen hat.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in 2015 wurde die Entwicklung hin zum Wohnstandort erneut gestärkt, indem zusätzlich weitere ca. 3 ha bisherige landwirtschaftliche Flächen als Wohnbauflächen dargestellt wurden. Dies geschah vor dem Hintergrund einer moderat positiven Bevölkerungsentwicklung, bei der demographisch bedingte Rückgänge durch regionale Wanderungsgewinne kompensiert werden konnten.



3. Lage des Plangebietes

Der 7,95 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 B-Planes 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 in der früheren Entwurfsfassung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten ehemaligen Heizwerkbereich entfernt liegt. Im Norden und Westen wird der B-Plangeltungsbereich Nr. 24 durch die Außengrenzen des früheren Gartenbaubetriebes der ehemaligen Elbewerft begrenzt. Nach der 1. Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Nordem um ca. 4.900 qm erweitert, um dort eine Fläche für ein neu zu bauendes Regenwasserrückhaltebecken festzusetzen.

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, 49/10, 50/9, 51/12, 52/11, 53/14, 82/7 (teilw.), 83/2 (teilw.), 88/8 (teilw.) Weiterhin die Flurstücke 54/9, 54/10 (teilweise), 55/6, 55/7, 55/7, 56/6, 56/7 (teilweise), 57/6, 57/7 (teilw.), 58/3 (teilw.), 59/1 (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, 10-26, 29/1, 30 (teilw.), 44 (teilw.).

4. 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 Elbewerft, 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 ergab sich die Möglichkeit, die städtebauliche Fehlentwicklung der industriellen Ansiedlung aus der DDR-Zeit zu korrigieren, was dann in mehreren Schritten planerischer Vorüberlegungen geschah. Zunächst wurde das Kraftwerksgelände mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet überplant, bei dem emissonstechnisch besonders belastende Nutzungen ausgeschlossen wurden um nördlich auf den Flächen des ehemaligen Elbwerft-Gärtnereibetriebes ein Wohngebiet anschließen zu können. Bei der Fläche handelt es sich um eine gewerbliche Konversionsfläche, die mit Gewächshausruinen bestanden war und zwischenzeitlich beräumt wurde.

Gleichzeitig sollte das westlich gelegene Gartenbaucenter planungsrechtlich im Bestand gesichert werden, da es sich um eine mit der Wohnbauentwicklung verträgliche Ergänzungsnutzung handelt. Darüber wurde durch die Neuplanung dieses Gebietes die Chance gesehen 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 gab es seit 2012 erneut Bemühungen neue Nutzungen auf dieser Fläche mit den dort seit langem leerstehenden Gebäuden und Anlagen einzurichten. Insbesondere Bemühungen, an diesem Standort erneut störende gewerbliche Nutzungen zu etablieren, standen dabei stets im Widerspruch zu den Planungsabsichten der Stadt, an diesem Standort die Wohnnutzung zu stärken.

Die Fläche westlich des Stadtparks und nördlich der Hamburger Straße war zu Planungsbeginn 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 Darstellungen 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 wurde für die Gesamtfläche des ehemaligen Heizwerkes mit damit ehemals verknüpfter Elbewerftgärtnerei eine verbindliche Planungslösung gefunden und als Grundlage für die weiteren Planungen beschlossen. Mit diesem Mischnutzungsansatz aus eingeschränktem Gewerbegebiet, allgemeinem Wohngebiet und dem Sondergebiet Gartenbaumarkt/Gartenbaucenter wurde für den Bebauungsplan Nr. 24 sowohl die frühzeitige Beteiligung im Jahr 2013 als auch die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in 2014/15 durchgeführt.

Danach wurde das Planverfahren unterbrochen, da sich aufgrund von Eigentümeranregungen die Möglichkeit ergab, den B-Planentwurf so zu ändern, dass anstelle des eingeschränkten Gewerbegebietes ein weiteres allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden kann. Zwischenzeitlich wurde mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die potenzielle Erweiterungsfläche nördlich des Gartenbaucenters in die wohnbauliche Entwicklung mit eingezogen (siehe Kap. 3), so dass sich nun die Chance ergibt eine umfassende Wohnquartiers-Lösung mit ca. 4,2 ha Wohngebiet zu entwickeln. Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe hat hierzu einen Beschluss am 07. 04.2016 einen Beschluss gefasst, der die Planungsziele dementsprechend anpasst. Daraufhin wurde ein neues städtebauliches Entwicklungskonzept vorgelegt, das die vorhandenen planerischen Überlegungen folgendermaßen weiterentwickelt. Der so geänderte Entwurf (Stand August 2018) des Bebauungsplanes zeigt folgende planerische Grundzüge:

- Der geplante Geschosswohnungsbau wird im Bereich des Verkehrsknotens „Am Stadtpark/Planstraße A/ Planstraße B“ konzentriert. Von den dort vorgeschlagenen vier Stadtvillen im Eingangsbereich kann südlich zu Gunsten eines riegelförmigen Geschosswohnungsbaus abgewichen werden.
- Das Baugebiet zwischen Planstraße A und der Haupterschließung „Am Stadtpark“ kann mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden.
- Südlich der Planstraße B entstehen Einfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau mit 3 WE. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, das auch größere Gebäudetiefen nach Süden hin möglich sind. Eine zweigeschossige Bauweise wird ermöglicht.
- Die zentrale Lindenallee mit dem Weg in Richtung Stadtpark (Weg 3) wird als „grünes Rückgrat“ des Quartiers erhalten und alle nördlich und südlich gelegenen Stichwege als durchgängiges Fußwegenetz angebunden.
- Die Baugebiete nördlich und südlich der Lindenallee werden mit einem planerisch flexiblen System aus Reihenhäusern oder Einzelhäusern belegt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, das sowohl Reihenhausergruppen mit bis zu 4 Häusern als auch zwei Einzelhäuser (beides mit West-Orientierung) realisiert werden können. Die zur Erschließung notwendigen Stichwege werden als Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt und ein Anschluss an den fußläufigen „Alleeweg“ hergestellt.

5. 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 rund 3.000 Werkträgigen 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 waren 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. Die Ruinen der Gewächshäuser wurden im Jahr 2017 abgebrochen und die Vegetation beschnitten.

Zwischen dem ehemaligen 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 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 Erweiterungsflächen nördlich der Verkaufsflächen geschaffen, die zurzeit nicht für Gartenbau oder Verkauf genutzt werden. Die von der Hamburger Straße nach Norden abzweigende asphaltierte bisherige Privatstraße (Am Stadtpark) stellte die Zufahrt zum ehemaligen Elbwerft-Gärtnereigelände und mit zwei Zufahrten zum ehemaligen Heizwerk dar. Im Jahr 2013, zu Beginn der verbindlichen Bauleitplanung, war 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 inzwischen abgebrannten Bürogebäude vorhandene Büronutzung war 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 Bäume des Stadtparks werden als Wald eingestuft, so dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Waldabstand von Gebäuden von 30 m zum Waldrand zu berücksichtigen ist. 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 von 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 als nicht den Blick versperrend wahrgenommen werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Konzeption

Durch die Anregung des Flächeneigentümers besteht nun die Möglichkeit, auch im Bereich des ehemaligen Heizkraftwerkes ein Wohngebiet zu entwickeln, so dass zusammen mit den ehemaligen Flächen der Elbewerft-Gärtnerei ein Wohnquartier mit insgesamt 4,21 ha Wohnbauland in 10 Baufeldern entwickelt werden kann.

Die von der Hamburger Straße nach Norden abzweigende asphaltierte ehemalige Privatstraße stellte die Zufahrt zum ehemaligen Elbewerft-Gärtnereigelände dar und wird nun als HAUPTERSCHLIEßUNG des Baugebietes ertüchtigt. Westlich der Quarierszufahrt im Eingangsbereich erstreckt sich der vorhandene Gartenbaumarkt, der sowohl eine Zufahrt über die Hamburger Straße als auch von der Quartierserschließung („Am Stadtpark“) hat. Beide werden planungsrechtlich gesichert und mit entsprechenden Planzeichen gemäß der PlanZV festgesetzt. Auch die beidseitig der Straße „Am Stadtpark“ stehenden Linden werden mit Erhaltungsgeboten belegt und vorhandene Lücken mit Anpflanzungsgeboten aufgefüllt, um

einen repräsentativen und durch Grün geprägten Eingangsbereich für das neue Wohngebiet zu schaffen. Zur Sicherung der ruhigen Wohnqualität des neuen Wohngebietes soll ein Kfz-Durchgangsverkehr vermieden werden. Daher erhält die im Separationsprinzip (mit Tempo 30) ausgebaute Straße „Am Stadtpark“ mit der Funktion einer Wohnsammelstraße am Nordosttrand des Plangebietes einen Wendekreis, der auch für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Die Weiterfahrt in Richtung Norden bis zur Straße „Am Erlenweg“ ist dann nicht mehr möglich.

Die weitere Feinerschließung des Plangebietes erfolgt auf der Nordwestseite durch die ringförmig angelegte Planstraße A, die als verkehrsberuhigter Bereich, d. h. mit Mischverkehrsfläche ausgebaut wird. Im Süden werden die Baufelder 8, 9, 10 und 11 durch die ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaute Planstraße B erschlossen, die am Ostende nur eine PKW-Kehre erhält, da die Müllfahrzeuge über den Planweg 2 herausfahren können bis zur Kehre der Straße „Am Stadtpark“. Der beidseitig von Linden gesäumte Weg am nördlichen Rand des ehemaligen Heizwerkgeländes soll als wesentliche Grünzäsur zwischen den Baugebieten erhalten werden und eine zentrale Funktion bei der fußläufigen Durchwegung des Quartiers übernehmen. Zusammen mit dem Wegeflurstück 29/1 der Flur 34 am Ost- und Südrand des ehemaligen Heizwerkgeländes soll dieser Fuß- und Radweg einen attraktiven Anschluss des Wohnquartiers an das Wegenetz des Stadtparks gewährleisten.

Die bauliche Struktur wird durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise derart gesteuert, dass gegenseitige Störungen ausgeschlossen sind und kleinere Baugebiete mit eigenem Charakter entstehen. Um eine markante Eingangssituation zu schaffen wird der geplante Geschosswohnungsbau im Zufahrtsbereich von der Hamburger Straße aus konzentriert. Die Dichte der Bebauung fällt mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern zum Ortsrand hin ab und wird zur verbesserten Einfügung in das Landschaftsbild mit einem Grünstreifen versehen. Diese Ortsrandeingrünung entsteht durch die Festsetzung von 3,0 m breiten Flächen am Rande des WA-Gebietes mit dem Gebot zum Anpflanzen von standortgerechten Laubgehölzen. Nördlich und südlich des oben beschriebenen Lindenweges wird eine Stichwegestruktur entwickelt, in der verschiedene Gebäudetypen realisiert werden können. Je nach Nachfrage können dies sowohl Einfamilien-/ Doppelhäuser als auch Hausgruppen (Reihenhäuser) sein.

Mit dieser Konstellation wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die tatsächliche Nachfragesituation in Boizenburg/Elbe zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht verbindlich vorhersehbar ist. Im Frühstadium des Verfahrens wurde immer noch davon ausgegangen, dass die Hauptzielgruppe den Standort am Rande der Metropolregion bewusst wählt, damit der Wunsch nach einem freistehenden Einfamilienhaus kostenmäßig erfüllbar wird. Gerade die Baukostenentwicklung und die zunehmende Verknappung von Bauland im Umland macht dieses Ziel aber immer schwerer erreichbar und könnte zu einem Ausweichen auf vergleichsweise günstigere Gebäudetypen wie Reihenhäuser, Doppelhäuser oder auch Geschosswohnungen – bei EG-Wohnungen mit Gartennutzung - führen. Um diese mögliche Entwicklung bereits im Vorfeld einzufangen werden überbaubare Flächen und Bauweisen so gesetzt, dass alle Haustypen realisiert werden können.

Im Norden verläuft quer durch das ehemalige Gewächshausgelände ein Fernmelde- und Energiekabel. Dieses wird mit Leitungsrechten von der Grenze des Geltungsbereichs so verlegt, dass es innerhalb der Verkehrsfläche der Planstraße A durch das Wohnquartier geführt werden kann. Die Baugrenzen werden dahingehend angepasst, dass über der Kabeltrasse kein Hauptgebäude errichtet werden kann. Außerdem muss eine vorhandene Telekommunikationsleitung im Bereich der Kraftwerksanlage verlegt werden, um dort eine Wohnbebauung errichten zu können.

Am östlichen Rand des Quartiers im Übergang zu dem weiter östlich angrenzenden Stadtpark werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, da der vorgeschriebene Abstand zum Wald (30,0 m) die Bebaubarkeit stark einschränkt. Hier kann allenfalls eine Ausnahmeregelung mit der Forstbehörde getroffen werden bei der Nebengebäude zugelassen werden. Dieses trifft insbesondere auf den östlichen Teil des Baugebiets Nr. 10 zu, die deshalb als von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt wird. Als städtebaulich sinnvolle Lösung wird in 30 Metern Abstand zum Wald zur Naherholung ein grüner Eingangsbereich zum Stadtpark mit Spielplatzanlage und offen gestalteten Parkflächen angelegt.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden. Zu diesem Zweck wird ein ca. 0,49 ha großes Nassbecken angelegt, mit dem eine Kombination aus Verrieselung und Versickerung realisiert werden kann. Um die geplante Ortsrandeingrünung auch im Bereich des Nassbeckens fortzusetzen, wird eine das Nassbecken umrahmende 7 m breite SPE-Fläche festgesetzt, die zugleich in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung einfließt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Im südwestlichen 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. Aktuell 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 ca. 1,01 ha zur Verfügung.

Bei dem vorhandenen Gartenbaumarkt soll der vorhandene Bestand so gesichert werden, dass die durch bauliche Hauptanlagen versiegelte Flächen und befestigte Nebenflächen in der vorhandenen Größenordnung erhalten bleiben. Eine zusätzliche Versiegelung soll nicht zugelassen werden, da innerhalb des Sondergebietes keine Möglichkeit besteht, hierfür Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Daher wird für das Baufeld 1 am Bestand orientiert eine maximal zulässige Grundfläche von 3.015 qm festgesetzt.

Die Fläche des ehemaligen Heizkraftwerks wird durch die Baufelder 8, 9, 10 und 11 überplant, die als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt sind. Um eine hohe, von Immissionen ungestörte Wohnqualität zu erreichen werden verschiedene Nutzungen, die ansonsten ausnahmsweise zugelassen werden können auch als Ausnahme für unzulässig festgesetzt. (vgl. Teil B Nr. 1.1.1).

So erzeugen auch nicht störende Gewerbegebiete erhöhte Quell- und Zielverkehre sowie einen vermehrten Parkplatzbedarf, der in Konkurrenz zu den aus der Wohnnutzung resultierenden Bedarfen tritt. Selbiges gilt auch im besonderen Maße bei Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe. Die Zulassung von Gewerbe und Gartenbaubetrieben führt zudem zu einer anderen Fahrzeugzusammensetzung bei der vermehrt dieselbetriebene Kleinlastwagen bis hin zu 20-Tonnern in das Wohnquartier einfahren und sowohl die Luftqualität als auch den Lärmpegel negativ beeinflussen.

Tankstellen sind aus Sicht der Wohnquartiersplanung eine besonders problematische Nutzung da diese gemäß § 6 Abs. 1 Ladenschlussgesetz (LadSchlG) an allen Tagen während des ganzen Tages geöffnet sein dürfen und somit sowohl die Sonn- und Feiertagsruhe, die Mittagsruhe von 13 bis 15 Uhr als auch die Nachtruhe von 22 bis 6 oder 7 Uhr durch An- und Abfahrtsverkehr und den eigentlichen Betriebslärm stören. Zudem dienen Tankstellen im ländlichen Raum erfahrungsgemäß häufig auch innerhalb der Ruhezeiten als Treffpunkt für

Jugendliche und junge Erwachsene, was oft zu Konflikten mit den Anwohnern führt. Deshalb sind Tankstellen zur Vermeidung von Konflikten eher im Gewerbegebiet zu plazieren. Im Übrigen dürfte auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen niemand ernsthaft ein Interesse daran haben, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 eine Tankstelle zu betreiben.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten, außer dem Sondergebiet „Gartenbaumarkt“ im Baufeld 1, 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 eine Grundfläche (GR) von 3.015 qm festgesetzt. Dieses entspricht der vorhandenen Bebauung inklusive Stellplätzen und Zufahrten. Um eine weitere Versiegelung im Bereich des Sondergebietes „Gartenbaumarkt/ Gartenbaucenter“ planerisch zu begrenzen darf die festgesetzte Grundfläche nicht durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden. Um die gartenbauliche Tätigkeit zu stärken, welche nicht mit flächenhafter Versiegelung einher geht, wird das Sondergebiet mit 1, 1 ha großzügig bemessen und die Existenz der Betriebe damit planungsrechtlich gesichert.

In den Baugebieten 2, 4, 9 und 11 im Eingangsbereich des Wohnquartiers soll der geplante Geschosswohnungsbau konzentriert werden. Zur Festsetzung des gewünschten Maßes der baulichen Nutzung werden sowohl maximal zulässige Geschosshöhen und maximal zulässige Gebäudehöhen als auch Grundflächenzahlen festgesetzt. Um eine bauliche Eingangssituation zu schaffen und eine gewisse Dichte zu erzeugen, ist hier eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Die Baugrenzen sind so gesetzt, dass straßenbegleitende Gebäude des Typs Stadtvilla relativ dicht an der Verkehrsfläche entstehen können. Zusammen mit der vorhandenen und mit Neupflanzungen ergänzten Allee entsteht hier eine repräsentative, recht urbane Situation die sich aber im Inneren des Wohnquartiers zu einer aufgelockerten Bebauung hin auflöst. Die Anzahl der Wohnungen wird auf 10 WE je Gebäude in den Baufeldern 2, 4 und 9 begrenzt um die Verdichtung nach oben hin zu limitieren und einen übermäßigen Stellplatzdruck zu verhindern.

Auch die Baumassenentwicklung wird über die Geschosshöhe und die höchstzulässigen Gebäudehöhen (siehe Teil B, Nr. 1.1.2) limitiert. Die gleichzeitige Festsetzung beider Parameter verhindert einerseits eine übermäßige Höhenentwicklung (z.B. durch überhohe Geschosse) und vermittelt andererseits eine klare planerische Vorstellung, wie viele Vollgeschosse entwickelt werden sollen. Um eine riegelartige Bebauung mit Sperrwirkung im Quartier auszuschließen sind hier wie im gesamten Wohnquartier nur Gebäude im offener Bauweise zulässig (Gebäuelänge < 50 m).

Die gewählten Festsetzungen regulieren das Spannungsfeld zwischen dem Wunsch nach kleinräumlicher urbaner Dichte einerseits und der Verhinderung wirtschaftlich getriebener Überausnutzung der Baugrundstücke andererseits.

Der nördliche Bereich des Wohnquartiers zum Siedlungsrand hin ermöglicht die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen. Somit ergibt sich für spätere Bauherren der Spielraum, das Obergeschoss frei von den Zwängen der Landesbauordnung (Zwei-Drittelregel, § 2 Abs. 6 LBO M-V) nach ihren Wünschen zu gestalten. Gleichzeitig bleibt aber durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m die städtebauliche Ordnung gewahrt und ein Wildwuchs bezüglich der Baumassen wird verhindert.

In den Baufeldern 7 und 8 sind die Baugrenzen, Grundflächenzahl und Bauweise so festgesetzt, dass je nach Nachfrage sowohl Einzelhäuser und Doppelhäuser als auch Reihenhäuser errichtet werden könnten. Auf die Festsetzung von Haustypen wird deshalb verzichtet und nur eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird lediglich eine Baukörperlänge von unter 50 Metern vorgeschrieben, um die bauliche Durchlässigkeit und aufgelockerte Struktur des Quartiers zu gewährleisten. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ 1) wird die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal vorgesehene Überbauung in insgesamt 6 Baufeldern der WA-Gebiete zugelassen, um die gewünschte Flexibilität zu erreichen. Dieses gilt für die Baufelder 2, 4 und 7 bis 11. Für die Baufelder 5 und 6 mit den etwas großzügigeren Einfamilienhausgrundstücken wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt und für das am westlichen Siedlungsrand gelegene Baufeld 3 ein GRZ von 0,3.

Bezüglich der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, und Stellplätze, Nebenanlagen gem. 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) wurde gegenüber der Standardlösung eine Halbierung der GRZ 2 auf 25 v. Hundert festgesetzt. Hier wurde ein Kompromiss zwischen baulicher Flexibilität einerseits und Begrenzung der Versiegelung andererseits gefunden, wobei diese Festsetzung für alle allgemeinen Wohngebiete gültig ist. Gegenüber früheren Entwürfen des Quartiers wurde im Entwurfsprozess die bauliche Dichte durch mögliche Reihen- und Mehrfamilienhäuser wesentlich erhöht, was die Versiegelung steigerte und zu einem erhöhten Ausgleichsbedarf führte. Um diese Entwicklung und damit auch die Erfordernis für ökologische Kompensationsmaßnahmen zu dämpfen, darf – wie oben dargestellt – die GRZ mit baulichen Nebenanlagen nur um 25 v. H. überschritten werden, so dass sich Versiegelungsgrade von 50 v. H., von 43,75 v. H. und von 37,5 v. H. ergeben. Gleichzeitig wird aufgrund der überwiegend geplanten und zu erwartenden recht großzügigen Grundstückszuschnitte davon ausgegangen, dass genügend Raum für die üblichen Nebengebäude (Garagen, Gartenhäuser etc.) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gegeben wird.

Aufgrund der landschaftlich geprägten Umgebung des Plangebietes ist es sinnvoll, die Höhenentwicklung restriktiv zu begrenzen. Deshalb werden neben den Geschosshöhen auch maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die bezogen auf festgesetzte Bezugspunkte ermittelt werden soll. Diese wurden anhand des Vermesserplans festgesetzt und werden in der Planzeichnung (Teil A) räumlich verortet.

6.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Hamburger Straße und die von der Hamburger Straße abzweigende Wohnsammelstraße „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.

Damit es über die Straße „Am Stadtpark“ keine „verkappte Durchfahrtsstraße“ zur Siedlung gibt, erhält diese am Stadtpark eine Kehre, und durch bauliche Maßnahmen wird eine Kfz-Durchfahrt in Richtung Norden zur Siedlung unterbunden.

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 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 und die Festsetzung beider Zufahrten zum Gartenbaucenter.

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 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.

Die Haupterschließungsstraße „Am Stadtpark“ wird im Eingangsbereich als 13 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Bis zur Abzweigung des Geh- und Radweges (Weg 3), befinden sich neben der ca. 5,50 m breiten Fahrbahn die zu erhaltenden Linden. Auf der Südwestseite ist außerdem ein separater Gehweg herzustellen.

Im nördlichen Abschnitt verengt sich die Verkehrsfläche auf 11,0 m. Neben der 5,50 m breiten Fahrbahn, ist auf der Süd- und Ostseite ein Gehweg zu erstellen, und zwischen Fahrbahn und Gehweg werden auf 2,0 m Breite fahrbahnbegleitende Parkplätze angelegt, die durch neue Straßenbaumpflanzungen unterbrochen werden.

Da die Flurstücke 27 und 28 der Flur 34 nicht erworben werden können und eine Durchfahrt den Kfz-Verkehr in Richtung Osten nicht gewollt ist, ist ein verkehrstechnisch sauberer Anschluss an die bestehende Straße „Am Stadtpark“ nicht möglich. Die vorliegende Planung reagiert darauf mit einer Wendeschleife, die für alle verkehrlichen Anforderungen dimensioniert ist. Damit die großflächige Wendeanlage mit einem Durchmesser von 26 m gestalterisch gegliedert wird und eine erhöhte Aufenthaltsqualität erhält soll sie mit einer Mittelinsel versehen werden, die mit einem großkronigen einheimischen Baum, möglichst kombiniert mit einer Sitzgelegenheit ausgestattet werden. Die Wendeschleife wird nach Norden hin an das Wegeflurstück 30 der Flur 34 angeschlossen, das sich im Eigentum der Stadt Boizenburg/Elbe befindet. Das weiter nach Süden verlaufende stadteigene Flurstück ist zur Erschließung für Fußgänger, Fahrradfahrer und für Pflegefahrzeuge für den Stadtpark wichtig und wird daher als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt und geringfügig verbreitert.

Die Planstraßen A und B werden mit 6,25 m breiten Mischverkehrsflächen als „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit der dort gewollten Mischung aller Verkehrsarten festgesetzt. Dieses folgt dem Ziel, erhöhte Aufenthaltsqualität im Straßenraum und eine „Verkehrsberuhigung durch Verengung“ zu schaffen. So entstehen Flächen im Nahbereich des Wohnstandortes, die vor allem für Kinder gefahrlos zu benutzen und deshalb als Spielflächen geeignet sind. Diese können in Teilbereichen einseitig beparkt werden, wobei dann an diesen Engstellen eine Durchfahrt nur noch in eine Richtung möglich ist und im Fall eines Gegenverkehrs ein Verkehrsteilnehmer warten muss. Dies führt zur Verlangsamung des Verkehrsflusses und fördert gegenseitige Rücksichtnahme. Im Gegensatz zur Planstraße A (Schleifenerschließung) ist die Planstraße B als Stichstraße mit einer PKW-Wendeanlage (Durchmesser 12,0 m) vorgesehen. Um einerseits den Bau einer Müllfahrzeug-Kehre mit mindestens 21,0 m Durchmesser zu vermeiden und andererseits den Anwohnern den Transport der Müllbehälter über eine Distanz von bis zu 150 m zu ersparen ist am östlichen Ende der Planstraße B eine Durchfahrt nur für Müllfahrzeuge über den Weg 2 vorgesehen, die mit einem klappbaren Poller versehen ist. Für PKW ist somit das Wenden „in einem Zug“ möglich wobei die Wendefläche nahe dem Spielplatz erfahrungsgemäß auch gerne von Kindern genutzt wird. Gleichzeitig wird das Wohngebiet hier an das Rad- und Fußwegenetz des Stadtparks angeschlossen.

Innerhalb der Planstraße A und B werden keine exakten Standorte für die Anpflanzung von Straßenbäumen festgesetzt. Die Standortauswahl soll der konkreten Erschließungsfachplanung überlassen werden. Daher wird im Teil B nur bestimmt, dass innerhalb der Verkehrsfläche der Planstraße A insgesamt mindestens 12 Straßenbäume und innerhalb der Planstraße B insgesamt mindestens 7 Straßenbäume anzupflanzen sind. Innerhalb der Verkehrsfläche „Am Stadtpark“ werden insgesamt 13 vorhanden Linden zum Erhalt und an 22 Standorten Anpflanzgebote für neue Linden festgesetzt. Im Eingangsbereich der Straße „Am Stadtpark“ stehen die 8 „Straßenbäume“ auf der Nordwestseite auf den privaten Baugrundstücken. Sie werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt und mit 3 Neuanpflanzungsgeboten ergänzt.

6.5 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 der späteren 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 Wohnsammelstraße „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.

Diese für Kfz-Verkehr nutzbare öffentliche Verkehrsfläche wird ergänzt durch öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung nur für Fußgänger und Fahrradfahrer. 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 Ostende der aus dem Stadtpark herausführenden Allee und die in eine Grünfläche eingefügte Gehwegfläche zwischen den WA-Gebieten des Baufeldes 7 im Norden und dem Baufeld 8 im Süden. Das Stichwegenetz der Baufelder 7 und 8 wird über Geh- Fahr und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger planungsrechtlich gesichert, die an den unter Linden verlaufenden Fußweg 3 angeschlossen werden und den direkten Zugang zum Wegenetz des Stadtparks bietet. Die festgesetzte Breite von 5,0 Metern soll sicherstellen, dass die Anlieger im Schrittempo in einem 90°-Winkel auf ihr Grundstück auffahren können. Dieses ist vor allem bei einer Reihenhausbauung vorteilhaft, da hier teilweise keine Garagenzufahrt an der Grundstücksgrenze entsteht und die Mittelgrundstücke mit 6,0 Metern recht schmal sind. Bei Einzel- oder Doppelhäusern entsteht wegen des Grenzabstandes mehr Raum für die Schleppkurve eines PKW, zumal hier auch eine Aufstellung in direkter Verlängerung des Stichwegs denkbar ist. Deshalb enthält Teil B eine Option zur Verringerung der Breite auf 3,50 m. Auch hier wird der Gedanke der baulichen Flexibilität planungsrechtlich umgesetzt.

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. Eine weitere Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erfolgt nördlich der Baufelder 8 und 9 in dem Bereich der zu Planungsbeginn vorhandenen Wegeführung mit der dortigen Lindenallee. Der heute dort führende – bisher auch für Kfz befahrbare – Weg wird aufgehoben, da der Kfz-Verkehr nun weiter nördlich durch das Wohngebiet geführt wird und ein neuer Weg für Fußgänger und Fahrradfahrer in der verbreiterten Grünanlage innerhalb der

Allee entsteht. Diese Grünachse stößt im Westen an die Verkehrsfläche der abknickenden Straße „Am Stadtpark“. So wird für die dort neu ansiedelnde Bevölkerung ein kurzer autofreier Zugang für Fußgänger und Fahrradfahrer in den Stadtpark gesichert und von dort weiterführend in die Altstadt. 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 1.525 qm große öffentliche 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. Im östlichen Teil des Baufeldes Nr. 10 wird im Bereich des Waldabstandes eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Dahinter verbirgt sich der Grundsatz der Gefahrenabwehr da vermieden werden soll, dass Äste oder ganze Bäume (Windwurf) auf Gebäude schlagen und Sach- bzw. Personenschäden entstehen. Da erfahrungsgemäß nach Absprache mit der Forstbehörde Ausnahmen getroffen werden können, wurde in Teil B (Nr.3) eine weit gefasste Liste von baulichen Anlagen gemäß § 12 ff BauNVO aufgeführt. Lediglich Hauptgebäude sind grundsätzlich nicht innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig.

6.5.1 Technische Infrastruktur

6.5.1.1 Oberflächenentwässerung

Entsprechend § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden. Zu diesem Zweck wird ein ca. 0,49 ha großes Nassbecken angelegt, mit dem eine Kombination aus Verrieselung und Versickerung realisiert werden kann. Um die geplante Ortsrandeingrünung auch im Bereich des Nassbeckens fortzusetzen wird eine 7 m breite SPE-Fläche das Regenrückhaltebecken umrahmend festgesetzt, die zugleich in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung einfließt. Insgesamt soll die Anlage naturnah gestaltet werden.

Die Entwässerung des gesamten Plangebietes wird im Trennprinzip mit je einem Schmutz- und Regenwasserkanal konzipiert. Das anfallende Niederschlagswasser wird unter der Verkehrsfläche der Straße „Am Stadtpark“ gesammelt und unterhalb der Planstraße A im freifließendem Gefälle zum geplanten Regenrückhaltebecken (Nassbecken) geführt, das am tiefsten Punkt des Geländes verortet ist. Dort ist eine Pumpstation geplant, die das anfallende Wasser auf Geländehöhe hochpumpt und zur Verrieselung und Versickerung in das Nassbecken einleitet.

6.5.1.2 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“ und den Planstraßen A und B anzulegende Schmutzwasserleitung, an welche auch das Sondergebiet angeschlossen wird.

Das Schmutzwasser wird unter der Verkehrsfläche im freien Gefälle bis zum tiefsten Punkt des Plangebietes, im Bereich des Regenrückhaltebeckens geführt. Dort befindet sich auch ein Abwasserpumpwerk, was das Schmutzwasser zur Klärung in das städtische Klärwerk im Stadtteil Bahnhof in der B-5 Umgehungsstraße abgeleitet wird.

6.5.1.3 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.

6.5.1.4 Energieversorgung

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

7. 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 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.

Da zwischenzeitlich die Planungsziele bezüglich der baulichen Nutzung der ehemaligen Kraftwerksfläche dahin gehend geändert wurde, dass keine Gewerbenutzung mehr geplant ist bestehen keine immissionsrechtlichen Konflikte mehr und die Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau und die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm werden eingehalten. Dieses gilt sowohl für den bereits rechtskräftigen B-Plan Nr. 29 als auch für die vorliegende Planung.

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.

8. 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 Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB wurden durch die dafür zuständige Behörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege) genauere Angaben zur Lage des Bodendenkmals und dem Umgang mit dem Bodendenkmal bei ggf. im Plangebiet durchzuführenden Baumaßnahmen gegeben.

Gemäß der Übersichtskarte, die als Anlage zum Schreiben der Behörde vom 12.12.2014 liegt das Bodendenkmal „Ehemalige Burganlage und vorgeschichtliche Siedlungsreste“ außerhalb des Plangebietes und wird deshalb in Teil A (Planzeichnung) nicht mehr dargestellt. Statt dessen wurde ein nicht näher benanntes Bodendenkmal im Bereich des Gartenbau-Centers zur Kenntnis gegeben, das in der Planzeichnung lagegerecht verortet wird. 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. Munitionsbelastung/Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Gefährdungen der auf der Baustelle arbeitenden Personen sind soweit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung der in Reden stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

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 Beteiligungsverfahren die zuständigen Behörden informieren, sofern dort nähere Informationen bekannt sind.

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 zulässige 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. Flächenbilanz

Folgende Flächenfestsetzungen werden getroffen:

Baugebiete:

Sondergebiet „Gartenbaumarkt“, Baufeld 1	10.094 qm
Allgemeine Wohngebiete	
Baufeld 2	1.426 qm
Baufeld 3	6.818 qm
Baufeld 4	1.816 qm
Baufeld 5	9.989 qm
Baufeld 6	5.523 qm
Baufeld 7	4.585 qm
Baufeld 8	3.562 qm
Baufeld 9	1.615 qm
Baufeld 10	4.505 qm
Baufeld 11	<u>3.764 qm</u>
Summe WA-Gebiete	43.605 qm
Summe Baugebiete:	53.699 qm

Öffentliche Verkehrsflächen:

Anteil Hamburger Straße	2.412 qm
Wohnsammelstraße „Am Stadtpark“	5.028 qm
Planstraße A	2.183 qm
Planstraße B	1.150 qm
Zufahrt Naßbecken	136 qm
Öffentliche Wege	
Weg 1	1.393 qm
Weg 2	599 qm
Weg 3	<u>484 qm</u>
Summe Verkehrsflächen:	13.385 qm

Grünflächen und SPE-Flächen:

Grünfläche 1+2 (Elbhang)	3.411 qm
Grünfläche 3 (Spielplatz)	808 qm
Grünfläche 4	413 qm
Grünfläche 5 (beidseitig Weg 3)	<u>1.288 qm</u>
Summe Grünflächen:	5.920 qm
Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)	
Eingrünung Regenrückhaltebecken	<u>1.791 qm</u>
Summe Grün- und SPE-Fläche:	7.711 qm

Regenrückhaltebecken: **2.980 qm**

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen:

Trafo	36 qm
Gasdruckstation	149 qm
SW-Pumpstation	<u>40 qm</u>
Summe Ver- und Entsorgungsanlagen:	225 qm

Gesamtfläche Bebauungsplan: **78.000 qm**

11. Belange von Natur, Landschaft, Artenschutz und der Umwelt

Gemäß § 1a und § 2a BauGB ist für diese Bauleitplanung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die unterschiedlichen Schutzgüter darzustellen ist. In dem Umweltbericht wird auch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und es werden die grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet begründet und die externen ökologischen Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Der Umweltbericht wird als ein gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

12. 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 Elbewerftgeländes mit ehemaligem Heizwerkgelände und ehemaligem Elbewerft-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, die mittlerweile abgelaufen ist. Ende 2013/ Anfang 2014 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Planentwurfsauslegung und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange einschließlich des schriftlichen Scoping-Verfahrens zur Festlegung der Untersuchungsumfanges für den Umweltbericht.

Nach Auswertung der Stellungnahmen hat die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe in ihrer Sitzung am 20.11.2014 dann den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst als Grundlage für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Planauslegung erfolgte parallel in der Zeilt vom 15.12.2014 bis zum 23.01.2015. Mit Schreiben vom 24.11.2014 erfolgte parallel dazu die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 07.04.2016 wurde dann beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Richtung Nordwesten zu vergrößern und anstelle des bisher im Südosten geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes auch dort ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Aufgrund dieses Beschlusses war es erforderlich den Bebauungsplanentwurf erheblich zu überarbeiten bzw. zu ändern.

Durch die Plangebietsvergrößerung war es außerdem erforderlich im großen Umfang ökologische Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln und eine Realisierung zu ermöglichen. Weiterhin galt es den städtebaulichen Entwurf so zu modifizieren, dass insgesamt eine höhere Dichte erreicht wird bei gleichzeitigem Erhalt des „grünen Charakters“ des neuen Wohnquartiers. Mit dem Entwurf Stand August 2018 liegt dieser -auch mit dem Grundeigentümer abgestimmte- neue Entwurf vor, so dass geplant ist in der Sitzung der Stadtvertretung am 13.09.2018 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.

Stand: 21. August 2018

Der Bürgermeister

Stadt Boizenburg / Elbe
Markt 9
19258 Boizenburg / Elbe

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90-91 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040-298 120 99 0 • 040-298 120 99 40
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin/ Dipl.-Ing. G Schwingen M.A./
Jan-E. Messmer, Bsc. Landschaftsplanung