

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan LU 13 „Straße“ der Stadt Ludwigslust

Inhalt		Seite
1	Allgemeines	3
1.1	Planungskonzept der Stadt Ludwigslust	3
1.2	Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan LU 13 „Straße“ der Stadt Ludwigslust und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.3	Kartengrundlage	3
1.4	Rechtsgrundlagen	4
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.6	Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	4
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
2.1	Anlaß der Planaufstellung	4
2.2	Ziel des Bebauungsplanes	5
3	Bestehende Planungen - Planungsvorgaben	5
3.1	Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Einordnung in die Flächennutzungsplanung	6
3.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4	Inhalt des Bebauungsplanes	6
4.1	Verkehrsflächen	6
4.1.1	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
4.1.2	Straßenverkehrslärm	8
4.2	Flächen für Versorgungsanlagen	8
4.3	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	9
4.3.1	Ermitteln und Bewerten des Eingriffs	9
4.3.2	Ausgleichsmaßnahmen / ökologische Bilanz10
4.3.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	10
4.4	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	11
5	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Verkehrliche Erschließung	11
5.2	Wasserversorgung	11
5.3	Abwasserentsorgung	12
5.4	Gasversorgung	12
5.5	Energieversorgung	12
5.6	Müll- und Abfallbeseitigung	13

6	Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	13
6.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	13
6.2	Anzeige der Erdarbeiten	13
6.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	14
6.4	Munitionsfunde	14
7	Lage im Trinkwasserschutzgebiet	14
8	Realisierung des Bebauungsplanes	15
9	Beschluß über die Begründung	15

1. Allgemeines

1.1. Planungskonzept der Stadt Ludwigslust

Die Stadt Ludwigslust mit zur Zeit etwa 12.650 Einwohnern ist Kreisstadt des Landkreises Ludwigslust im Südwesten des Landes Mecklenburg-Vorpommern und liegt ca. 35 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Das Gemeindegebiet umfaßt etwa 4.862 ha. Zur Stadt Ludwigslust gehören die eingemeindeten Orte Techentin, Niendorf, Hornkaten und Weselsdorf.

Aus der regionalen Funktion der Stadt Ludwigslust als Mittelzentrum mit Teilfunktion ergeben sich die spezifischen Anforderungen an die Stadtentwicklung. Das spiegelt sich vor allem in der Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbestruktur des Altstadtbereiches und den angrenzenden Innenstadtrandlagen wider. Als Maßgabe gilt der Erhalt der denkmalgeschützten Altstadt mit seinen städtebaulich-architektonischen Werten.

Ludwigslust besitzt eine gute verkehrliche Anbindung:

- Verkehrsknotenpunkt für die Schienenverbindung Hamburg-Berlin; Magdeburg-Schwerin-Rostock; nach Parchim, nach Dömitz
- Verkehrsknotenpunkt der Bundesstraßen B 5; B 106; B 191
- Autobahnanbindung an die A 24 in 10 km Entfernung (Neustadt Glewe) bzw. in 12 km Entfernung (Dreenkrögen)

Gestaltete Grünräume wie der Schloßpark und freie Landschaftsräume führen in die Stadt hinein und sind stadtbildprägend.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes werden die wesentlichen Planungsziele zur Entwicklung des Garnisonsstandortes formuliert:

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist ein neu geordneter städtischer Raum mit Wohnfunktion, Dienstleistungs- und Gewerbebereich, Handelseinrichtungen gemäß dem Einzelhandelskonzept, zentraler Busstation, Freizeitanlagen mit einem Schwimmbad sowie einem Gymnasium für den regionalen Einzugsbereich und öffentliche Verwaltungseinrichtungen wie Amtsgericht und Kreisverwaltung.

1.2 Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan LU 13 „Straße“ der Stadt Ludwigslust und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hat in ihrer Sitzung am 06.11.1996 beschlossen, zur Sicherung der Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung im ehemaligen Garnionsgelände gemäß dem Verkehrsplan für die geplante Erschließungsstraße als durchgehende Nord-Südverbindung einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan LU 13 -„Straße“ dient ein Lage- und Höhenplan im Maßstab **1 : 1.000**

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Februar 1994

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes der Stadt Ludwigslust für den B-Plan LU 13 „Straße“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes dargestellt werden, beigefügt.

1.6 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch den Anschluß an den Wasserturmweg
- im Süden durch den Anschluß an die B 5 / B 191 (Grabower Allee)
- im Westen durch die Flurstücke 93, 92/2 und 94/6 der Flur 7 Gemarkung Ludwigslust, durch die geplante Parkanlage und daran anschließend das zukünftige Gymnasium sowie durch Brachflächen und daran angrenzende Wohnbebauung
- im Osten durch die Flurstücke 17/2 und 19 der Flur 7 Gemarkung Ludwigslust, durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes LU 12 sowie durch Brachflächen

Zum Geltungsbereich gehören Teile der Flurstücke 11/1; 12; 15; 13/2; 21; 22; 23; 24; 25 und 26 der Flur 9 der Gemarkung Ludwigslust sowie Teile der Flurstücke 16/5; 20; 21/1; 22/3; 22/7 und 22/8 der Flur 7 der Gemarkung Ludwigslust.

Der Geltungsbereich ist so gelegt, daß die Anbindungen an den Wasserturmweg und an die Grabower Allee mit im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Das Plangebiet ist durch sandige und trockene Böden mit hohem Feinkornanteil und einem niedrigen Grundwasserstand charakterisiert. Das Gelände stellt sich als eine nahezu ebene Fläche dar.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1 Anlaß der Planaufstellung

Die Garnison ist nach Abzug der GUS-Truppen eine städtebauliche Brache und somit potentielle Entwicklungsfläche für die Stadt Ludwigslust. Dieser Stadtraum, der historisch gesehen ein wichtiger Bestandteil des barocken Stadtgrundrisses gewesen war, ist städtebaulich wieder in das gesamtstädtische Gefüge zu integrieren. Zu diesem

Zweck wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnisse durch entsprechende Planungen umgesetzt werden sollen. Die konkrete Erschließungsplanung basiert auf dem schlüssigen Verkehrskonzept des Wettbewerbssiegers. Das Verkehrs-konzept des Wettbewerbssiegers beinhaltet die Herstellung einer Sammelstraße als durchgängige Nord-Süd-Verbindung für das ehemalige Garnisonsgelände einschließlich einer Parkplatzanlage und einer Busstation. Die Aufsplittung der geplanten Erschließungsmaßnahmen in Verbindung mit der Erstellung mehrerer Bebauungspläne ist unter dem Gesichtspunkt der sich noch zu entwickelnden Umgebungsbebauung an den Erschließungsanlagen als ein langwieriger Prozeß einzustufen. Somit müßte im Ergebnis eine Teilung der Gesamtmaßnahme vorgenommen werden.

Eine an die abschnittsweise Bebauung angepaßte abschnittsweise Erschließung erscheint somit nicht sinnvoll, da die Erschließungsanlage nur in der geplanten Form als schlüssiges und funktionell abgestimmtes Konzept der Funktionstüchtigkeit zugeführt werden kann. Die Lage der Erschließungsanlagen basiert auf der Berücksichtigung der Topographie und der Entwicklung von vorhandenen Verkehrsanlagen, so daß eine andere Lage der Erschließungsanlagen in möglichen Bebauungsplänen ausgeschlossen wird.

2.2 Ziel des Bebauungsplanes

Ziel der konkreten Erschließungsplanung ist die Sicherung der Erschließung des ehemaligen Garnisonsgeländes in einer kompakten Maßnahme, um nachfolgend die städtebauliche Neuordnung des Geländes durch entsprechende Planungen zu erreichen und somit das Garnisonsgelände einer abschnittswisen Bebauung zuzuführen. Auch unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen Ansiedlung der Kreisverwaltung an diesem Standort betrachtet, gilt es darüber hinaus, die zentrale Busstation von ihrem jetzigen Standort in die Verlängerung der zentralen Achse der Schloßstraße zu verlegen und einen Parkplatz für ca. 50 PKW-Stellplätze in zentrumsnaher Lage zu schaffen.

3 Bestehende Planungen - Planungsvorgaben

3.1 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Hinsichtlich der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ist die Stadt Ludwigslust nach dem 1. Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentrum mit Teilfunktion ausgewiesen.

Das 1. Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern wird untersetzt durch das vorliegende Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg. Innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogrammes werden die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes ergänzt. So ist u. a.:

- Ludwigslust als Versorgungskern und Kristallisationspunkt für soziale, kulturelle und wirtschaftliche Einrichtungen im ländlichen Raum vorrangig zu entwickeln,
- die Bevölkerung des Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Wegentfernung zu versorgen,
- Ludwigslust als hervorgehobener räumlicher Entwicklungsschwerpunkt so zu entwickeln, daß eine gute Versorgung mit Bildungs-, Gesundheits-, Kultur-, Sport- und Einkaufseinrichtungen erreicht wird.

Um den mittelzentralen Versorgungsaufgaben besser zu genügen, ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms für Ludwigslust die qualitative Verbesserung der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur schwerpunktmäßig auf folgende Neubauvorhaben auszurichten:

- innerstädtisches Einkaufszentrum
- Schwimmhalle
- Erweiterung und Sanierung der Sportanlagen
- komplexe Rekonstruktion des Schlosses und der Parkanlage
- Ortsumgehung der B 106/191

Die geplante Entwicklung des Garnionsgeländes, vorrangig die Errichtung der notwendigen Erschließungsstraße, entspricht somit den Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes.

3.2 Einordnung in die Flächennutzungsplanung

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan existiert für die Stadt Ludwigslust noch nicht. Dieser Bebauungsplan ist damit ein vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Der Bebauungsplan LU 13 „Straße“ steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ludwigslust nicht entgegen, da im Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Bearbeitungsstand 09/96 (Auslegungsexemplar) auf den städtebaulichen Rahmenplan für das ehemalige Garnionsgelände abgestellt wird und diese Ziele auch klar definiert werden.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das ehemalige Garnionsgelände der Stadt Ludwigslust stellt sich als abgrenzbare Fläche einer militärischen Gesamtanlage dar, die durch militärische Anforderungen und Notwendigkeiten geprägt war. Das Gelände weist uneinheitliche Strukturen mit einem Wechsel von unterschiedlich bebauten und nichtbebauten Teilflächen auf, wie Kaser-nenhof, Unterkünfte, Exerzierplatz, Reparaturstützpunkt etc.. Das Gelände muß nach Aufgabe der militärischen Zweckbestimmung durch eine kommunale Bauleitplanung neu qualifiziert werden. Die angestrebten städtebaulichen Ziele, u. a. das geplante Verkehrskonzept zügig umzusetzen, können nur erreicht werden, wenn die öffentlichen und privaten Belange untereinander und miteinander zum Ausgleich gebracht werden.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festschreibung der öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich Nebenanlagen. Aussagen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie über die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB.

4.1 Verkehrsflächen

4.1.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die geplante Straße ist eine Erschließungs- und Sammelstraße für das gesamte Garnionsgelände und stellt das Verknüpfungselement zwischen Grabower Allee und

der Breiten Straße dar. Der südliche Anschluß der geplanten Straße an die Grabower Allee (B191 / B 5) wird als Kreuzung axial zum Plantagenweg als normativer, vier-armiger Knoten ausgebildet. Die Straßenraumaufteilung erfolgt von dem südlichen Anschluß bis zu dem geplanten Parkplatz gemäß Regelprofil C. Als Deckschicht ist im Regelprofil C Asphaltbeton vorgesehen.

In der Weiterführung wird die Straße bis zur nördlichen Anbindung an die Breite Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Dabei erfolgt der Ausbau des verkehrsberuhigten Bereiches bis zur Verlängerung der Achse Schloßstraße im Regelprofil C mit einer Deckschicht als Asphaltbeton, so daß eine Lärmverstärkung für diesen Bereich durch ungeeignete Materialien ausgeschlossen wird. Die Ausweisung der Straße als verkehrsberuhigter Bereich erweist sich als erforderlich, um Rücksicht auf die zu erwartende Umgebungsbebauung zu nehmen. Westlich der geplanten Erschließungsstraße befindet sich das zukünftige Gymnasium; eine Verkehrsberuhigung, bedingt durch den zu erwartenden Schülerverkehr, ist angemessen. An den Gymnasiumstandort schließt sich ebenfalls westlich der geplanten Erschließungsstraße eine Parkanlage an, die den Ruhe- und Erholungsbereich des gesamten zukünftigen neuen Stadtteils darstellen soll.

Nördlich der Parkanlage ändert sich das Regelprofil der geplanten Straße und es kommt Regelprofil B zur Anwendung. Gleichzeitig erfolgt ein Wechsel in der Materialart. Im Regelprofil B und den angrenzenden Fußgängerbereichen ist Granitkleinpflaster vorgesehen. Der Wechsel von der Asphaltbauweise in Pflasterbauweise ist in der Aufnahme der historischen Achse der Schloßstraße begründet. Diese Achse wird in dem Gesamtkonzept als städtebaulich prägend dargestellt. Sie wird in den neuen Stadtteil hineingeführt und ist durch die Verwendung von Granitkleinpflaster optisch zu unterstreichen. Im Anschluß an diese Achse entwickeln sich zwei Fußgängerbereiche, die mit den Busparktaschen/Bushaltestellen sowie der Parkanlage verknüpft werden. Die Planung der Bushaltestellen im Bereich der zentralen Busstation wird in Abstimmung mit der LVG mbH getätigt.

Es ist davon auszugehen, daß eine verstärkte fußläufige Nutzung der Achse verlängerte Schloßstraße erfolgen wird. Die zu erwartende fußläufige Nutzung dieses Bereiches begründet sich in der Ansiedlung der zentralen Busstation, dem angrenzenden Erholungsbereich Park sowie der geplanten Weiterführung der Achse Schloßstraße von der verlängerten Neuen Torstraße bis zur Käthe-Kollwitz-Straße als Fußgängerbereich, verbunden mit der Ansiedlung von attraktiven Einkaufsmöglichkeiten.

Der nördliche Teil der geplanten Erschließungsstraße bis zum Anschluß an die Breite Straße wird in Regelprofil A ausgeführt und es erfolgt ein Wechsel von der Pflaster- in die Asphaltbauweise. Dieser Straßenteil unterscheidet sich von dem südlichen Bereich insoweit, daß beidseitig Fußwege, davon einer als kombinierter Fuß-Radweg, vorgesehen sind, um die Verkehrsströme sicher und gezielt aufzunehmen. Die Verlängerung der Neuen Torstraße stellt die Zuwegung zu dem zukünftigen Gymnasium und dem geplanten Einkaufsgebiet dar. Eine Ausweisung dieses Abschnittes als verkehrsberuhigter Bereich ist unter dem Aspekt der Gesamtentwicklung des ehemaligen Garnisonsgeländes gerechtfertigt. Für den in der Planzeichnung ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereich ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h vorgesehen. Die Geschwindigkeitsbegrenzung wird durch bauliche Maßnahmen, wie enge Kurvenführung und Wechsel des Straßenbelages in der Achse Schloßstraße sowie durch entsprechende Verkehrsbeschilderung gewährleistet. Der

LKW-Verkehr wird auf den Anliegerverkehr beschränkt, um sicherzustellen, daß keine übermäßige Belastung der Anlieger erfolgt.

In Verlängerung der Mauerstraße ist ein öffentlicher Parkplatz für ca. 50 PKW vorgesehen, der durch einen 5,00 m breiten Pflanzstreifen das zukünftige Wohngebiet abschirmt. Gleichzeitig ist im westlichen Bereich des Parkplatzes ein Fußgängerweg vorgesehen, der die Möglichkeit einräumt, das neue Baugebiet fußläufig von der verlängerten Mauerstraße zu erreichen.

Die Zuwegungen zu den einzelnen Anliegerobjekten werden für Feuerwehr und Rettungsdienst gewährleistet.

4.1.2 Straßenverkehrslärm

Es ist eine Interessenabwägung zwischen dem Verkehrslärmschutz für das Gymnasium und der beabsichtigten Nutzung Straße durchzuführen. Am geplanten Verlauf der Straßentrasse wird festgehalten, da es sich aus städtebaulicher Sicht als optimal erweist, eine durchgehende Nord-Süd-Verbindung im ehemaligen Garnisonsgelände zur Integration in das innerstädtische Verkehrsnetz zu schaffen

Dem Verkehrslärmschutz für das Gymnasium wird jedoch die Priorität eingeräumt. Die Straße ist demzufolge so zu gestalten, daß keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrslärms auf das Gymnasium zu erwarten sind.

Aus diesem Grund wurde der Bereich von der Anbindung der verlängerten Mauerstraße bis zur Busstation als verkehrsberuhigter Bereich festgeschrieben.

Dieser Bereich erfährt sowohl aus Rücksichtnahme auf das Gymnasium als auch zum Schutz der Ruhezone des angrenzenden geplanten Parks und des geplanten Wohnstandortes eine Geschwindigkeitsbegrenzung für den gesamten Fahrzeugverkehr auf 30 km/h.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird in Asphaltbeton bis zur Busstation ausgebildet, so daß damit eine Lärmverstärkung durch ungeeignete Materialien ausgeschlossen wird. Weiterhin ist geplant, den LKW-Durchgangsverkehr für diese Straße auszuschließen und nur den LKW-Anliegerverkehr zuzulassen. Diese Festlegungen rechtfertigen auch die im Lärmschutzgutachten als Ausgangsbasis verwendeten Kfz-Werte. Die Straße trägt den Charakter einer innerstädtischen Sammelstraße, die die angrenzenden Gebiete erschließen soll.

Die Priorität des Verkehrslärmschutzes für das Gymnasium wird durch das abschließende Lärmschutzgutachten dazu vom 14.01.1997 unterstrichen. Die Einhaltung der Grenzwerte wurde nachgewiesen.

4.2 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet ist eine Trafostation der WEMAG ausgewiesen, die sich im Bereich des öffentlichen Parkplatzes befindet. Die Trafostation wird in die Parkplatzgestaltung mit eingebunden.

4.3 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Innerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen zur grünordnerischen Gestaltung als Minimalfestsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen innerhalb des Plangebietes stehen in Einklang mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept für das Garnisonsgelände

und tragen im wesentlichen gestaltenden Charakter. Sie dienen desweiteren der Gestaltung und Durchgrünung der Stellflächen und deren besseren Einbindung in das städtische Gesamtkonzept.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Baumreihe im Bereich der verlängerten Schloßstraße nördlich der zukünftigen Parkanlage ist mit Winterlinden auszubilden. Die Linden sind als Hochstämme, 3 x verpflanzt, STU 16-18 cm, zu pflanzen. Der Pflanzabstand ist mit ca. 12 m zu bemessen. Die Stellplätze sind durch Einzelbäume zu gliedern. Für jeweils vier versiegelte öffentliche Stellflächen ist ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind als Blutahorn, Hochstämme, 3 x verpflanzt, STU 16-18 cm zu pflanzen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes sind als 5 m breite 3-reihige Hecke auszubilden. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:

- 04 Stück *Betula pendula* - Sandbirke; Hei. 2 x v. o. B., 200-250 cm
- 04 Stück *Prunus avium* - Wildkirsche; Hei. 2 x v. o. B., 200-250 cm
- 03 Stück *Sorbus aucuparia* - Eberesche; Hei. 2 x v. o. B., 200-250 cm
- 29 Stück *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel; Str. 2 x v., 60-100 cm
- 24 Stück *Eunonymus europaeus* - Pfaffenhütchen; Str. 2 x v. o. B. 60-100 cm
- 26 *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball; Str. 2 x v. 60-100 cm
- 20 Stück *Amelanchier ovalis* - Gemeine Felsenbirne; Str. 2 x v. 60 - 100 cm

Der Pflanz- und Reihenabstand ist mit ca. 1 m zu bemessen.

Zusätzlich zu den gestalterischen Grünfestsetzungen werden Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen von Eingriffen in Natur und Landschaft festgelegt. Diese Maßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 41; 47 und 60 der

Flur 9 in der Gemarkung Ludwigslust. Das vorgenannte Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigslust und die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen werden grundbuchlich festgeschrieben.

Die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes beinhalten im wesentlichen folgendes:

4.3.1 Ermitteln und Bewerten des Eingriffs

Flächenermittlung

* Bestand an versiegelter Fläche

Deponie Grabower Allee	1.680 m ²
Betonstraße	700 m ²
gepflasterte verlängerte Mauerstraße	<u>600 m²</u>
	2.980 m ²

*Planung

100 %ige Versiegelung		80 %ige Versiegelung
9.305 m ²		3.115 m ²
<u>2.380 m²</u>	abzügl. der Versiegelung aus dem Bestand	<u>600 m²</u>
6.925 m ²		2.515 m ²

Es erfolgt eine Flächenneuversiegelung von insgesamt 9.440 m². Der geforderte Ausgleich wird in Form von Baumpflanzungen erbracht. Bei einer 100 %igen Versiegelung sind pro 50 m² je 1 Baum und für eine 80 %ige Versiegelung pro 60 m² je 1 Baum zu pflanzen. Daraus resultiert eine Anzahl von 180 Bäumen. 7 Winterlinden

sind bereits im B-Plan festgeschrieben, somit beträgt der zu erbringende Ausgleich noch 173 Bäume.

4.3.2 Ausgleichsmaßnahmen / ökologische Bilanz

Der geforderte Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des Plangebietes. Der Ausgleich steht jedoch in engem räumlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme und beinhaltet im wesentlichen folgendes:

- * Pflanzung von 69 Stück *Crataegus laevigata* 'Paul's Shartet'-Rotdorn- (Ballenpflanzung 3 x v, STU 14-16 cm) in der Käthe-Kollwitz-Straße, Gemarkung Ludwigslust, Flur 11, Flurstück 126/2. Diese Straße bildet die äußere westliche Begrenzung des ehemaligen Garnisonsgeländes und wird als solche 1997/98 vollständig saniert. In diesem Zuge ist vorgesehen, die jetzt ohne Straßenbegleitgrün vorhandene Straße ökologisch aufzuwerten und 69 Stück Rotdorn zu pflanzen.
- * Pflanzung von 106 einheimischen Laubbäumen in den bestehenden Wohngebietsstraßen im ehemaligen Garnisonsgelände. Die Pflanzung dieser Bäume erfolgt zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung der Straßenräume. Dieses bedeutet eine Verbesserung der Wohnqualität.

Vorgesehen ist eine beidseitige Bepflanzung folgender Straßen:

- a) Bürgermeister-Brandenburg-Straße (ca. 300 m), Gemarkung Ludwigslust, Flur 9, Flurstück 41,
Baumabstand in der Reihe beträgt 9 m
66 Stück *Acer platanoides* 'Columnare' - Säulen-Ahorn -; 3 x v, STU 14-16 cm
- b) Windmühlenbergstraße (ca. 135 m), Gemarkung Ludwigslust, Flur 9, Flurstück 47,
Baumabstand in der Reihe beträgt 10 m
26 Stück *Robinia pseudoacacia* 'Monophylla' - Straßenakazie -; 3 x v, STU 14-16 cm
- c) Jahnstraße (ca. 70 m), Gemarkung Ludwigslust, Flur 9, Flurstück 60,
Baumabstand in der Reihe beträgt 10 m
14 Stück *Sorbus x thuringiaca* 'Fastigiato' - Thür. Säulen-Eberesche -; 3 x v

Mit der Umsetzung der o. g. Maßnahmen gilt der Bau der geplanten Straße als ausgeglichen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bis spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu realisieren (vgl. hierzu Beschluß der Stadtvertretung vom 16.04.1996)

Die anzupflanzenden Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

4.3.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Plangeltungsbereich befindet sich in dem zum Teil brachliegenden und funktionslosen Garnisonsgelände. Eine Entwicklung von Fauna und Flora in diesem Gebiet ist nicht vorhanden, da im Rahmen der Sanierung die kontaminierten Flächen beräumt wurden. Landschaftsstrukturell handelt es sich bei diesem Gebiet um eine städtebauliche Brache. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt nicht vor. Negative Auswirkungen auf Klima, Luft und Wasser sind ebenfalls nicht durch die Planung zu erwarten. Das Regenwasser wird nicht zur Versickerung gebracht, sondern

über Entwässerungsleitungen dem Entwässerungssystem mit einem zentralen Regenrückhaltebecken in unmittelbarer Nachbarschaft zum B-Plangebiet zugeführt.

4.4 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Altlastfläche, die als solche auch gekennzeichnet wurde. Es handelt sich hierbei um eine übersandete Altablagerung. Die Deponiestärke beträgt jedoch außerhalb des Plangeltungsbereiches im Maximum 7,80 m. Das Deponiegut hat relativ geringe Anteile organischer Substanz. In allen Aufschlüssen wurde ein großer Anteil Bauschutt mit Sandanteilen festgestellt. Die Stärke der bisherigen Deponieabdeckung ist nicht immer eindeutig feststellbar, kann aber mit 0,7 m bis 1,0 m angesetzt werden. Aufgrund der stofflichen Zusammensetzung und der langen Lagerungszeit, die Deponie wurde 1975 geschlossen, sind große Setzungen und Senkungsunterschiede nicht zu erwarten. Eine Auskoffnung und somit eine vollständige Sanierung der Deponie ist nicht vorgesehen. Für die Deponie „Grabower Allee“ wurden eine Gefährdungsabschätzung und eine Sicherungskonzeption erarbeitet. Im Bebauungsplan wurde durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Deponieoberfläche eine in Einklang mit dem Sicherungskonzept stehende Festsetzung zur Behandlung der Altlast getroffen. Der Asphaltaufbau der Erschließungsstraße wird als wirksame Oberflächenabdichtung angesehen. Der Bau der Erschließungsstraße ist im Deponiebereich ein Teil der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen der Deponie. Der Straßenbau stellt den Anfang der Sanierungsarbeit im Bereich Deponie „Grabower Allee“ dar. Die geplante Straße ist in das Sicherungskonzept der Deponie integriert und es kann sichergestellt werden, daß durch die Altlastenfläche keine Gefährdungen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (Straße) ausgehen. Die Sicherung und Sanierung des Altlastenstandortes für die Altlastenfläche Deponie „Grabower Allee“ ist eine der wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Umwelt in der Stadt Ludwigslust. Die im Sicherungskonzept aufgezeigten Maßnahmen sind technisch, rechtlich und finanziell in angemessener Frist realisierbar. Durch den Bau der Erschließungsstraße werden weitere Maßnahmen auf den übrigen Teilflächen der Deponie nicht behindert oder eingeschränkt. Weitere im Plangeltungsbereich ursprünglich vorhandene Altlasten wurden im Rahmen der seit Mai 1995 laufenden Sanierungsarbeiten auf dem Gesamtareal nachweislich beseitigt.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet selbst ist über die B 5 / B 191 - Grabower Allee und über die Breite Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Ludwigslust wird durch die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH sichergestellt. Trinkwasserleitungen befinden sich nicht im Plangebiet. Während der Bauphase wird im Bauabschnitt „Breite Straße bis zur Achse verlängerte Schloßstraße“ eine Trinkwasserleitung PE d 160 verlegt.

5.3 Abwasserentsorgung

Im Plangebiet selbst befindet sich noch keine zentrale Schmutzwasserleitung sowie keine zentrale Regenwasserleitung. Beide Leitungen werden während der Bauphase verlegt und an bestehende Regenwasser- bzw. Schmutzwasserkanäle angeschlossen. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Lage des vorhandenen Regen- sowie des vorhandenen Schmutzwasserkanals in der Planzeichnung. Geh- Fahr- und Leitungsrechte werden für die Leitungen im Plangebiet nicht ausgewiesen, da es sich alsdann um öffentliche Verkehrsflächen handelt.

5.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Stadt Ludwigslust wird durch die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH sichergestellt. Im Plangebiet selbst befinden sich bereits vorhandene Gasleitungen, deren Lage nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird.

5.5 Energieversorgung

Ludwigslust wird durch die WEMAG mit elektrischer Energie versorgt.

Die durch das Gebiet verlaufenden Leitungen der WEMAG sind dargestellt. Obwohl der Leitungsverlauf nach Aussagen der WEMAG nur annähernd bekanntgegeben werden kann, wurden die Leitungen innerhalb der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es wird davon ausgegangen, daß mit der Errichtung der Straße die unternehmenseigenen Versorgungsanlagen im Bereich „Breite Straße - Verlängerte Neue Torstraße“ sowie im Bereich Verlängerung der Mauerstraße bereits durch vorhandene Straßen überbaut sind.

Für die Kabelkreuzungen werden Schutzrohre bzw. Halbschalen vorgesehen. Somit würde eine neue Überbauung von unternehmenseigenen Versorgungsanlagen nur im Bereich der Anbindung an die B 5/191 Grabower Allee erfolgen. Für die Kabelkreuzungen sollten ebenfalls Schutzrohre bzw. Halbschalen vorgesehen werden, um auf mögliche Umverlegungen zu verzichten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die WEMAG entsprechend zu konsultieren. Sollten wider Erwarten Umverlegungen erforderlich werden, ist der Verursacher dafür verantwortlich.

Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Diese ist rechtzeitig mit dem zuständigen Netzdienststellenleiter zu vereinbaren.

Im Bereich der Fernmeldeanlagen ist Handschachtung erforderlich. Fernmeldeanlagen befinden sich im Anbindungsbereich „Breite Straße“. Während der Bauarbeiten ist die Einhaltung der DIN 1998 sowie die DIN VDE 0100 Teil 520 zu gewährleisten. Die genaue Lage der unterirdischen Anlagen ist durch Querschnitte in Handschachtung oder durch andere geeignete Methoden zu ermitteln. Bei den Arbeiten ist auf die notwendigen Sicherheitsabstände zu achten. Weitere Auflagen können durch einen Beauftragten der WEMAG bei der örtlichen Einweisung erfolgen. Die Hinweise zum Schutz der Versorgungsanlagen sind zu beachten.

5.6 Müll- und Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der Siedlungsabfälle ist auf der Grundlage gesetzlicher Regelungen und der Abfallsatzung des Landkreises sichergestellt.

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

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Innerhalb der Planzeichnung wird auf eine konkrete Festsetzung von Standorten für Müllbehälter verzichtet. Es gibt die Möglichkeit, im Bereich des Parkplatzes einen Standort für Müllgroßbehälter vorzusehen. Die Müllgroßbehälter sind entsprechend einzugrünen.

Bei den in den Regelprofilen festgesetzten Straßenquerschnitten ist davon auszugehen, daß auch die maschinelle Reinigung möglich ist. Dem Charakter der Straße entsprechend ist weiterhin davon auszugehen, daß die Verwendung von Nutzfahrzeugen und Spezialtechnik bis zu einer Gesamtmasse von 26 t möglich ist.

6 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

6.2 Anzeige der Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist gemäß dem Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 21. Juli 1992 dem Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Ludwigslust vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine anzuzeigen.

6.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige Behörde (Landrat) zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 2 und 3 AbfG M-V verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

6.4 Munitionsfunde

Das Plangebiet ist als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. vier Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

Die Feststellung der Munitionsfreiheit für die stadteigenen Flächen des ehemaligen Garnisonsgeländes erfolgte mit Schreiben vom 24.02.1995 vom Landesamt für Katastrophenschutz mit folgender Auflage:

„Da ein weiteres Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann, sind vor Beginn von Aufräumungs-, Bau-, Abriß- und Erdarbeiten die Arbeitskräfte durch einen Fachkundigen des Munitionsbergungsdienstes zu belehren.

7 Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Die in dem rechtskräftigen Schutzzonenbeschluß (Beschluß-Nr. 105-19/77, überarbeitet 83/91) ausgewiesenen Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

Verweis auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern verbindliche Richtlinien:

- DVGW Regelwerk W 101, Februar 1995,
- Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete,
- Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten, 1982

Im besonderen bedeutet dies für die Verkehrsanlagen erhöhte Anforderungen an die Baumaterialien und die Niederschlagswasserableitung.

Es stellen in der Regel Gefährdungen dar:

*** in der Zone III B

- die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien beim Bau von Verkehrsanlagen,
- das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund, ausgenommen Entwässerung über Böschungen und großflächige Versickerung über die belegte Bodenzone.

*** in der Zone III A zusätzlich:

- Verkehrsanlagen und andere bauliche Anlagen, sofern gesammeltes Wasser (ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser) nicht vollständig und sicher aus der Zone III A hinausgeleitet wird.

Da es sich bei dem Bebauungsplan ausschließlich um Verkehrsanlagen handelt, die in der Trinkwasserschutzzone III A und III B errichtet werden, sind erhöhte Anforderungen an die Verkehrsanlagen gestellt.

Eine Versickerung von verschmutztem Niederschlagswasser und eine Abwasser-einleitung in den Untergrund darf in der Trinkwasserschutzzone III A nicht erfolgen. Das gesammelte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist aus der Trinkwasserschutzzone vollständig und sicher herauszuleiten. Diese Forderungen wurden in die textlichen Festsetzungen für die Trinkwasserschutzzone III A übernommen.

Im Rahmen der technischen Planung sind Abstimmungen mit der unteren Wasser-behörde des Landkreises Ludwigslust zu führen.

8 Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt in 2 Bauabschnitten durch die Stadtent-wicklungsgesellschaft mbH als Treuhänder der Stadt Ludwigslust.

9 Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde gemäß Abwägungsbeschluß fortgeschrieben.

Die Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Ludwigslust LU 13 „Straße“ wurde am 29.01.1997 in der Sitzung der Stadtvertretung gebilligt.

Ludwigslust, den 23.04.1997

Siegel

Bürgermeister