

B e g r ü n d u n g

für den vorzeitigen Bebauungsplan des Gewerbegebietes 1
Nord-Demmin, Teilgebiet 1.1

1. Anlaß der Planung

Die Stadt Demmin beabsichtigt, im Norden der Stadt, Stadtteilgebiet Meyenkrebs, ein größeres Gebiet als Gewerbegebiet vorzubereiten.

Das Gesamtgebiet wurde 1990 in einem städtebaulichen Rahmenplan für Demmin als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Da diese Planung jedoch nicht als Flächennutzungsplan im Sinne des Baugesetzbuches anzusehen ist, wurde die vorliegende Ausarbeitung als vorzeitiger Bebauungsplan ausgewiesen. Ein Flächennutzungsplan wird zur Zeit ebenfalls erarbeitet. Es gibt in Demmin einen erheblichen Bedarf an Grundstücken, auf denen ein Gewerbe gegründet werden soll. Die z.Z. bereits bei der Stadt vorliegenden Bewerbungen für ein solches Grundstück übersteigen die Möglichkeiten, die das Teilgebiet 1.1 hergibt.

2. Planerische Grundlagen

Der Ausarbeitung des vorzeitigen Bebauungsplanes lagen folgende Unterlagen und Abstimmungen zugrunde:

- Flurkarte für das gesamte Gewerbegebiet 1
- Ausarbeitung des Büros für Stadt- und Dorfplanung Neubrandenburg als städtebauliche Rahmenplanung vom 28.09.1990
- Abstimmungen mit dem Landratsamt Demmin, der Stadtverwaltung Demmin und Antragstellern für Gewerbegrundstücke
- Örtliche Besichtigungen des geplanten Gewerbegebietes, Baugrundsondierungen, Abstimmungen mit der Wasser AG und EMO AG hinsichtlich der Wasserversorgung, Entwässerung, Elektro- und Gasversorgung.

3. Einhaltung der Grundsätze der Bauleitplanung

In Demmin ist, wie in vielen anderen Orten Mecklenburg/Vorpommern, eine steigende Anzahl von Arbeitslosen zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote liegt zur Zeit bei 14,7 %. Es besteht also ein dringender Bedarf, vor allen Dingen über Klein- und Mittelbetriebe, Arbeitsplätze zu schaffen.

Dieses Gewerbegebiet soll den Antragstellern auf ein Gewerbegrundstück die Möglichkeit geben, sich hier anzusiedeln und Arbeitsplätze bereitzustellen.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine z.Z. landwirtschaftlich genutzte Fläche und zwar um die Gemarkung Demmin, Flur 1, südlicher Teil

des Grundstücks 46 und einem Teil des Grundstücks 45/2. Während die Gewerbeflächen auf dem Grundstück 45/2 käuflich erworben werden können über die Stadt Demmin, können die Gewerbegrundstücke auf dem Grundstück 46 von den Gewerbebetreibenden gepachtet werden, da dieses Gebiet einer Stiftung gehört.

Es gibt keine öffentlichen oder privaten Belange, denen bei dieser Planung nicht Rechnung getragen werden konnte. Durch dieses Gewerbegebiet wird in Demmin die Möglichkeit geschaffen, daß viele Antragsteller ein Grundstück erhalten und einen mittelständigen Betrieb gründen. Das heißt, es erfolgt eine Stärkung des Mittelstandes und damit der gesamten Wirtschaft in dieser Region.

Die verkehrstechnische Lösung ist günstig, da der Knoten an der Einbindung der Woldeforster Straße in die Bundesstraße 194 entlastet wird. Das Gewerbegebiet wird an die Wotenicker Straße angebunden und diese Anbindung wird entsprechend ausgebaut. Diese Veränderung hat positive Auswirkungen auf die Eigenheimbebauung an der Woldeforster Straße.

Für das Gewerbegebiet sind keine Betriebe auf der Bewerberliste, die eine Umweltbelastung durch Emission oder Lärm bringen werden. Auch für die Heizung wird das umweltfreundliche Gas eingesetzt. Aus dem Grünordnungsplan geht hervor, das durch das Gewerbegebiet der Landwirtschaft zwar eine Fläche entzogen, durch umfangreiche Anordnung von Bepflanzungen jedoch ein Ausgleich geschaffen wird. Außerdem wird für die versiegelte Fläche des GE-Gebietes eine Ersatzfläche von 9,11 ha auf Flur 7 Flurstück 461 gestellt. Diese Fläche wird in ihrer naturbelassenen Form erhalten (Paragraph 18 BNSchges.). Alternativen zum Standort des Gewerbegebietes wurden bereits im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes untersucht. Für diesen Standort sprachen jedoch folgende Fakten.

Weiterführung von im Bereich Demmin Nord bereits angesiedeltem Gewerbe und Industrie, die umstruktuiert wird.

Gute verkehrsmäßige Erschließungsmöglichkeit über die Bundesstraße und die Bahn, die zwar nicht bis auf dieses Gewerbegebiet geführt wird, aber im Bereich des Kühlhauses Be- und Entlademöglichkeiten bietet.

Gute Möglichkeiten der Erschließung, d. h. der Be- und Entwässerung, Strom- und Gasversorgung, z. T. vorhanden, z. T. muß eine Erweiterung sowieso für die bereits vorhandene Bebauung vorgesehen werden.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich erst in einem Abstand von ca. 300 m, und zwar in südlicher Richtung. Das Gebiet südlich des Gewerbegebietes war für den Bau eines Fleischverarbeitungsbetriebes vorgesehen, der nun nicht mehr nach Demmin kommt. Laut Flächennutzungsplan sind, hier als Übergang zur Wohnbebauung ein Mischgebiet und Grünbereiche vorgesehen. Im Westen schließt Ackerfläche an das Gewerbegebiet, im Norden folgt ein weiteres Gewerbegebiet (in Planung) und im Osten, auf der östlichen Seite der Woldeforster Straße, befindet sich ein ehemaliger Industriebetrieb, der umstrukturiert wird und außerdem sind auch hier noch Gewerbeflächen geplant, wie aus der Übersichtszeichnung hervorgeht.

Die durch die Planung entstehenden Kosten sind in der Anlage aufgeführt. Es handelt sich um einen Betrag von 7.336,- TDM für Be- und Entwässerung, Elektroversorgung, Gasversorgung und Straßenbau einschl. Parkstreifen, Radweg, Fußweg und begleitendes Grün.

Die Finanzierung soll erfolgen über Fördermittel, durch die Wasser-AG, EMO-AG und aus dem Haushaltsplan der Stadt Demmin.

Belange des Umweltschutzes laut Bundesimmissionsschutzgesetz, unter Beachtung der VDI-Richtlinien und der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau: Die Orientierungswerte für den Schallschutz betragen danach für Gewerbegebiete tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A) Straßenverkehrslärm und 50 dB(A) Gewerbelärm. Für Kleinsiedlungsgebiete, wie es im Süden des Gewerbegebietes liegt, betragen diese Werte 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts Straßenverkehrslärm und 40 dB(A) Gewerbelärm nachts.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird im allgemeinen mit Schätzverfahren gearbeitet, deren Grundlage Diagramme bilden.

Danach beträgt der Mittelungspegel in dB(A) bei Stadtstraßen, einer Verkehrsbelastung von 5000 Kfz/d, einem Abstand vom Schwerpunkt des GE von 150 m in der Zeit von 6 - 22 Uhr = 50 im Abstand von 300 m = 45. In der Zeit von 22 - 6 Uhr beim Abstand von 150 m und 1000 Kfz/d = 34 und bei einem Abstand von 300 m unter 34. Mittelungspegel für GE-Flächen in dB(A) bei einer Größe der emittierenden GE-Fläche von 10 ha und einem Abstand von 500 m vom Schwerpunkt = 44. Das entspricht etwa der Entfernung bis zum Siedlungsgebiet im Süden des Gewerbegebietes.

Die Erschließungsmaßnahmen Wasserversorgung, Abwasserableitung, Oberflächenwasser, Straßen und Außenanlagen/Begrünung können wie folgt auf Grund von Untersuchungen im Rahmen dieser Ausarbeitung erläutert werden.

- Wasserversorgung

Seitens der Wasser AG wurde für die Sicherung der Wasserversorgung der Bau einer zweiten Verbindung zwischen Nordteil und Stadtnetz durch einen Düker im Peenebereich und bei weiterem zunehmendem Bedarf der Bau eines weiteren Reinwasserbehälters an der Druckstation gefordert. Im Rahmen der Planung der Primärserschließung ist der Düker und die Wasserleitung von der Druckstation bis - und parallel zur Woldeforster Str. bereits vorgesehen, so daß die Versorgung des Gewerbegebietes I von dieser Leitung aus erfolgen kann. Gemäß dem z.Z. vorliegenden Bebauungsplan erfolgen in dieser Leitung 3 Einbindungen mittels T-Stück 150/100/150 und Schieber DN 100. Die Hauptleitung DN 100 mm wird parallel zu den vorgesehenen Straßen geführt, so daß 2 Versorgungsringe entstehen. An die Hauptleitung können dann, je nach Bedarf, die jeweiligen Anschlüsse erfolgen. Der Löschwasserbedarf bis zu 800 l/min kann hierüber ebenfalls abgedeckt werden. Bei einem größeren Feuerlöschwasserbedarf sind durch den jeweiligen Rechtsträger gesonderte Maßnahmen zu schaffen.

- Abwasserableitung (Schmutzwasser)

Gemäß den Forderungen der Wasser AG ist das anfallende Schmutzwasser bis zur alten Kläranlage abzuleiten. Hierfür wurde im Rahmen der Primärererschließung für das Gewerbegebiet eine Freigefälleleitung parallel zur Woldeforster Str. ein Pumpwerk am nördlichen Ufer der Peene, ein Düker durch die Peene und eine Druckleitung bis zum alten Klärwerk bereits geplant. Für das Gewerbegebiet I sollen die Sammelleitungen parallel der Straßen verlegt werden und dann in östlicher Richtung in die genannte Freigefälleleitung einbinden.

Die einzelnen Betriebe haben je nach Forderung und Auflagen das evtl. anfallende industrielle Abwasser, auch ölverschmutztes Regenwasser so weit vorzubehandeln bzw. zu klären, daß es unbedenklich in das Abwassernetz übernommen werden kann. Die hierfür erforderlichen Absetzanlagen, Öl- und Benzinabscheider und Neutralisationsanlagen sind durch die jeweiligen Rechtsträger zu planen und zu errichten.

- Oberflächenwasser (Regenwasser)

Das Regenwasser ist nur so weit als unbedingt erforderlich zu fassen und abzuleiten. Es soll versucht werden, dies in erster Linie zu versickern, um das Grundwasser anzureichern. Um dies zu erreichen, sind Park- und Lagerflächen weitgehend mit Betongitterplatten zu befestigen bzw. Oberflächenwasser in die Vegetation abzuleiten.

Die Leitungsführung erfolgt parallel zu den Straßen, um das Oberflächenwasser auf kürzestem Weg von diesem aufnehmen zu können. Die Ableitung soll in östlicher Richtung bis in den Graben L 33 erfolgen. Vor Einleitung in den Graben ist im GE 1,2 ein naturnachgestaltetes Rückhalte- und Absetzbecken anzuordnen. Das Regenwasser wird von dem Graben in die Peene eingeleitet. Der Graben ist teilweise verrohrt.

- Straßen/befestigte Flächen im Gewerbegebiet

Die Straßen führen von der Woldeforster Str. in westlicher bzw. südlicher Richtung mit Anschluß an die LIO. Die Straßen sind 5,50 m breit aus Beton BK 30/2.7, 17 cm dick auf 200 mm Kiesbett, das 100 % zu verdichten ist, herzustellen. Die Gestaltung mit Rad- und Gehweg sowie Parkstreifen hat gemäß der Schnittdarstellung auf dem Bebauungsplan zu erfolgen.

- Außenanlagen/Begrünung

Eine gewisse Begrünung erfolgte mit Angaben im Bebauungsplan, vorwiegend parallel zu den Straßen. Die Gestaltung des gesamten Gewerbegebietes muß unter Beachtung der ökologischen Belange durch die Nutzer erfolgen, die für eine ausreichende Bepflanzung und Begrünung ihrer Flächen verantwortlich sein sollten.

Die Untersuchungen hinsichtlich der Elektro- und Gasversorgung haben zu folgendem Ergebnis geführt.

- Elektroversorgung

Bereits in der Ausarbeitung zur Erschließung zum Gesamtgebiet wurde ausgesagt, daß das Teilgebiet 1.1 über die vorhandenen 20 kV Trassen versorgt werden kann. Damit sind aber die Reserven erschöpft, es ist also darauf zu achten, daß das Teilgebiet 1.1 territorial nicht ausgedehnt wird, ohne weitergehende Erschließungsmaßnahmen einzuleiten. Die Versorgungskonzeption beruht auf Abstimmungen mit der EMO-AG (Herr Festersen, Herr Kirchstein).

Mittelspannungserschließung

Die vorhandene Kabeltrasse kommt vom alten Umspannwerk über die Station "DSG" und läuft auf die Schaltstation "Kühlhaus" auf. Von der Stadtseite läuft ebenfalls vom alten UW kommend ein Kabel u. a. über die Infrarotstationen "Badeanstalt", "Elmo" in der Station "Kühlhaus" auf. In diesen Ring sind die zusätzlich erforderlichen Stationen einzubinden.

Für die neu zu verlegenden Kabel sind VPE-Kabel 3 x 1 x 120 mm geplant. Die endgültigen Kabeltrassen des nördlichen Bereiches sollten in den nächsten Planungsphasen unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes so vorgesehen werden, daß ein späterer Umschluß auf einen anderen Versorgungsring möglich ist (jenseits der Erschließungsstraße), da es evtl. günstig ist, später das Gebiet südlich der B 194 (zwischen Zuckerfabrik und Bahndamm) aus dem vorhandenen Netz zu versorgen.

Niederspannungsverkabelung

Die Niederspannungsverkabelungsanlage ist hauptsächlich mit Kabeltrassen 150 qmm geplant. Dabei sind die Trassen ab Trafo direkt zum Grundstück zu führen bzw. über Muffenabgänge mehrere Grundstücke zu versorgen. Gegebenenfalls sind Kabelverteilerschränke aufzustellen, von denen aus die weitere Versorgung erfolgt. Bei den weiteren Planungsphasen ist hier entsprechend der konkreten Abnehmer zu entscheiden.

Straßenbeleuchtung

Alle Haupt- und Sammelstraßen enthalten eine Außenbeleuchtungsanlage. Die Schaltung über Dämmerungsschalter zentral für das gesamte Gebiet.

- Gasversorgung

Für die wärmetechnische Versorgung des Gewerbegebietes Nord, Teilgebiet 1.1 besteht die Möglichkeit einer Erschließung mittels einer Hochdruckgasleitung, die parallel zur Wotenicker Straße verläuft. Die Hochdrucktrasse, die z.Z. noch mit Stadtgas betrieben wird, soll in absehbarer Zeit (1994) auf Erdgas umgestellt werden, so daß dann die Übertragungsleistung auf das ca. 2,7fache erhöht werden kann. Damit besteht für die Versorgung des Stadtgebietes Demmin, welches gegenwärtig über diese Hochdruckgastrasse versorgt und nach Aussage von EMO als Versorgungsbetrieb keine Bedenken, die für das Gewerbegebiet zusätzliche Gasmenge bereitzustellen.

Der für das Gewerbegebiet 1 eingeschätzte Bedarf wurde anhand der geplanten Fläche unter Berücksichtigung einer bebauten Fläche von ca. 18 % (Kennzahl) auf 2200 kW errechnet.

Technische Lösung

Von der vorhandenen Hochdrucktrasse an der Wotenicker Straße wird eine Abzweigtrasse bis zu einer neu zu errichtenden Gasdruckreglerstation verlegt. Hier erfolgt eine Druckreduzierung von einem Vordruck von 25 bar auf einen Hinterdruck im Bereich zwischen 1 und 4 bar. Der genaue Druckbereich muß in Abstimmung mit den Abnehmern entsprechend der erforderlichen maximalen Drücke für technologische Prozesse erfolgen.

In der Druckstufe wird das Mitteldruckverteilungsnetz bis zu den Gasabnehmern geführt.

Die für die einzelnen Abnehmer erforderlichen Gasdruckregler für die Gasbrenner an den Heizkesseln usw. auf Niederdruckbereiche sind dann in den Gebäuden des Abnehmers installiert.

Die Verlegung der Gastrassen erfolgt im Erdbereich. An den Straßenkreuzungen werden Schutzrohre vorgesehen.

Die Gastrasse wird westlich der Woldeforster Straße in dem geplanten Korridor der Ver- und Entsorgungsleitungen als Verästelungssysteme vorgesehen. Von hier zweigen die Rohrleitungen in die Erschließungsstraßen zu den Grundstücken ab.

Die Gastrasse wird bis zur Kreuzung am nördlichen Ende des Teilgebietes 1 geführt. Die Auslegung der Haupttrasse erfolgt so, daß eine Einspeisung im Endzustand aus nördlicher Richtung erfolgen kann,

4. Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Baugesetzbuch

Im Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Als Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ = 0,8
für die Geschosflächenzahl GFZ = 1,6.

Die überbaubare
Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt.

Das Gewerbegebiet darf ein- und zweigeschossig bebaut werden.

Im Sinne des Schutzes, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft wurden ausreichend Grünflächen und Baumanpflanzungen vorgesehen. Neben den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen und Einzelmaßnahmen auf diesem Gebiet sollte darauf hingerrichtet werden, daß die Gewerbetreibenden auf ihren Grundstücken zwischen Straße und Baugrenze (ein Bereich von 10 m Breite) Parkplätze, Bäume und Sträucher vorsehen, so daß das öffentliche Grün dadurch nochmal erweitert wird.

Zwischen den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen und den gewerblich genutzten Flächen werden grundsätzlich Grünstreifen vorgesehen.

K o s t e n s c h ä t z u n g

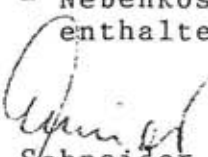
Vorhaben: Gewerbegebiet Nord Demmin
Objekt: Tiefbautechnische Erschließung des
Gewerbegebietes Teil 1
Proj.-Nr.: 809.0.700.1

Bruttofläche des Gewerbegebietes Teil 1:	10,84 ha	≈	40,85 DM/m ²
Summe der Gewerbegrundstücke	7,79 ha	≈	56,85 DM/m ²
Wasserversorgung	190,-	TDM	
Regenentwässerung	809,-	TDM	
Schmutzwässerung	140,-	TDM	
Elektroversorgung	760,-	TDM	
Gasversorgung	475,-	TDM	
Neben erschließungsstraßen	644,-	TDM	
Haupterschließungsstraßen einschl. Grünstreifen und Gehölze	867,-	TDM	
Geschätzte Kosten Netto	3.885,-	TDM	
+ 14 % Mehrwertsteuer	544,-	TDM	
Geschätzte Kosten gesamt für Teil 1	4.429,-	TDM	
Sammelstraße Variante 1 einschl. Grünstreifen und Gehölze	2.550,-	TDM	
+ 14 % Mehrwertsteuer auf 2.590 TDM	357,-	TDM	
Geschätzte Kosten Gesamt	<u>7.336,-</u>	<u>TDM</u>	

Bemerkungen

- Der Kostenschätzung liegt das Preisniveau des I. Quartals 1991 zugrunde.
- Der Gleisanschluß für die Gestellfirma ist nicht erfaßt.

- Nebenkosten für Projektierung, Versicherung usw. sind nicht enthalten.


Schneider
Ltr. Planungsbüro


Vöb
Abt.-Ltr. Kostenplanung