

HANSESTADT DEMMIN

---

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 12 "Industriegebiet"  
- ehemaliges Zuckerfabrikgelände Meyenkrebs -  
in der Hansestadt Demmin

---

**Demmin, März 1999**

erarbeitet von: BBN Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

## INHALT

1. Grundlagen
2. Übergreifende Planungen
3. Veranlassung und Ziele
4. Bestandsangaben
  - 4.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 4.2 Gebietscharakter
  - 4.3 Art der Bodennutzung
  - 4.4 Erschließung
  - 4.5 Altlasten
  - 4.6 Nutzungsbeschränkungen
5. Planung
  - 5.1 Städtebauliche Idee
  - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise
  - 5.3 Erschließung
  - 5.4 Begrünung/Kompensation
  - 5.5 Umweltschutz
  - 5.6 Kosten

## 1. Grundlagen

### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I, S.2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58)
4. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. GL.Nr.2130-30)
5. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466)
6. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GS Meckl.-Vorp.GL.Nr.2020-2)

Als Planungsgrundlagen zur Erarbeitung des vorliegenden B-Planentwurfes wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Aufstellungsbeschuß der Stadtvertretung vom 11.06.1997
2. Lageplan des Vermessungsbüros Hoffmann & Partner im Maßstab 1:1000 mit Eintragung von Flurstücksgrenzen anhand eine Kopie der Flurkarte im M 1:4000; Lagebezug: lokal
3. Entwurf des Flächennutzungsplanes von 3/96
4. Landschaftsplan zum FNP v. 5/96

## 2. Übergreifende Planungen

Der zur Zeit als Entwurf vorliegende und in Aufstellung befindliche Flächenutzungsplan (FNP) weist für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie Grünflächen aus. Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet befindet sich innerhalb der im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Flächen.

Es ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfes erforderlich.

Mit Ausweisung des Peene-Ufers als Landschaftsschutzgebiet wird dem Naturschutzprojekt "Peenetal Landschaft" und dem LSG "Unteres Peenetal" vom 29.09.1995 entsprochen.

### **3. Veranlassung und Ziele**

Die Industriebrache der ehemaligen Zuckerfabrik soll entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wieder einer gewerblichen Nutzung als Industrie- und Gewerbestandort zugeführt werden und zur Erweiterung bereits ansässiger förderfähiger Betriebe dienen. Es steht die Aufgabe, am Standort der Industriebrache der ehemaligen Zuckerfabrik Demmin Meyenkrebs planerische sowie Erschließungs- und Vermarktungsprinzipien zu entwickeln, die den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, der Wirtschaftsförderungen und den Belangen des Umweltschutzes entsprechen. Die wichtigsten Branchen in der Wirtschaft in der Hansestadt Demmin stellen der Handel, die Energieversorgung, das Baugewerbe, der Maschinenbau und die Landwirtschaft dar.

Schwerpunkte der ortsansässigen Wirtschaft sind vor allem Verarbeitungs- und Lagerbetriebe für landwirtschaftliche Produkte. Durch die Ansiedlung eines Biomasse-Restholz-Heizkraftwerkes in Verbindung mit einem Recyclinghof besteht die Chance einer thematischen Profilierung des Gewerbegebietes sowie zur Erhöhung der Ankaufs- bzw. Vermietungsnachfrage aufgrund von Standortvorteilen bei der Ver- und Entsorgung.

Nach Angaben des Arbeitsamtes Neubrandenburg hatte die Hansestadt Demmin mit Stand vom Juni 1997 1646 Arbeitslose. 9155 Einwohner befinden sich im berufsfähigen Alter, woraus sich eine Arbeitslosenquote von rund 18 % ergibt.

Durch die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben in der Region werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen, wodurch die Arbeitsmarktsituation verbessert werden kann. Damit wird zur Entflechtung der Arbeitsmarktsituation beigetragen.

Die Schaffung und der Wiederausbau infrastruktureller Anlagen bilden die Voraussetzung zur Neuansiedlung gewerblicher Betriebe.

Der gewählte Standort der Industriebranche der ehemaligen Zuckerfabrik bietet entscheidende Voraussetzungen zur Etablierung und zum zukünftigen Ausbau von Industrie und Gewerbe, da es sich um einen traditionellen, vorhandenen Standort handelt. Desweiteren führt die exponierte, verkehrstechnische Lage zu einem wichtigen Standortvorteil. Diesen Zielstellungen soll die beschlossene Bauleitplanung entsprechen.

#### **4. Bestandsangaben**

##### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Im Norden wird das B-Plan-Gebiet durch die Bundesstraße 194, die Flurstücke 60/1; 58/1, im Osten durch das Flurstück 70, der Flur 3, im Süden durch die Peene und im Westen durch die Flurstücke 68/5; 68/6 und 69 in der Flur 4 begrenzt.

##### **4.2 Gebietscharakter**

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 24 ha und befindet sich nordöstlich in Stadtrandlage am Ortseingang aus Richtung Loitz.

Der Standort der ehemaligen Zuckerfabrik produzierte letztmalig in den Jahren 1990/91. Seitdem ist das gesamte Gelände ungenutzt und zur Industriebranche geworden.

Westlich des Plangebietes in Richtung Meyenkrebsbrücke an der B 194 befindet sich ein Mischgebiet mit vereinzelter Wohnbebauung, welches sich auch schon zu Produktionszeiten der Zuckerfabrik dort befand. Somit stellt sich das angrenzende Gebiet als Gemengelage dar.

Nördlich auf der gegenüberliegenden Seite der B 194 befindet sich das Gewerbegebiet Meyenkrebs mit einem Autohaus, dem Amt Demmin Land, dem Eiskremwerk, dem ehemaligen Kühlhauslager und einem Saat- und Pflanzgutbetrieb.

Im Osten grenzt der zukünftige Industrie- und Gewerbebestandort an bewirtschaftete Ackerflächen an. Im weiteren Verlauf befindet sich in östlicher Richtung ein Asphaltmischwerk.

Das Plangebiet ist topographisch stark geneigt und weist Höhenunterschiede von der B 194 (8,80 m - 13,00 m über HN) bis zur Peene (0,4m - 3,80m über HN) von ca. 10- 15 m auf.

#### **4.3 Art der Bodennutzung**

Auf dem Gelände befinden sich leerstehende Verwaltungs- und Funktionsgebäude sowie Nebenanlagen der ehemaligen Zuckerfabrik.

Ein Großteil der Gebäude befindet sich in desolatem Zustand, teils abgerissen, teils zerfallen. Teilweise sind geländeregulierende Maßnahmen erfolgt.

Ein hoher Versiegelungsgrad ist durch die vorhandenen Betonflächen in Form von Erschließungsstraßen und Stell- und Lagerflächen vorhanden. Es ist deshalb von einer vorhandenen Grundflächenzahl von 0,6 auszugehen. Als raumwirksames Großgrün befindet sich eine Schutzpflanzung nordwestlich entlang des vorhandenen Heizhauses auf dem Baufeld A, sowie eine Parkanlage um die vorhandene Villa im Westen des Plangebietes mit wertvollem Baumbestand. Die Begrünung des ehemaligen Kleinbahndammes, welcher sich im Norden des Baufeldes B befindet, kann als optische Kante und topographische Beson-

derheit angesehen werden. Desweiteren befinden sich im Bau-  
feld A, westlich der Anbindung an die B 194, ehemalige  
Kleingärten, die verwildert sind.

Im südlichen B-Plan-Gebiet sind entlang der Peene vereinzelt  
Wasserflächen vorhanden, welche Restbestände der früheren  
Schlammteiche darstellen. Der vorhandene Hauptanleger an der  
Peene (angrenzend an Baufeld C) soll im Rahmen der Gelän-  
derschließung mit ausgebaut und wieder nutzbar gemacht  
werden, da davon ausgegangen werden kann, daß die Peene  
künftig für den Massengutverkehr im Rahmen des Industrie-  
standortes genutzt wird.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet am Peeneufer befindet sich  
ein weiterer kleinerer Anleger, welcher im Rahmen der Plan-  
gebietserschließung weiter genutzt werden könnte.

#### Flächenbilanz

Gesamtfläche:		ca. 24 ha
davon		
. versiegelte Flächen		
- Gebäude	0,80 ha	
- sonstige versiegelte Flächen	3,48 ha	ca. 4,28 ha
. teilversiegelte Flächen (Schotter)		ca. 2,96 ha
. Ruderalfluren - trockene Standorte		ca. 7,67 ha
. Naßstaudenfluren		ca. 8,0 ha
. Gehölzflächen		
- einheimisch		ca. 0,15 ha
- nicht einheimisch		ca. 0,15 ha
. Wasserfläche		ca. 0,18 ha
. Parkfläche		ca. 0,57 ha

#### 4.4 Erschließung

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Industrie- und Gewerbestandortes erfolgt über die Bundesstraße 194, welche von Demmin in Richtung Loitz verläuft. Die beiden vorhandenen Auffahrten sind als Grundstücksauffahrten angelegt, da das Gelände bisher als eine Funktionseinheit und ein Baugrundstück anzusehen war. Das Plangebiet soll über die östliche Anbindung, welche als Knotenpunkt auszubauen ist, an die Bundesstraße 194 erschlossen werden.

Zum vorhandenen Leitungsbestand auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik liegen zur Zeit keine gesicherten Erkenntnisse vor. Lediglich der Verlauf eines Mittelspannungskabels der EMO AG, von der B 194 zum vorhandenen Trafo (-> Fläche für Versorgungsanlagen), ist bekannt. Auf dem Baufeld A wurde die Trassenführung des Kabels mit Leitungsrecht gekennzeichnet. Anhand noch vorhandener Schächte und technischer Anlagen könnte eine ungefähre Anordnung betriebsinterner Erschließungsanlagen nachvollzogen werden.

#### 4.5 Altlasten

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes lagen keine Angaben, insbesondere Belastungen des Bodens einschließlich der dadurch verursachten Belastungen des darunterliegenden Grundwassers durch Schadstoffe aus industrieller Nutzung, von denen eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht und die vor dem Übernahmestichtag verursacht worden sind, vor. Seitens der zuständigen Behörde besteht kein Altlastenverdacht.

Beim Auftreten von Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Bodens, ist zur Beseitigung der Altlasten eine Anzeige an das zuständige Umweltamt zu machen.

#### **4.6 Nutzungsbeschränkungen**

Der vorhandene Ufersaum entlang der Peene ist entsprechend den Richtlinien des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal" zu schützen.

Für die Baugebiete im Bereich der 100 m-Uferschutzzone wird eine Ausnahmezulassung vom Umweltamt des Landkreises Demmin eingeholt. Die vorhandene Bausubstanz erhält Bestandsschutz. Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der B 194 ist eine 20 m Bauverbotszone ausgewiesen. Dieser Streifen ist nicht überbaubar. Er läßt jedoch eine Verlegung von Versorgungsleitungen zu.

### **5. Planung**

#### **5.1 Städtebauliche Idee**

Durch die Nutzung vorhandener Bauflächen ist es möglich, neben sparsamem Umgang mit Grund und Boden, günstige Erschließungsbedingungen vorzufinden, da es sich um einen weitestgehend erschlossenen Standort handelt. Durch die Lage an der B 194 bestehen für die Wiedernutzbarmachung vorhandener Industrie- und Gewerbeliegenschaften gute Voraussetzungen.

Durch die Nutzung vorhandener Bauflächen erfolgt kein zusätzlicher Landschaftsverbrauch.

Als Pufferzone für das angrenzende Mischgebiet wurden westlich vor den Industriegebieten Bauflächen für ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die

vorhandenen Sichtbeziehungen von der B 194 zur Demminer Altstadt mit der Bartholomaei Kirche soll weitestgehend erhalten bleiben. Durch Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen -> Beschränkung auf max. 15 m (Ausnahmen gelten nur für verfahrenstechnische Anlagen und Schornsteine) sowie der Anordnung der Baugrenzen -> Entstehung von Sichtschneisen können Sichtachsen erhalten bleiben.

Da der geplante Standort sich am Ortseingang aus Richtung Loitz befindet, kam es zur Festsetzung von Baugrenzen und zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen.

Die ausgewiesene Randbegrünung des Industriegebietes in nördlicher und östlicher Richtung soll eine optische Eingrenzung zu den sich zukünftig entwickelnden Bauflächen bzw. Grünflächen darstellen.

Die Erhaltung und Entwicklung des Großgrünbestandes um die vorhandene Villa und das ehemalige Kulturhaus als Parkanlage, ist teilweise von gesamtstädtischer Bedeutung. Die Villa und das Kulturhaus sollen, eingebettet in die vorhandene Grünanlage, welche auch weiterhin als private Grünfläche bzw. private Parkanlage Bestand haben soll, erhalten bleiben. Die Bauflächen entlang des Peeneufers sind gesetzlich nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt, beinhalten aber trotzdem ein gewisses Gefährdungspotential als hochwassergefährdeter Bereich.

Zum Schutz der Bauflächen vor möglicher Überschwemmung müssen hier Geländeregulierungen auf eine Geländehöhe von größer als 1,57 m über HN erfolgen.

## **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise**

Das ausgewiesene Industriegebiet ist aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen in die Baufelder A, B und C gegliedert. Im Industriegebiet sind nach § 9 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Im Baufeld C sind Nutzungen für die Herstellung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht zugelassen.

Auf dem Baufeld A ist geplant, ein Kraftwerk nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung auf der Basis von Holzbrennstoffen und landwirtschaftlicher Biomasse zu errichten und zu betreiben. Es ist ein jährlicher Durchsatz von ca. 50.000 t Brennstoff in zwei Feuerungslinien vorgesehen. Diese Menge wird von der im Baufeld B sich ansiedelnden Bauabfallaufbereitungsanlagen für die Verfeuerung aufbereitet und über eine Baustrecke in das Kraftwerk geliefert. Die erzeugte Wärme (13 MW) wird der Stadt Demmin zur Fernwärmeversorgung von Wohnungen und Gewerbe angeboten, der Strom (bis 5 MW) wird in das Netz der EMO eingespeist. Das Kraftwerk wird im Dreischicht-Rhythmus ca. 15...18 AK beschäftigen.

Das Heizkraftwerk wird eine Grundfläche von ca. 60 m x 70 m auf einem Grundstück von etwa 40.000 m<sup>2</sup> einnehmen.

Für die Ver- und Entsorgung des Recyclingbetriebes bzw. Kraftwerkes mit Brennstoff ist Schwerlast-LKW-Verkehr erforderlich.

Das Kraftwerk wird nach dem Stand der Technik für derartige Anlagen errichtet und betrieben, so daß minimale Emissionen an Rauchgas und Reststoffen entstehen. Es werden max. 3 Schornsteine mit den vorgeschriebenen Rauchgasreinigungsanlagen betrieben. Anfallende Reststoffe (Aschen) werden weiter industriell verwertet. Das Kraftwerk arbeitet prozeßabwasserfrei.

Auf dem Baufeld B des Industriegebietes ist geplant, eine Bauabfallaufbereitungsanlage zu betreiben.

In dieser Anlage werden durch Handsortierung und maschineller Aufbereitung Bauabfälle wie Bauschutt, Baustellenabfälle, Bau- und Abbruchholz und vieles mehr wie folgt verarbeitet. Zuerst erfolgt eine sortenreine Separierung der einzelnen Wertstoffe. Die einzelnen Wertstofffraktionen werden dann entweder zur Weiterverarbeitung abgegeben oder weiterveredelt. Dabei entstehen im wesentlichen Straßenbaustoffe, die geeignet sind als natürliche Baustoffe wie zum Beispiel Natursteinsplitt, Sand und ähnliches zu ersetzen. Durch die Aufbereitung von Bau und Abbruchholz werden noch zwei andere Fraktionen gewonnen:

- 1.) Rohrstoffe für die Spanplattenindustrie
- 2.) Ersatzbrennstoffe zur Gewinnung von Elektrizität und Wärme

Es sollen Bauabfälle aus der Umgebung angenommen bzw. aufgearbeitet werden und eine Aufbereitung von angeliefertem und eingesammeltem Altholz erfolgen.

Das Altholz wird in zu den beschriebenen Produkten aufgearbeitet und der Brennstoff zum geplanten Heizkraftwerk geliefert, so daß für die Stadt Demmin Wärme und Elektrizität geliefert werden kann.

Zum Betrieb der Anlage werden ca. 20 Arbeitskräfte benötigt. Es wird in 2 Schichten gearbeitet.

Die Bauabfall- und Altholzaufbereitungsanlage wird im Zusammenhang mit dem Bau des Heizkraftwerkes errichtet. Dabei ist die Holzaufbereitung ausschließlich vom Betrieb des Heizkraftwerkes abhängig. Die Bauabfallaufbereitung kann auch ohne die Errichtung des Heizkraftwerkes betrieben werden. Sie ist in keiner Weise technologisch vom Kraftwerk abhängig.

In diese Bauabfall- und Altholzaufbereitungsanlage Demmin werden ausschließlich nicht kontaminierte Materialien angeliefert. Die Flächen, auf denen eine Beeinträchtigung der Umwelt durch die angelieferten Materialien zu befürchten wäre, werden abgedichtet und mit abflußlosen Sammelgruben ausgerüstet.

Zur Betankung der Technik wird ein Dieseltank aufgestellt. Er wird gemäß der TRbF errichtet und betrieben. Die Betankungsfläche wird als flüssigkeitsdichte Tasse ausgeführt und mit einer Ableitung des anfallenden Regen- und Schmutzwassers über einen Leichtflüssigkeitsabscheider versehen.

Es erfolgt auf dem Gelände der Bauabfall- und Altholzaufbereitung keine weitere Lagerung von Gefahrgut.

Durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen im In-  
austriegebiet

-> Baufeld A und B = OK = 15 m über OK Fahrbahnmitte  
der nächstgelegenen Er-  
schließungsstraße

Baufeld C = OK = 10 m über OK Fahrbahnmitte der  
->nächstgelegenen Erschlie-  
ßungsstraße

soll eine Anpassung an das angrenzende Mischgebiet und die Erhaltung der Sichtbeziehungen im Stadteingangsbereich gesichert werden. Von der Höhenfestsetzung auf dem Baufeld A ausgenommen, sind Schornsteine und andere Anlagen zur Ableitung von Abgasen. Auf dem Baufeld A ist abweichend von der Höhenfestsetzung ausnahmsweise für verfahrenstechnische Anlagen wie z. B. Förder- und Beschickungseinrichtungen, Siloanlagen, Rauchgasreinigungsanlagen und Kühlanlagen eine Höhe bis 25 m zulässig.

Auf den Baufeldern A-C ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die ausgewiesenen **Gewerbegebiete** sollen vorwiegend entsprechend § 8 BauNVO der Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätze und öffentlichen Betrieben sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden dienen. Im Gewerbegebiet ist ebenfalls eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 möglich.

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet wurde eine OK = 15 m über OK Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt. Auf dem ausgewiesenen Gewerbegebiet am Peeneufer befindet sich das ehemalige Kulturgebäude der Zuckerfabrik. Es ist hier ebenfalls eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,8 möglich, wobei die Höhe der baulichen Anlagen 10 m - gemessen von der OK Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße - nicht überschreiten darf.

Das ausgewiesene, **eingeschränkte Gewerbegebiet** soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen beeinträchtigen. Die Notwendigkeit ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zum angrenzenden Mischgebiet gegeben.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Im eingeschränkten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO werden Gewerbebetriebe ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde in die Grundstücke 1 und 2 aufgegliedert (-> sh. Planzeichnung Teil A). Für das Grundstück 1 ist eine Einzelhausbebauung mit höchstens drei Vollgeschossen und eine Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Auf dem Grundstück 1 befindet sich das Gebäude der ehemaligen Betriebswache, welches erhalten bleiben sollte.

Auf dem Gelände des Grundstückes 2 ist als Bestand eine alte Villa vorhanden, die ebenfalls erhalten bleiben soll. Für das Grundstück 2 ist eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit einer Höchstgeschossigkeit von 3 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Auf den Baufeldern A, B und C des Industriegebietes und im Gewerbegebiet wurden Baugrenzen ausgewiesen. Die entsprechenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind der Planzeichnung Teil A zu entnehmen. Zwischen dem Baufeld A und dem Gewerbegebiet entsteht somit ein 30 m breiter, baufreier Raum als Sichtschneise zur Altstadt. Somit kann die Sichtbeziehung vom Stadteingangsbereich zur Altstadt teilweise erhalten bleiben.

Angrenzend an die ausgewiesenen öffentlichen Parkflächen ist die Anordnung einer 2,0 m hohen Stützmauer aus rotem Klinker vorgesehen, um eine optische und akustische Trennung zum angrenzenden Mischgebiet zu erhalten. Im Bebauungsgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO mit § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen, und nicht mehr als insgesamt 150 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Der Begriff der Verkaufsfläche wurde gemäß dem Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt als Festsetzung näher definiert. Diese Festsetzungen sind notwendig, da das Plangebiet, bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Demmin, eine periphere Lage hat. Desweiteren sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, Tankstellen und Einzelhäuser, die ausschließlich dem Wohnen dienen, nicht zulässig.

### 5.3 Erschließung

Die innere Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes soll über die öffentlichen Planstraßen A und B erfolgen. Im Verlauf der Planstraße A bestehen Wendemöglichkeiten durch die Anordnung von Wendeschleifen. Die vorhandene westliche Zufahrt zum Plangebiet wird zurückgebaut.

Die Planstraßen sollen jeweils in 6,50 m Breite mit einem einseitigen Gehweg in 1,50 m Breite ausgebildet werden.

Die Fahrspuren der Wendeschleifen sollen ebenfalls in 6,50 m Breite ausgebildet werden. Wie aus der Darstellung der Straßenprofile der Planzeichnung Teil A zu entnehmen ist, wird beidseitig der öffentlichen Verkehrsflächen bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze ein Bankett-Randstreifen von 1,00 m Breite angeordnet. Der ruhende Verkehr einschließlich Publikums- und Kundenverkehr ist auf den Grundstücken abzusichern.

Als öffentliche Parkplätze wurden 10-PKW-Stellflächen an der Planstraße A an der westlichen Wendeschleife angeordnet. Ebenerdige Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da damit die beabsichtigten Sichtschneisen nicht beeinträchtigt werden.

Alle sonstigen allgemein zulässigen Nebenanlagen werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Im Bereich der Knotenpunkteinmündung der Planstraße B auf die B 194 sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen ab 0,70 m Höhe innerhalb der Sichtdreiecke nicht zulässig.

Die Trinkwasserleitung des zukünftigen Industrie- und Gewerbegebietes soll durch einen Anschluß an das zentrale Leitungsnetz erfolgen, welches kapazitätsmäßig so ausgelegt ist, daß eine Versorgung des Standortes gesichert ist.

Das anfallende Abwasser des Plangebietes kann an eine vorhandene Kanalisationsleitung, welche sich im angrenzenden Mischgebiet befindet, angeschlossen werden. Von hier kann über eine vorhandene Pumpstation die Überleitung zur Kläranlage am Pensiner Weg erfolgen. Die Kläranlage am Pensiner Weg ist für die Gesamtentwicklungsgröße der Stadt Demmin ausgelegt. Sie wurde 1995 mit der biologischen Klärstufe ergänzt. Das anfallende Regenwasser der befestigten, öffentlichen und privaten Flächen ist über eine entsprechend dimensionierte Betonrohrleitung in die ehemaligen Schlammteiche, welche als Regenrückhaltebecken fungieren sollen, von dort nach erfolgter Vorreinigung in die Peene einzuleiten. Die 3 Teiche werden durch offene Gräben als Biotopvernetzung genutzt. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken versickert werden. Bei Benutzungen von Grundwasser oder Oberflächengewässer, sind bei der zuständigen Wasserbehörde die wasserrechtlichen Erlaubnisse zu beantragen. Zur Absicherung des Löschwassers wird eine Entnahmestelle an der Peene und eine am Regenrückhaltebecken eingerichtet und mit Hinweisschildern gekennzeichnet.

Die Stadt Demmin wird über ein Umspannwerk am Quitzerower Weg mit Elektroenergie versorgt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie kann über das vorhandene 22 kV Einspeisekabel - Mittelspannung-, welches in der Planzeichnung im Baufeld A dargestellt ist, erfolgen.

Für alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt ein Anschluß- und Benutzungszwang für Fernwärme, die durch das sich ansiedelnde Heizkraftwerk erzeugt wird.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden. Im Bereich der in der Planzeichnung Teil A dargestellten Sichtdreiecke an der Anbindung an die B 194, sind Bebauungen und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m nicht zulässig, da es sonst zu Sichtbehinderungen kommen kann.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die östliche Anbindung an die B 194, die jedoch als vierarmiger Knoten ausgebaut wird. Dieser Knoten wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor schädigenden Umwelteinflüssen durch gewerbliche Geräuschemissionen wurde ein Schallgutachten vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka und Partner erarbeitet. Der im Gutachten gegebene Hinweis für die Bauleitplanung wurde in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 Festsetzung zum Immissionsschutz § 9 (1) 24 BauGB einschließlich der Tabelle mit der Festsetzung der Emissionskontingente der jeweiligen Gewerbefläche aufgenommen. Alle Flächen, auf denen Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen vorgenommen werden, wurden mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung festgesetzt.

#### **5.4 Begrünung/Kompensation**

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in die Landschaft und den Naturhaushalt dar. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des B-Plangebietes. Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs liegt der Begründung bei.

### Flächenbilanz

Die Bruttofläche des Planungs-	
gebietes beträgt:	ca. 24,0 ha
Nettofläche (nutzbar):	ca. 16,0 ha
Nettofläche (Sukzessionsfläche):	ca. 8,0 ha
öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 1,03 ha
Grünflächen (privat)	: ca. 1,31 ha
Anzahl der Baugrundstücke:	7 Stück
Industriegebiet:	ca. 10,46 ha
Gewerbegebiet:	ca. 2,36 ha
eingeschränktes Gewerbegebiet:	ca. 0,13 ha
Wasserfläche:	ca. 0,18 ha

Der Uferstreifen entlang der Peene ist entsprechend den Pfliegerichtlinien des LSG "Unteres Peepetal" zu behandeln. Die Fläche zwischen Uferstreifen und den angrenzenden Bauflächen der Baufelder des GI sind zu 2/3 dauerhaft der Sukzession zu überlassen. 1/3 der Fläche in Flußnähe, ist vom Grundstückseigentümer als Koppel oder Wiese herzurichten und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der auf dem Plan gekennzeichneten Anpflanzfläche südlich der Bauflächen des GI ist vom Erschließungsträger eine Baumreihe, bestehend aus Baumweiden (*Salix alba*), zu pflanzen und von der Hansestadt Demmin dauerhaft zu erhalten. Baumabstand: 15 m, Pflanzqualität: Hochstamm 14/16.

Die Fläche um das Grundstück 2 ist als private Parkanlage vom Grundstückseigentümer zu erhalten. Die ausgewiesene private Grünfläche ist als Bestandteil des angrenzenden Parkes zu entwickeln, so daß durch die Entwicklung dieser Grünfläche eine optische Abgrenzung zum angrenzenden Mischgebiet erfolgt.

Die private Grünfläche zwischen östlicher Anbindung an die B 194 und B-Plangrenze ist vom Erschließungsträger mit Bäumen nach Liste 1 (1 Stück/25 m<sup>2</sup>) und Sträuchern nach Liste 2 (1 Stück/5 m<sup>2</sup>) zu bepflanzen (Pflanzqualität: Heister 200/250 bzw. Sträucher 2x verpflanzt).

An der Nord- und Ostgrenze des GI im Baufeld B ist vom Erschließungsträger jeweils ein Streifen von 5 m Breite mit Bäumen nach Liste 1 und Sträuchern nach Liste 2 zu bepflanzen (1 Baum und 10 Sträucher auf 15 lfdm). (Pflanzqualität: Heister 200/250 bzw. Sträucher 2x verpflanzt).

Durch die Anpflanzungen entlang der Plangebietsgrenze erfolgt eine optische Abgrenzung und ein harmonischer Übergang zur umliegenden Landschaft.

Auf den Bauflächen ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zusätzlich zu anderen Festsetzungen pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum nach Liste 1 zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm 14/16. Weitere Anpflanzungen sind freigestellt.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 5 Stellplätzen ein großkroniger Baum nach Liste 1 vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm 14/16).

Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, daß die Baumschirme über den Stellflächen liegen.

#### Pflanzenliste 1 - Einheimische, großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn	15 %
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	15 %
Quercus robur	Traubeneiche	20 %
Tilia cordata	Winterlinde	20 %
Fraxinus excelsior	Esche	10 %
Salix alba	Silberweide	10 %
Prunus avium	Vogelkirsche	10 %

Pflanzqualität je nach Festsetzung Hochstamm 14/16 oder Heister 200/250

Pflanzenliste 2 - Einheimische Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	10 %
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	10 %
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	5 %
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	10 %
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	20 %
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	5 %
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	10 %
<i>Salix caprea</i>	Salweide	10 %
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	10 %
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	10 %

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt.

### 5.5 Umweltschutz

Die Fläche zwischen Uferstreifen und den angrenzenden Bauflächen des GI sind zu 2/3 dauerhaft der Sukzession zu überlassen. 1/3 der Fläche in Flußnähe ist als Koppel oder Wiese herzurichten und dauerhaft zu unterhalten.

Der Uferstreifen entlang der Peene ist entsprechend den Pflegerichtlinien des LSG "Unteres Peenetal" zu behandeln. Die verbliebenen Wasserflächen der ehemaligen Schlampteiche sollen im Rahmen der Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und durch den Erschließungsträger saniert werden.

## 5.6 Kosten

Die anfallenden Kosten werden vorrangig durch die zur Erschließung des Plangebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen mit entsprechender Regenentwässerung, Schmutzwasser-, Wasserversorgung, Elektroversorgungsanlagen, Anlagen der Deutschen Telekom AG und Straßenbeleuchtungsanlagen sowie öffentliche Grünflächen entstehen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden die Kosten nach DIN 276 detailliert ermittelt. Die im eingereichten Förderantrag vorgesehenen Kosten der inneren Erschließung, die voraussichtlich mit 80 % gefördert werden sollen, sind aus der unten aufgeführten Zusammenstellung zu entnehmen.

<b>Innere Erschließung</b>	<b>6.750.000,00 DM</b>
. Straßenbau	1.931.000,00 DM
. RW- und SW-Anlagen incl. RRB und Hausanschluß	1.172.000,00 DM
. Beleuchtung	81.000,00 DM
. Wasserversorgung	175.000,00 DM
. Elektroversorgung (70 % Anteil)	360.000,00 DM
. Baufeldfreiräumung	1.543.000,00 DM
. Ausbau des Anlegers	1.038.000,00 DM
. Fernwärmeversorgung	450.000,00 DM
<b>Grünanlagen incl. ökol. Ausgleichsflächen</b>	<b>560.000,00 DM</b>
<b>Ing.-Gebühren für Planung und Bauleitung</b>	<b>689.500,00 DM</b>
<b>Topographische und technische Vermessung</b>	<b>0,00 DM</b>
<b>Baugrunduntersuchungen</b>	<b>6.000,00 DM</b>
<b>Projektmanagement/Beratungskosten</b>	<b>0,00 DM</b>
-----	
<b>förderfähige Erschließungskosten gesamt</b>	<b>8.005.500,00 DM</b>

- Anlage: . Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des  
Naturschutzes und der Landschaftspflege  
("Hessische Methode")  
. Schallimmissionsprognose

gebilligt durch Beschluß der Stadtvertretung am : 24.03.99

ausgefertigt am : 25.03.99

  
Wellmer  
Bürgermeister

