



BEBAUUNGSPLAN NR.: 1/91
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
"NEUER SCHLACHTHOF"
STADT NEUSTRELITZ

B e g r ü n d u n g

SUDAU CONSULT STRELITZ
Ingenieurgesellschaft mbH

Strelitzer Straße 27 · 17235 Neustrelitz · Tel: 03981/200 454
Fax: 03981/200 454



INHALTSVERZEICHNIS:

- 1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2.0 Ziel und Zwecke des Bebauungsplanes
- 3.0 Bestand des Bebauungsplangebietes
- 4.0 Art der baulichen Nutzung
- 5.0 Maß der baulichen Nutzung
- 6.0 Baugrenzen
- 7.0 Verkehrsflächen
 - 7.1 Ein- und Ausfahrten
 - 7.2 Sichtdreieck
- 8.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - 8.1 Hauptversorgungsleitungen
 - 8.2 Hauptabwasserleitungen
 - 8.3 Abwasser-Pumpwerk
 - 8.4 Feuerlöschversorgung
- 9.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 - 9.1 Versickerungsbecken, Absetzbecken
- 10.0 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum und zur Pflege der Landschaft
 - 10.1 Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 11.0 Abfallbeseitigung
- 12.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 13.0 Textliche Festsetzung
- 14.0 Nachrichtliche Eintragungen
- 15.0 Flächenbilanz
- 16.0 Schlußbemerkung



1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtgebietes Neustrelitz. Es wird begrenzt durch die Bahntrassen Richtung Neubrandenburg und Richtung Feldberg. Im Nordosten wird das Plangebiet durch die äußere Fahrbahn der B 96 (Ortsumgehung) abgeschlossen.

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Neustrelitz.

2.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Neustrelitz beabsichtigt, die o.g. Fläche der Gewerbeansiedlung zuzuführen. Durch den Bau der Umgehungsstraße B 96 erhält dieses Plangebiet eine verkehrlich optimale Lage.

Durch die Ansiedlung mittelständischer Gewerbe- und Industriebetriebe erhält das Gebiet einen abgerundeten Gewerbegebietscharakter. Es werden sich ca. 20 Betriebe ansiedeln.

Die Ingenieurgesellschaft SUDAU CONSULT, Neustrelitz, wurde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet beauftragt.

Die Ausweisung dieser Gewerbeflächen mit gutem verkehrlichen Anschluß verbessert die gegenwärtige Wettbewerbssituation und es werden Arbeitsplätze geschaffen.

Der Bebauungsplan steht den Zielen und Zwecken der Flächennutzungsplanungen nicht entgegen.

Um eine geordnete, grünflächenplanerische Ansiedlungsfläche zu bekommen, wird dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan beigefügt, der mit dem B-Plan als Satzung beschlossen wird. Seine grünordnerischen Maßnahmen werden somit rechtsverbindlich.

3.0 Bestand des Bebauungsplangebietes

Die vorgesehene Fläche für die Gewerbeansiedlung hat eine Größe von ca. 21,6 ha. Das Gelände liegt auf einer Höhe zwischen + 77,00 m ü.NN und + 83,00 ü.NN. Am Geländetiefpunkt ist eine Gewässervorflut vorhanden. Der Untergrund besteht überwiegend aus Sandböden.



Die Flächennutzung besteht teilweise aus Forstfläche und teilweise aus Ödland. Bauliche Anlagen sind auf dem Plangebiet nicht vorhanden.

Eine Zufahrt zur Gewerbebaufläche ist bereits bei der Planung der B 96 berücksichtigt worden.

4.0 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet ist als Industriegebiet ausgewiesen. Aufgrund der Entfernung zu Wohnstandorten, die derzeit bereits bestehen bzw. im Entwurf des Teil-Flächennutzungsplanes verankert sind, dürfen aus Gründen des Schutzes dieser Bereich vor Immissionen in den Industriegebieten nur solche Betriebe und Anlagen errichtet werden, die nicht mehr als 500 m Abstand zu Wohnbebauungen erfordern.

Als Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit einzelner Betriebe und Anlagen dient dabei der Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990 (MBI. 1 NW S. 504/ SMBI. NW S. 283), dessen Abstandsliste bei der Aufstellung der Liste der zulässigen Vorhaben (Anlage zu Punkt 11 der textlichen Festsetzungen) herangezogen wurde.

Das ggfls. notwendige Verfahren nach BImSchG bleibt hiervon unberührt. Die Einteilung der GI in GI 1 und GI 2 erfolgt, um den in den jeweiligen Bereichen unterschiedlichen Anforderungen der Regenentwässerung gerecht zu werden (siehe hierzu Punkt 8.2).

5.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Industriegebiet 1 hat als Maß der baulichen Nutzung den Höchstwert gemäß § 17 BauNVO, um eine größtmögliche Ausnutzung des Gebietes zu gewährleisten und den in diesem Bereich angesiedelten Schacht und Zerlegebetrieb nicht unnötig einzuschränken.



Für das GI 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt und eine maximale Bauhöhe von 14,0 m über Obekante Gelände. Weitere Festlegungen werden bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nicht vorgesehen.

Wenn realisiert wird, das nur 60 % des anfallenden Regenwassers in die Regenkanalisation geleitet wird, d.h. 40 % auf den Grundstücken zurückgehalten bzw. zur Versickerung gebracht werden, ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. möglich, so daß auch hier theoretisch eine GFZ von 0,8 erreicht werden kann.

6.0 Baugrenzen

Im gesamten Bebauungsplangebiet wurden Baugrenzen ausgewiesen. Es gibt keine städtebaulichen Gründe, die eine Festsetzung von Bebauung durch Baulinien notwendig machen. Den ansiedelnden Betrieben wird damit die Möglichkeit gegeben, innerhalb der Baugrenzen ihre Bebauung nach Bedarf zu setzen, ohne eine bestimmte Baulinie einhalten zu müssen.

Der Abstand der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen beträgt 5,0 m. So entsteht eine angenehme Bauflucht der entstehenden Betriebsgebäude, die nicht näher als 5,0 m an den Straßenkörper heranführt und somit diesen optisch nicht beengt.

Von der Festsetzung der Fläche mit Bindung für Bepflanzung am Industriegebiet (s. Pkt. 10.1) werden die Baugrenzen beidseitig im Abstand von 4,0 m festgesetzt. So wird eine baufreie Zone von 14,0 m Breite erreicht, die als Immissionsschutz zum Gewerbegebiet dienen soll.

7.0 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließungsstraße des Plangebietes, die Planstraße A, führt von der B 96 im Osten des Gebietes in den Westen und endet als Wendehammer. Der Querschnitt der Planstraße A verändert sich in ihrem Verlauf. Nach dem Knotenpunkt an der B 96 hat die Verkehrsfläche eine Breite von 11,50 m. Nach ca. 130 m wird die Breite auf 12,60 m vergrößert.



An diesem Punkt schließt die Planstraße A an eine bestehende Erschließungsplanung an. Die Fahrbahnbreite beträgt im gesamten Verlauf 6,50 m. Auf dieser Breite ist ein Schwerlastbegegnungsverkehr verkehrssicher möglich. Um radfahrende Besucher, Beschäftigte und Kunden des Gewerbegebietes sicher durch das Gebiet zu leiten, ist ein einseitiger Fuß- und Radweg (2,10 m) vorgesehen, der an den geplanten Radweg entlang der B 96 anschließt. An der anderen Straßenseite wird ein Parkstreifen (3,0 m) mit einem Notgehweg (1,0 m) geplant. Das nordöstliche Teilstück der Planstraße A ist in seiner Planung wie folgt aufgeteilt:

- 6,50 m Fahrbahn
- 2,00 m Fuß-Radweg
- 3,00 m Standspur

Hier wurde kein Notgehweg geplant.

Die Planstraße C ist in ihrem Querschnitt genauso gestaltet wie die Planstraße A (12,60 m).

Beide enden in einem Wendehammer mit dem Radius 24,0 m, der ein Wenden von Schwerlastzügen ermöglicht.

Die Planstraße B ist ausschließlich eine Erschließungsstraße für den anliegenden Industriebetrieb.

Es ist in diesem Abschnitt aus Platzgründen mit der Ansiedelung nur eines Industriegebietes zu rechnen. Sie besitzt aus diesen Gründen keine Wendemöglichkeit. Das Wenden von Fahrzeugen erfolgt hier auf dem Industriegebiet.

Die Querschnittsbreite und -aufbau gleichen sich dem der Planstraße A an. Die Planstraße D ist ein Erschließungsweg von 8,0 m Breite. Er ist hauptsächlich als Pflegezufahrt zum Absetz- bzw. Versickerungsbecken und zur Pumpstation gedacht. Da dort kein Schwerlastverkehr zu erwarten ist, wird die Fahrbahn als Schotterbefestigung vorgesehen. Die Planstraße D führt als 2,0 m breiter Radweg im Westen aus dem Gebiet heraus. Er soll dort an eine Radwegführung in den Ortskern anschließen.



Die in dem Gebiet verlaufende B 96 hat eine Fahrbahnbreite von 8,0 m. Im Bereich des Knotenpunktes verbreitert sie sich um eine Links- und Rechtsabbiegespur. Parallel zur Fahrbahn läuft im Westen der B 96 im Abstand von 1,75 m ein Radweg (2,0 m).

7.1 Ein- und Ausfahrten

Entlang der B 96 wird durchgehend die Ein- und Ausfahrt verboten, um eine Erschließung der angrenzenden Betriebe von der Bundesstraße aus zu verhindern. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt ausschließlich durch die Planstraßen im Plangebiet.

Ebenfalls wird die Ein- und Ausfahrt teilweise im Bereich des Wendehammers der Planstraße A verboten, um in diesem Bereich Verkehrssicherheit des wendenden Verkehrs zu gewährleisten.

Am Einmündungspunkt Planstraße C in Planstraße A wird aus Verkehrssicherheitsgründen an der Planstraße A ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Die Planstraße A ist auf den ersten ca. 50 m, gemessen ab westlicher Straßenkante B 96, beidseitig ohne Ein- und Ausfahrt. Diese Festlegung geschieht, um den Knotenpunkt verkehrssicher zu gestalten.

7.2 Sichtdreieck

Das Sichtdreieck am Einmündungspunkt der Planstraße A in die B 96 hat eine Schenkellänge von je 260 m und eine Anhaltesichtweite von 10,0 m gemessen vom Fahrbahnrand der B 96. Es ist von jeder Bebauung und jedem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen mit mehr als 70 cm Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße dauernd freizuhalten.

8.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Für das Bebauungsplangebiet hat die Stadt Neustrelitz einen Plan für die Hauptabwasserleitungen (Entsorgung) aufstellen lassen. Dieser Plan liegt der Planung des B-Planes zugrunde.



8.1 Hauptversorgungsleitungen

Die Hauptversorgung umfaßt die Wasserversorgung, die Gasversorgung, die Elektrizitätsversorgung und die Post (Telefon, Kabelfernsehen).

8.2 Hauptabwasserleitungen

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Der geplante Schmutzwasserkanal des Gewerbegebietes entwässert zum ausgewiesenen Abwasserpumpwerk (s. Pkt. 8.3 Abwasserpumpwerk).

Die geplanten Schmutzwasserkanäle im Plangebiet werden entsprechend der Trasse der Straßenplanung verlegt. Die anfallenden Abwassermengen sind bei der Dimensionierung des Schmutzwasserkanals berücksichtigt.

Das Regenwasser wird zum Teil durch Drainage am Straßenkörper abgeführt, der verbleibende Rest wird zu einem Absetzbecken bzw. Versickerungsbecken geleitet (s. Pkt. 9.1 Absetzbecken, Versickerungsbecken). Die Dimensionierung der Regenkanalisation ist bei der Berechnung von 60 % ausgegangen (s. Pkt. 12 Textliche Fortsetzungen). Die anderen 40 % werden zur Versickerung gebracht.

Um starke Verschmutzungen des Regenwassers zu vermeiden und eine umweltschonende Versickerung zu gewährleisten, sind bei Bedarf Benzinabscheider in Form von HD-Adsorptions-Koaleszenzabscheidern einzurichten.

Die Regenwasserkanäle verlaufen parallel zu den Schmutzwasserkanälen im Verlauf der Planstraßen.

8.3 Abwasser-Pumpwerk

Das Abwasser-Pumpwerk wird für die Gewerbefläche des Bebauungsplangebietes ausgelegt.

Oberirdisch ist ein Betriebsgebäude erforderlich.



8.4 Feuerlöschversorgung

Das Feuerlöschwasser wird dem Trinkwasser entnommen. Die erforderliche Menge beträgt 13 l/sec. Stellt sich bei der Ansiedelung der Betriebe die Notwendigkeit der Einrichtung von Feuerlöschbrunnen heraus, so sind sie im Bereich der Wendehammer (Planstraße A, C) zu planen.

9.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

9.1 Versickerungsbecken, Absetzbecken

Das Regenwasser aus dem Industrie- bzw. Gewerbegebiet wird vollständig zur Versickerung gebracht. Hierzu dient das Versickerungsbecken mit vorgeschaltetem Absetzbecken. Im Absetzbecken werden absetzbare Stoffe weitgehend vor Einleitung in das Versickerungsbecken aufgefangen.

Die Verbindung zwischen den beiden Becken erfolgt über eine Überlaufschwelle mit eingebauter Ölsperre in Form einer Tauchwand. Anfallende Leichtstoffe werden auf die Weise zurückgehalten, über einen Ölmonitor der zuständigen Feuerleitzentrale gemeldet und können daraufhin abgeschöpft werden.

10.0 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und der Landschaft

Im Plangebiet wurden Flächen ausgewiesen, die die Umwelteinflüsse der Industrie- und Gewerbeansiedlungen mindern und die Landschaft schützen. Sie werden im beiliegenden Grünordnungsplan beschrieben.



10.1 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 96 aus dürfen gemäß § 9 F StrG in einer Entfernung von 20 m Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Diese Bauverbotszone wird als Fläche mit Bindungen für die Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und auf 28,0 m Breite erweitert. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, daß in dieser Randfläche keine weiteren Eingriffe in die Natur gemacht werden und es entsteht ein grüner "Sichtschutz auf das Gewerbegebiet". In diesem Bereich liegt ein parallel zur Fahrbahn der B 96 verlaufender Radweg (2,0 m) (s. Pkt. 7 Verkehrsflächen). Durch seine Lage in dieser Fläche werden die Ziele dieser Festsetzung nicht berührt.

Ein weiterer Pflanzstreifen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern befindet sich zwischen Gewerbe- und Industriegebiet. Dieser 6,0 m breite Pflanzstreifen dient als Immissionsschutz für das Gewerbegebiet. Die Art der Maßnahmen zur Bepflanzung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen (s. Pkt. 6.1.1/6.8.2 des GOP).

Am Rande des ausgewiesenen Industriegebietes werden vorhandene Forstflächen erhalten (s. Pkt. 6.1.1 des GOP "Wald, Forst, Gebüsche").

Am Radweg im Südwesten des Gebietes wird eine Sukzessionsfläche erhalten (s. Pkt. 6.1.3 des GOP "Sukzessionsfläche").

11.0 Abfallbeseitigung

Die anfallenden Abfallstoffe sind einer dafür zugelassenen Entsorgungs- oder Verwertungsanlage zuzuführen.



12.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das im Südosten des Gebietes liegende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Wassertechnik.

13.0 Textliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind die Grundstücke in ihrer endgültigen Größe nicht festgelegt. Somit können keine konkreten Flächen ausgewiesen werden, die eine Sicht- und Windschutzbepflanzung auf dem Grundstück gewährleisten. Entlang jeder Grundstücksgrenze wird durchgängig eine Bepflanzung mit einem Gesamtmaß von 2,0 m Breite festgesetzt. Ein- und Ausfahrten zur Erschließung des Geländes sind ausgenommen. Die Art der Bepflanzung wird im Grünordnungsplan beschrieben (s. Pkt. 6.8.3).

Entlang der B 96 ist ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, um eine Erschließung der anliegenden Grundstücke von der B 96 aus zu verhindern.

Aus wasserwirtschaftlichen Gründen (s. Pkt. 8.2 Hauptabwasserleitung) dürfen nur 60 % der Gewerbeflächen versiegelt werden.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind in verkehrssicherem Abstand Pflanzinseln mit hochstämmigen Bäumen einzurichten. Die grünplanerische Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes wird im Grünordnungsplan (s. Pkt. 6.4) erläutert.

Dem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan bei, um den Eingriff in die Natur so klein wie nötig zu halten und durch Ausgleichsmaßnahmen zu verringern.

Die Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenkörper werden begrünt.

Der Bereich des Sichtdreieckes ist von jeder baulichen Anlage oder Bepflanzung in einer Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Die Planstraße A ist auf den ersten 50 m kontenpunkt- anbindefrei zu gestalten. Diese Festsetzung ist aus verkehrstechnischen Gründen notwendig, um einen Rückstau auf die Bundesstraße zu vermeiden.



Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbe- und Industriegebiet 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 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben.

In den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandels-einrichtungen sind folgende Sortimente ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren und Schmuck
- Optik- und Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
- Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Car-HiFi
- Schreibwaren und Bücher
- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Nahrungs- und Genußmittel

Branchenübliche Rand- und Nebensortimente dürfen maximal 10 % der bruttogeschößflächenbezogenen Verkaufsfläche umfassen.

Gesonderte Verkaufsabteilungen für diese Rand- und Nebensortimente sind nicht zulässig.

Der prinzipielle Ausschluß von reinen Einzelhandelsbetrieben basiert auf der Knappheit verfügbarer gewerblicher Bauflächen für produzierendes/verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe. Mit dieser Festsetzung sollen städtische Flächen kurzfristig für derartige Nutzungen zur Verfügung stehen und somit soll positiv auf die Wirtschaftsstruktur der Stadt und der Region Einfluß genommen werden.



Da häufig aus wirtschaftlichen Gründen in Handwerksbetrieben ein gewisser Anteil an Einzelhandelsflächen notwendig ist, können ausnahmsweise unter diesem Gesichtspunkt betriebene Einzelhandelsnutzungen, d. h. solche die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen, bis max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsflächen zugelassen werden.

Mit dem Ausschluß bestimmter Sortimente soll jedoch ein Kaufkraftabzug aus dem Innenstadtbereich vermieden bzw. die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden.

Für die Errichtung größerer Einzelhandelseinrichtungen stehen in der Stadt hinreichend Flächen zur Verfügung.

Gemäß § 22 (4) BauNVO können in der abweichenden Bauweise Gebäude (a) mit über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände errichtet werden.

14.0 Nachrichtliche Eintragungen

Die Absenkungen des Versickerungsbeckens und des Absetzbeckens wurden eingezeichnet, um die natürliche Gestaltung und Lage zu verdeutlichen.

Die Aufschüttungen im Bereich der B 96 wurden nicht nachrichtlich übernommen, da sie im Bereich der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen liegen und für die Planung der Bebauung nicht relevant sind.

Die Querschnitte der Planstraßen wurden nachrichtlich zum besseren Verständnis aufgenommen, sie werden nicht festgesetzt.

15.0 Flächenbilanz

Verkehrsfläche	2,26 ha
Industriefläche	13,62 ha
Grünflächen	4,59 ha
Fläche zur Ver- und Entsorgung	0,70 ha

GESAMT B-PLANFLÄCHE	Σ 21,17 ha
	=====



16.0 Schlußbemerkung

Die Stadt Neustrelitz gibt ansiedlungswilligen Betrieben durch den vorliegenden Bebauungsplan Raum in optimaler verkehrlicher Lage durch den Bau der Umgehungsstraße B 96.

Aufgestellt:
Neustrelitz, 12.08.93
Fh/Ot-912304-nt40-w2a

W.-J. Suda
S U D A U C O N S U L T
Ingenieurgesellschaft mbH