

4
50

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Parchim, Gewerbegebiet Möderitzer Weg

1. Allgemeines

1.1 Vorhandene Grundlagen

- Flächennutzungsplan, erarbeitet 1990
Büro für Städtebau Schwerin

Der städtebauliche Inhalt des B-Planes stimmt mit dem Flächennutzungsplan überein. Es ist ein reines Gewerbegebiet geplant.

- B-Plan-Satzung

Das Gewerbegebiet liegt in einer äußerst günstigen Verkehrslage. Weiterhin sind die Erschließungsbedingungen für die Ver- und Entsorgung in jeder Beziehung vorteilhaft.

Die ausgewiesene Fläche ist jedoch nicht sofort verfügbar, da der größte Teil Privateigentum ist. Der Zeitpunkt der Verfügbarkeit ist somit vom Umlegungsverfahren abhängig.

1.2. Grenzen

Das Gewerbegebiet wird durch die B 321, die befestigte Straße im Nordwesten und der Reichsbahntrassen nach Schwerin und Karow begrenzt.

Der Möderitzer Weg gliedert die Gesamtfläche in zwei Abschnitte. An dieser Straße haben sich bereits verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt.

Für die Neuansiedlung gemäß B-Plan stehen 28 ha zur Verfügung.

1.3. Bestand - Gebäude

Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Gebäude vorhanden.

Bäume

Auf dem ausgewiesenen Gelände befindet sich eine Eichen-
alle und Pappelallee, die bei der Planung und Gestaltung
berücksichtigt wurden..

Ackerland

Der größte Teil des ausgewiesenen Gewerbegebietes ist
Ackerland und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

2.1. Ziele der Stadtentwicklung

Der Geltungs-bereich des B-Planes gehört zur städtebau-
lichen Entwicklung der Stadt Parchim. Mit dem geplanten
Gewerbegebiet soll der Weg in die Marktwirtschaft geöffnet
werden. Es geht dabei um Schaffung von Arbeitsplätzen und
die Erhöhung der Einnahmen der Stadt.

2.2. Festsetzung über die äußere Gestaltung

2.2.1 Einfriedungen

Für das Gewerbegebiet ist festgesetzt, daß die Einfriedung
parallel zur Straße 0,70 m Höhe bezogen auf die Höhe der
Fahrbahn nicht überschritten werden darf. Die Ausführung
sollte vorwiegend als Hecke erfolgen, um das Straßenbegleit-
grün als einheitliche harmonische Grünflächen zu gestalten.
Sind aus Sicherheitsgründen höhere Einfriedungen erforder-
lich, sind sie 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie
zurückzusetzen und zu begrünen.

2.2.2 Werbung

An der Bundesstraße 321 und der Ortsstraße ist für das Ge-
werbegebiet eine Gemeinschaftswerbeanlage vorzusehen.
Es sollte jedoch eine anspruchsvolle Architektur und gute
Gestaltung des Grundstückes die Leistungsfähigkeit des
Unternehmens repräsentieren. Die Werbung sollte sich auf
eine Darstellung im Grundstückszufahrtsbereich und einer
zurückhaltenden Firmierung am Gebäude beschränken.

2.2.3. Baukörper

Gebäude und Anlagen dienen heute mehr und mehr der Selbstdarstellung eines Unternehmens und der Werbung.

Es ist für die Gebäude das Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 35° vorgeschrieben. Die Dachhaut ist einheitlich aus roten Dachziegeln herzustellen. Gerade der Industriebau bietet vielfältige Möglichkeiten einer guten Gestaltung. Dabei spielen eine wesentliche Rolle die Gebäudeformen, die Gebäudegliederung und die gewählte Konstruktion. Weiterhin ist die Materialvielfalt, die Farbe und die Gestaltung der Dachlandschaft zu nutzen. Die Festsetzung der Höhe der Sockel für die Gebäude mit 0,8 m über Oberkante Gelände läßt in jedem Fall eine Unterkellerung zu. Unter einem geschlossenen Gebäude ist ein Bauwerk mit allseitiger Wand mit entsprechenden Öffnungen für Türen, Tore und Fenster zu verstehen.

Die unterschiedlichen Funktionen wie Produktion, Lager, Verwaltung und Sozialbereich sollten als Einheit gestaltet werden.

Die Gebäude und baulichen Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile so gestaltet sein, daß sie sich harmonisch in die Landschaft einordnen. Es ist auf kleinteilige Gebäudeformen zu achten.

3. Festsetzung über die bauliche Nutzung

Die Firsthöhe wurde mit max. 9,0 m festgesetzt, um gegebenenfalls zweigeschossige Gebäude zuzulassen. Außerdem befindet sich das Gewerbegebiet in der Einflugschneise des Militärflugplatzes.

Für die Berechnung der Geschößflächenzahl wurde 3,5 m für ein Vollgeschoß festgesetzt. Grundlage ist dafür die Bauanordnung.

In der offenen Bauweise gilt als Grenzabstand max. 50 m.

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 können in Ausnahmefällen Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen werden.

Die Anbauverbotszone (A) wurde aus städtebaulichen Gründen in Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Die Sichtflächen (S) sind in Grundlage der Sammlungen Technischer Regelwerke und amtlicher Bestimmungen für das Straßenwesen, Band 4, Blatt 45, Erschließungsstraßen festgesetzt. Sie sind in den Bestimmungen zwingend vorgeschrieben.

4. Erschließung

Die Gestaltung des Gewerbegebietes wird im wesentlichen durch die Gestalt der Straßen und Wege bestimmt.

4.1. Straßenbau

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbeparkes erfolgt durch die parallel verlaufenden Hauptverkehrsstraßen in der Bauklasse III, mit einer Straßenbreite von 6,50 m zuzüglich eines kombinierten Geh- und Radweges von 1,50 m und einem einseitigen Gehweg von 2,00 m Breite.

4.2. Regenentwässerung

Das Oberflächenwasser der Gebäude wird auf Grund der Forderung der Gewässeraufsicht zur Anreicherung des Grundwasserspiegels versickert. Die Ableitung des Oberflächenwassers der Straßen- und Flächenbefestigung erfolgt in einer Hauptleitung, die als Regenwasserhauptsammler in die Elde mündet.

4.3. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird durch eine Freispiegelleitung mit Anbindung an jede Gewerbefläche zu einem Pumpenschacht geführt. Von dem Pumpenschacht wird das Schmutzwasser in eine Druckleitung der vorhandenen Kläranlage zugeführt.

4.4: Wasserversorgung

Zur Absicherung einer stabilen Wasserversorgung ist eine Ringleitung mit 3 Einspeisungen vorgesehen.

5. Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist abgesichert. Es sind jedoch die gemäß B-Plan ausgewiesenen Trafostationen zu errichten.

6. Ruhender Verkehr

Jeder Unternehmer hat auf seinem Grundstück in ausreichender Anzahl Stellplätze für den ruhenden Verkehr, Eigen- und Kundenbedarf, einzurichten.

7. Veränderungen

Jegliche Veränderung an Bauten und baulichen Anlagen, die den Festsetzungen des B-Planes und der Ortssatzung widersprechen, sind genehmigungspflichtig.

8. Grenzen gemäß Teil A des B-Planes

Die Grundstücksgrenzen im B-Plan sind angenommen und somit nicht verbindlich. Es kann somit entsprechend des Flächenbedarfes der Bauwilligen eine Dopplung oder Vervielfachung der Parzellen erfolgen.

9. Anpflanz- und Erhaltungsgebote/Landschaftspflege

Das Gewerbegebiet ist durch einen umlaufenden öffentlichen Grünzug zu gestalten. Die vorhandenen Bäume wurden in das öffentliche Grün einbezogen.

Das Begleitgrün an den Straßen und die Bepflanzung auf den Parzellen ist in Verantwortung der Eigentümer zu realisieren. Die Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind intensiv mit freiwachsenden Hecken oder Bäumen zu begrünen. Um eine gute Durchlüftung des Gewerbegebietes zu erreichen, ist auf ein engmaschiges Netz zusammenhängender Grünflächen zu achten.

Für alle Anpflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

10. Kosten und Finanzierung

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören der Geländekauf, der Straßenbau, die Kanalisation, die Bewässerung und die Gestaltungen der öffentlichen Flächen.

Grunderwerb	2.240.000,- DM
Straßenbau	3.509.889,- DM
Kanalisation	3.430.955,- DM
Bewässerung	413.555,- DM
Grünflächen	352.260,- DM
	<hr/>
	9.951.659,- DM
	=====

aufgestellt: 29. 2. 1991

W. Wischmann
Wischmann
Architekt