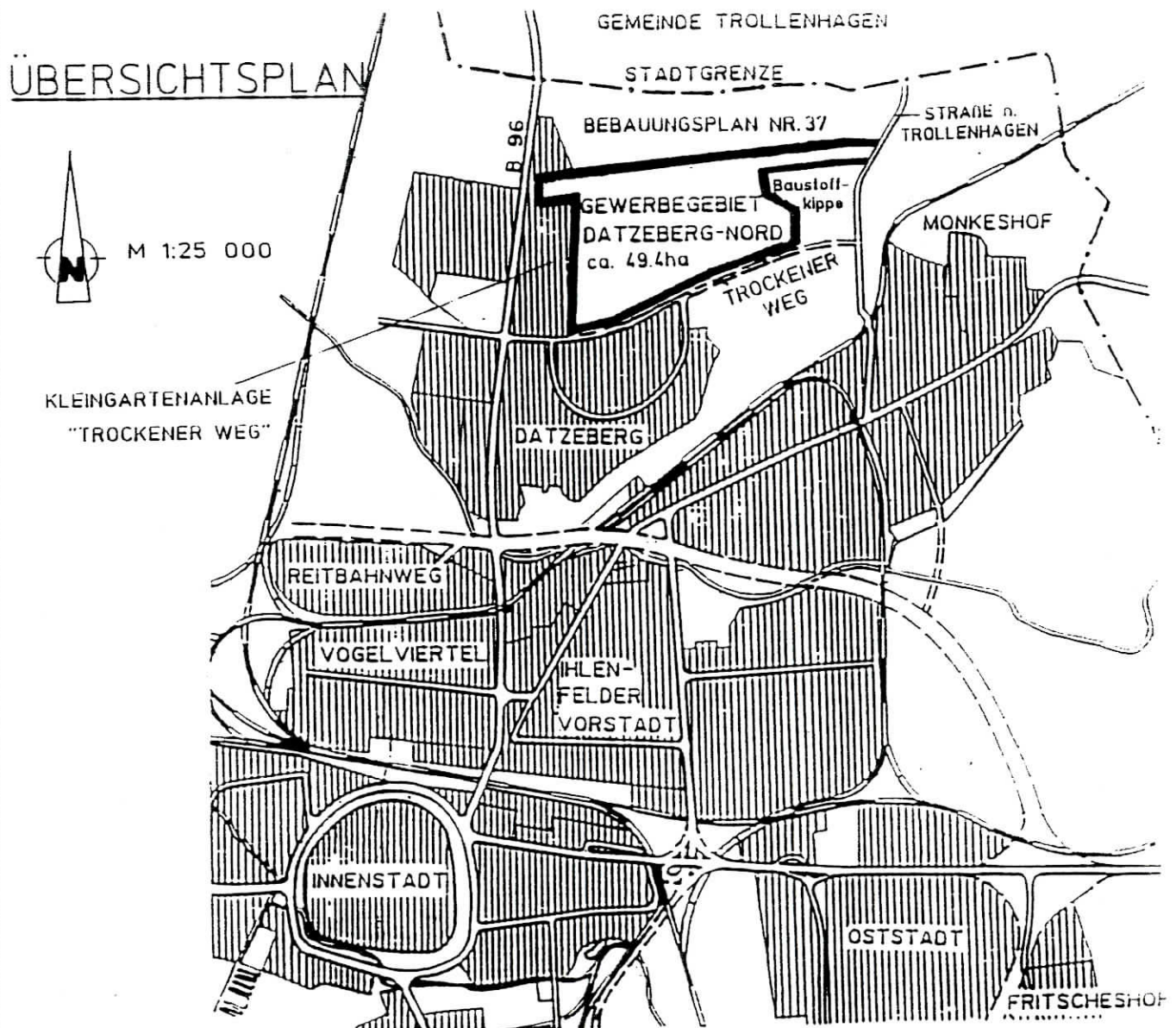


Bebauungsplan Nr.: 29 Stadt Neubrandenburg Gewerbegebiet Datzeberg

Begründung zum Bebauungsplan
2. Entwurf



Planungsstand:

Neubrandenburg, den 16.12.1992
geändert
Neubrandenburg, den 30.04.1993

Planverfasser:



PLANIVER-Planungsbüro für Ingenieur-
bauwerke und Verkehrsanlagen GmbH
0-2000 Neubrandenburg-Warliner Str.5
Tel (0395) 4520-0 Telefax (0395) 4520-356

NECC

Neubrandenburg

Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 29

"Gewerbegebiet Datzeberg-Nord"

§ 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung
vom 08.12.1986 zuletzt geändert
durch das Gesetz vom 14.07.1992

Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Heymann	Projektleiter
	Dipl.-Ing. Schlorf	Planungsingenieur

Neubrandenburg, 16.12.1992
geändert: 30.04.1993

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufstellungsbeschluß und Planungsanlaß	3
2 Verfahrensvermerk	3
3 Rechtsgrundlagen	4
4 Räumlicher Geltungsbereich	4
5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	5
6 Beschaffenheit des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	5 - 6
7 Inhalt des Bebauungsplanes	6
7.1 Städtebauliches Konzept	6 - 7
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7 - 8
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
7.5 Grünflächenkonzept	9
7.6 Verkehrskonzept	10
7.6.1 Äußere Erschließung	10
7.6.2 Innere Erschließung	10 - 11
7.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr	11
8 Ver- und Entsorgung	11
8.1 Bestehende Verhältnisse	11
8.2 Konzeption zur Wasserversorgung	11
8.3 Konzeption zur Abwasserableitung	12
8.4 Konzeption zur Niederschlagswasserableitung	12
8.5 Elektrizität	12
8.6 Gas	12
8.7 Abfall	13
9 Auswirkungen auf die Umwelt	13
9.1 Immissionsschutz	13
9.2 Umwelteinflüsse	13
10 Flächenbilanz	14
11 Schätzung der Erschließungskosten	14 - 15
1t. Verfahrensvermerk	16

1 Aufstellungsbeschluß und Planungsanlaß

Am 05.11.1990 hat der Rat der Stadt Neubrandenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Datzeberg-Nord" beschlossen (R 03-07/90). Dieser Aufstellungsbeschluß wurde mit dem Beschluß Nr. R 15-18/91 vom 29.08.1991 ergänzt.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, daß eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Erschließung von Gewerbe- und Industrieflächen (Bauflächen) rechtlich ermöglichen. Diese Bauflächen sollen den akuten Bedarf, den die Stadt Neubrandenburg besonders an Industrieflächen hat, abdecken.

2 Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan 29 wurde durch den Bebauungsplan 29/2. Entwurf in der Fassung vom 16.12.1992 und der Ergänzung vom 30.04.1993 ersetzt. Dieses erfolgte auf der Grundlage der Beratung vom 27.08.1992 im Stadtplanungsamt.

Gegenüber dem alten B-Plan 29 ergaben sich folgende Änderungen:

1. Der Querschnitt "Trockener Weg" verändert sich von 6,00 m auf 6,50 m, und der vorhandene Straßengraben wird verrohrt.
2. Die Hochdruckferngasleitung DN 500, die das Bearbeitungsgebiet quert, wird umverlegt.
3. Die Straße "B" erhält eine neue Trassenführung.
4. Die Straße "F" wird als weitere Gewerbegebieterschließungsstraße in den B-Plan aufgenommen.
5. Ferner wird durch die Straße "A2" eine Verbindung zwischen der B 96 und der Straße nach Trollenhagen geschaffen.
6. Innerhalb des B-Planes wird die Flächenbilanz geändert (GI-Flächen werden erweitert und der GE-Anteil verringert).

Diese o. g. Änderungen gegenüber dem B-Plan Nr. 29 haben grundsätzliche Auswirkungen auf die bisherige Erschließung sowie die Erschließungskosten. Daraus ergab sich eine komplette Überarbeitung des alten B-Planes Nr. 29.

3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257).
- Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20.06.1990 (GBI.DDR I S. 739) geändert durch Gesetz vom 20.07.1990 (GBI. DDR I S. 950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen vom 20.07.1990 (GBI. DDR I Nr. 50 S. 929).

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan dargestellt.

Dieser Geltungsbereich wird im Südwesten durch die Kleingartenanlage "Trockener Weg" und im Süden durch die Straße "Trockener Weg" begrenzt.

Die Grenze verläuft dann im Südosten entlang der Straße "Trockener Weg" zu den Kleingärten (Richtung Monkeshof).

Die Straße stellt auch die östliche Grenze dar. Weiter im Osten endet der Geltungsbereich an der ehemaligen Baustoffkippe.

Im Norden wird das Planungsgebiet durch die zukünftige Sammelstraße begrenzt, die von der B 96 bei Eschenhof bis an die Straße in Richtung Trollenhagen geführt werden soll (Straße "A", "A1" und "A2").

Nördlich dieser Sammelstraße beginnt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 37, Bereich "Am Nettelkuhl".

Im Nordwesten begrenzt die Kleingartenanlage "Eschengrund" das Gebiet. Hier trifft der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 an die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 3, "Eschengrund".

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches stellt der Zaun der Kleingartenanlage "Trockener Weg" dar.

5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg liegt nicht vor. Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan der Stadt aufgestellt.

Die Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes der Stadt entsprechen den Darstellungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" und "Industriegebiet". Somit widerspricht der Bebauungsplan den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht.

6 Beschaffenheit des Planungsgebietes, weitere Verwendung des Bestandes, Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Stadt Neubrandenburg und der Kurierverlag Eigentümer bzw. Besitzer von jeweils größeren zusammenhängenden Flächen. Die Fläche 130/7 (davon ca. 0,33 ha im Geltungsbereich) befindet sich im Eigentum bzw. Besitz der Evangelisch-Lutherischen Kirche. Verhandlungen zum Erwerb dieser Fläche sind noch nicht abgeschlossen.

Die innerhalb des Bebauungsplanes jetzt brachliegenden Flächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt. Baumbestand ist nicht vorhanden.

Ungefähr in der Mitte des Planungsgebietes befindet sich ein Trigonometrischer Punkt, der nach dem Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 § 7 Abs. 4, 5 und 6 erhalten bleiben muß. Hier besteht ein Schutzbereich von 2,00 m Durchmesser rings um den Punkt. Es darf ohne Zustimmung des Landesvermessungsamtes keine lage- und höhenmäßige Veränderung vorgenommen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Nordwesten 6 Kleingartenparzellen mit Lauben, die abgebrochen werden. Mit dem Kleingartenverband sind dazu Gespräche geführt worden. Den betroffenen Kleingärtnern wurde auf dem Gelände der vorhandenen Kleingartenanlage ein Ausweichgrundstück angeboten. Eine Entschädigung der Gartenbesitzer ist bereits erfolgt.

Durch die Straßenführung der zukünftigen Straße "A" entfallen ca. 50 Parkplätze der Kleingartenanlage. Diese werden als Gemeinschaftsstellplätze in der Nähe der Kleingartenanlage ersetzt.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich § 12 Luft VG sowie im Bereich der Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Es gilt für beide Bereiche eine höhenmäßige Beschränkung für bauliche Anlagen.

Höhenmäßige Grenzwerte:

innerhalb des Luftschutz- : 15 m über dem Bezugspunkt Flugplatz
bereiches : Trollenhagen

innerhalb des Richt- : 20 m über dem Bezugspunkt
schutzbereiches : 60 m über HN.

2

Eine 20-kV-Überlandfreileitung quert das Planungsgebiet 420 m im Nordosten. Sie wird abgebrochen.

Die im Planungsbereich sich befindenden zwei Fernmeldekabel sind von der Deutschen Bundespost aufgegeben worden. Planungs- und Bauarbeiten können ohne Rücksicht auf die Kabel erfolgen.

Durch das Planungsgebiet verläuft eine DN-500-Hochdruckferngasleitung sowie eine DN-400-Niederdruckferngasleitung. Die DN-400-Niederdruckgasleitung bleibt bestehen. Sie liegt im Südosten des Bebauungsgebietes im Grünbereich und schneidet das Gebiet ca. 150,00 m.

Die vorhandene Hochdruckgasleitung DN 500 wird auf einer Länge von 700 m stillgelegt. Diese stillgelegte Leitung wird mit Beton verpreßt und verbleibt im Trassenbereich. Eine abschnittsweise Demontage der Leitung ist möglich. Bei der Bearbeitung hat es sich ergeben, daß der Versorgungsträger eine neue Lage der 500er Hochdruckgasleitung geortet hat. Diese neue Lage ist Bestandteil des B-Planes.

Das Gelände des Planungsgebietes ist hügelig. Es liegt überwiegend auf HN-Höhen von 55 - 60 m. Der Baugrund besteht überwiegend aus Geschiebelehm und Geschiebemergel und ist tragfähig. Mit Schichtenwasser ist zu rechnen, so daß Gebäude mit Drainagen umgeben werden müßten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist somit auszuschließen.

Ein Baugrundgutachten für das Gebiet wurde erstellt und liegt vor. Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Boden und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern können während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen angetroffen werden. Dann ist umgehend das Landesamt für Bodendenkmalpflege Waren/Müritz zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

Im Planbereich ist mit gelegentlichen Munitionsfunden lt. Aussage des Ministeriums für Inneres Mecklenburg-Vorpommern zu rechnen.

7 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliches Konzept

Im Norden der Stadt Neubrandenburg soll zwischen dem Gewerbegebiet "Datzeberg-Nordost" und dem geplanten Speedwaystadion "Am Nettelkuhl" ein Gewerbe- und Industriestandort erschlossen werden, der die Voraussetzung zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze für Neubrandenburg und Umgebung bildet. Das städtebauliche Konzept wurde mit folgenden Grundsätzen erarbeitet:

- Gliederung des Planbereiches nach Gebieten mit differenzierten Emissionswerten zum Schutz der Wohnbebauung auf dem Datzeberg, die sich in 50 - 100 m Entfernung vom Geltungsbereich des B-Planes befindet.

- Schaffung eines städtebaulich gut gestalteten Übergangs vom Wohngebiet Datzeberg zum Gewerbe- und Industriegebiet durch eine Gemeinbedarfsfläche mit einer gestalteten Grünanlage und einem Regenrückhaltebecken.
- Verbindung von Baugebiet und Landschaft durch großzügige Schutzpflanzungen um die Baugebiete, auch zum Schutz der Kleingärten; Betonung der Eingangsbereiche zum Gewerbegebiet durch großflächige Bepflanzungen;
- Durchgrünung des gesamten Gebietes mit straßenbegleitenden Bäumen und Sträuchern.
- Das verkehrliche Konzept wurde so geplant, daß es sich einfach und rationell an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz einbindet.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die verfügbaren Bauflächen werden nach der Art der baulichen Nutzung 7,8 ha Gewerbegebiet nach § 8 der Bau NVO, 1,5 ha eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 der Bau NVO und 24,6 ha Industriegebiet nach § 9 der Bau NVO und 0,3 ha eingeschränktes Industriegebiet nach § 1 Abs. 4 der Bau NVO festgesetzt. Eine Fläche von 1,7 ha ist für Gemeinbedarf festgesetzt, die kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen vorbestimmt ist.

Auf den Gewerbeflächen mit der Ordnungszahl 1, 2 und 3 sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen mit einer Lärmemission von tags 55 dB und nachts 40 dB zum Schutz des Wohngebietes Datzeberg nach § 1 Abs. 9 Bau NVO zulässig (nach DIN 18005).

Im Industriegebiet mit der Ordnungszahl 4 sind bauliche Anlagen nach § 9 Bau NVO nur mit Zustimmung von Verbundnetz Gas zulässig.

Die GE- und GI-Flächen sollen den Gewerbetreibenden maximal angeboten werden. Aus diesem Grund sind hier auch als Ausnahmen Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zugelassen. Nicht davon betroffen ist die GE 1-Fläche, gegenüber der Gemeinbedarfsfläche. Hier können aus städtebaulicher Sicht Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke errichtet werden.

Handelseinrichtungen > 500 m² Verkaufsraumfläche sind im Planungsgebiet, auf Grund der ungünstigen Lage zur Stadt nicht erwünscht. Damit die Gewerbetreibenden aber ihre produzierten Waren selbst vertreiben können, werden Einzelhandelseinrichtungen bis zu 500 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zugelassen. Sie müssen aber in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen stehen.

Ziel der Stadt ist es, im Planungsgebiet möglichst produzierende Gewerbe anzusiedeln. Aus diesem Grund werden Gewerbetreibenden möglichst wenig Beschränkungen hinsichtlich der Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke auferlegt. Als Maß der baulichen Nutzung wurde für alle GI- und GIE-Flächen eine maximale Baumassenzahl von 10 und für die GE-Flächen gestaffelt zwischen 8 und 10 festgesetzt.

Für die GE1-Fläche gilt die BMZ 7, womit eine Auflockerung der Baumassen von nordost nach südwest zur Stadt erreicht wird. Sämtliche Bauflächen erhalten die maximale Grundflächenzahl von 0,8.

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt der Anbindepunkt der Grundstückszufahrt an der öffentlichen Straße. Sie wurde gestaffelt im südwestlichen Bereich mit 9 m, im nordöstlichen Bereich mit 12 m und im östlichen Bereich mit 15 m über dem Bezugspunkt festgelegt. Ausnahmen bilden die Flächen für den Kurierverlag und die Fläche für den Gemeinbedarf. Da das Planungsgebiet auf einem Höhenzug liegt, entsteht eine Silhouettenwirkung bis nach Weitin.

Gegenüber dem Regenrückhaltebecken wurde für einen interessierten Investor (Kurierverlag) eine GE-Fläche als vorgezogene Baumaßnahme nach § 33 (2) Bau GB zugelassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden vom Vorhabenträger anerkannt. Dabei wurden solche Festsetzungen wie Zahl der Vollgeschosse, First-, Traufhöhe gewählt. Als Bezugspunkt wurde das angrenzende Gelände festgesetzt.

Nach § 16 (6) Bau NVO werden von der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhe für bauliche Anlagen unter Einhaltung des Luftverkehrsgesetzes (Schutzbereich Flughafen Trolenhagen vom 14.01.1981) und den Forderungen der Bundespost (Richtfunkverkehr) Ausnahmen zulässig.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Gebiet wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 der Bau NVO festgesetzt. Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als daß die Längenbeschränkung von 50 m entfällt.

Zur baulichen Begrenzung der gestalteten Grünanlage wird in nördlicher Richtung eine Baulinie vorgegeben.

Aus gestalterischer Sicht möchte die Stadt auf der Fläche zwischen den Baugrenzen und der Straße die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen einschränken (§ 14 Abs. 1 Bau NVO). Ausnahmsweise zugelassen sind Anlagen für vorübergehende Abfallaufbewahrung, wenn sie mit geeigneten Vorkehrungen (Sichtblenden) versehen sind.

7.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 83 Bau O werden folgende Festsetzungen für die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

- Firmenwerbungen - außer am Ort der Leistung - ist nur als Sammelaufstellung an den Hauptzufahrten des Gewerbe- und Industriegebietes anzuordnen.
- Dachformen wie Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung über 25 ° sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Dadurch soll der Charakter des Gewerbe- und Industriegebietes unterstützt werden.
- Grundstückseinfriedungen sind hinter der Straßenbegrenzungslinie mit standortgerechten Sträuchern und mit Einfriedungen aus Holz/Metall zulässig.

7.5 Grünflächenkonzept

Da sich das Planungsgebiet im Übergang von Siedlungsflächen und freier Landschaft im Norden befindet sowie von Grünflächen (Kleingärten) im Westen und Südosten begrenzt ist, sollen die natürlichen Belange besondere Berücksichtigung finden.

Im Westen, wo das Bebauungsgebiet an die vorhandenen Kleingärten grenzt, ist ein 15 m breiter Pflanzgebotsstreifen vorgesehen. Die Straßen A, A1 und A2 liegen zum großen Teil entweder in Abgrabungen bzw. in Aufschüttungen. Diese Bereiche sind ebenfalls zu begrünen. Im Osten des Bebauungsgebietes ist eine durchgängige Begrünung vorgesehen. Die Breite des Pflanzstreifens richtet sich nach den topografischen Verhältnissen und liegt zwischen 10 und 70 m Breite. Hier befinden sich im südöstlichen Bereich eine vorhandene 400er Niederdruckgasleitung und im nordöstlichen Bereich die Trasse für die Neuverlegung der 500er Hochdruckgasleitung. Hier sind die Forderungen der Eigentümer bezüglich der Pflanzabstände und -arten einzuhalten.

Der überwiegende Teil des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet wird in einem Regenrückhaltebecken, westlich Straße "C" gesammelt, gereinigt und dann der Vorflut zugeführt. Dieses Regenrückhaltebecken liegt in einer öffentlichen Grünfläche, die als Parkanlage zu gestalten ist. Sie befindet sich in zentraler Lage und mit ihrer Wegegestaltung ist eine Verbindung zur vorhandenen Wohnbebauung Datzeberg zu schaffen. Diese öffentliche Grünfläche stellt nicht nur einen landschaftlichen Übergang zwischen zwei Gebieten dar, sondern ist gleichzeitig das Vorfeld der Gemeinbedarfsfläche.

7.6 Verkehrskonzept

7.6.1 Äußere Erschließung

1. Das Gewerbegebiet Datzeberg-Nord wird vom Süden über die vorhandene Verbindungsstraße B 96/Anschluß Trockener Weg in Richtung Monkehof erschlossen. Diese vorhandene 6 m breite Straße wird in nördliche Richtung 0,5 m verbreitert, da für Industrie- und Gewerbegebiete Straßenbreiten von 6,50 m gemäß den Empfehlungen für die Anlagen von Erschließungsstraßen (EAE-85), vorgeschrieben sind. Grundstücksüberfahrten an der Straße Trockener Weg (Straße "E") sind nicht zugelassen.
2. Eine zweite Verkehrsanbindung erfolgt im Norden von der B 96 durch die vorhandene Kleingartenanlage "Trockener Weg" bis zur Anbindung zur Straße nach Trollenhagen. Die geplante Straße wird in drei Abschnitte (A, A1, A2) unterteilt. Da das vorhandene Gelände hier sehr bewegt ist, liegt diese Straße teils in Aufschüttungen und teils in Abgrabungen. Im Bereich der Straße "A" erhält die Straße auf Grund der großen Höhenunterschiede ein sehr starkes Längsgefälle. Deshalb ist in diesem Bereich eine Verschlängelung des Rad- und Gehweges vorzusehen.

Von der Straße "A1" aus sind entsprechend den topografischen Verhältnissen ebenfalls keine Grundstücksauffahrten möglich.

Für die einzelnen Straßenzüge sind die Regelquerschnitte auf der Planzeichnung detailliert dargestellt.

7.6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes Datzeberg-Nord erfolgt über drei Verbindungsstraßen. Die Straße "C" verläuft vom Knotenpunkt Razgrader Straße parallel zur Kleingartenanlage "Trockener Weg" zur Straße "A" hin.

Die Straßen "F" und "B" führen von der vorhandenen Südstraße in Richtung Norden zur Anbindung auf die Straße "A1".

An den Straßen "F" und "B" werden öffentliche Parkflächen in Längsrichtung angeordnet, und zwar jeweils 4 Parkstellflächen und eine Grünfläche.

In den Verkehrsgrünflächen der Straßen "B" und "F" sind großkronige Bäume beidseitig alle 4 Parkstellflächen anzupflanzen. Eine genaue Anzahl der öffentlichen Stellflächen in Straße "B" und "F" wird nicht vorgegeben, um keine Zwangspunkte für die Parzellierung und die Bebauung auf den Gewerbeflächen zu schaffen. Die erforderlichen Grundstückszufahrten können in den Bereichen der Parkstellflächen vorgesehen werden.

Die Straße "D" liegt nord-westlich der Straße "C". Sie ist 6,50 m breit. Am Ende dieser Straße "D" ist eine Wendeschleife vorgesehen. Diese Straße erhält eine fußläufige Verbindung zur Kleingartenanlage "Trockener Weg".

In den Knotenpunktbereichen der Anbindung Straße "C" und "B" auf die Straße "E" erfolgt eine einseitige Aufweitung.

Die Stellplätze für die gewerblichen und industriellen Anlagen werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

7.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr kann bis zur Haltestelle im Gewerbegebiet Datzeberg-Nordost genutzt werden.

Um den Bau des späteren Speedwaystadions und des zukünftigen Gewerbegebietes mit absichern zu können, ist es erforderlich, im Bereich der geplanten Straße "A1" eine Bushaltestelle als Endhaltestelle zu errichten.

8 Ver- und Entsorgung

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden im Straßenraum verlegt.

In nachfolgenden Bereichen wird Leitungsrecht notwendig:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| 1. westlich Straße "C" | - zugunsten der Stadt |
| 2. auf dem Gelände des Kurierverlages | - zugunsten der Stadt |
| 3. östlich Straße "F" | - zugunsten der Stadt |

Die vorhandene Niederdruckgasleitung DN 400 im südöstlichen Teil und die Trasse für die Neuverlegung der 500-er Hochdruckgasleitung im nordöstlichen Bereich des B-Plangebietes liegen im öffentlichen Grünbereich.

8.1 Bestehende Verhältnisse

Mit der Erschließung des Gewerbegebietes Datzeberg-Nordost wurden zum großen Teil die Anschlußpunkte für die Ver- und Entsorgung der zu beplanenden Erweiterungsfläche Datzeberg-Nord geschaffen (Trassierung und Dimensionierung berücksichtigt Erweiterung).

Das betrifft den größten Teil der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sowie des anfallenden häuslichen Abwassers. Weiterhin wird die Versorgung mit Trinkwasser ebenfalls von den Anbindepunkten im Bereich des Trocken Weges sichergestellt.

8.2 Konzeption zur Wasserversorgung

Für die Versorgung des Gewerbegebietes ist das derzeit bestehende Leitungsnetz ausreichend dimensioniert. Im Zuge der Planung des Gewerbegebietes Datzeberg-Nordost wurden für das Gewerbegebiet Datzeberg-Nord vier Anschlußpunkte 2 x DN 150 PE-Rohr, DN 200 GGG und DN 250 GGG nördlich Straße "E" mit vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung als Brandreserve ist über diese Anschlußpunkte gesichert.

8.3 Konzeption zur Abwasserableitung

Im Zuge des Gewerbegebietes Nordost sind drei Anschlußpunkte für die Ableitung des Abwassers aus dem Gewerbegebiet Datzeberg-Nord mit realisiert worden. Die Anschlußpunkte liegen nördlich der Straße "Trockener Weg". Die Leitung ist aus Steinzeug-Rohr DN 200 (Bereich Straße "B"), DN 300 (Bereich Straße "F") und DN 300 (Bereich Straße "C").

Es sind 3 Pumpwerke notwendig. Für diese sind keine gesonderten Flächenausweisungen notwendig. Sie werden in das Leitungssystem eingebunden.

8.4 Konzeption zur Niederschlagswasserableitung

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wurde ein Regenrückhaltebecken angeordnet. Das Regenrückhaltebecken wird an den vorhandenen Sammler, der im südwestlichen Teil parallel zur Straße "Trockener Weg" verläuft, angeschlossen.

Für die Ableitung des anderen Niederschlagswasser ist in den Straße "A" und "A 1" ein Sammler vorgesehen. Die Dimensionierung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Höhenverhältnisse. Im weiteren Verlauf quert der Sammler die B 96, wo unmittelbar danach das anfallende Niederschlagswasser dem Grabensystem der Datzeniederung und dann der Tollense zugeführt wird.

Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse können 420,00 m der Straße "A2" nicht über das geplante Leitungsnetz entwässert werden. Da es keine weitere Vorflut östlich Straße "B" gibt, werden Verdunstungsgräben, beidseitig der Straße, angelegt.

8.5 Elektrizität

Die Elektrizitätsversorgung ist sichergestellt. Das Planungsgebiet wird über landschaftlich eingebundene Transformatorstationen versorgt werden. Die Stromversorgung erfolgt über den Versorgungsträger EMO AG Neubrandenburg. Eine Versorgung über die vorhandene 20 kV-Überlandfreileitung ist lt. Aussage der EMO AG nicht möglich. Sie wird mit der Realisierung des B-Planes umverlegt. Die genaue lagemäßige Einordnung erfolgt durch Absprache in der Feinplanung. Dabei dürfen keine Bauflächen in Anspruch genommen werden.

8.6 Gas

Die Gasversorgung erfolgt von der parallel zur B 96 verlaufenden Ferngasleitung (DN 400). Ein Abzweig für das Gewerbegebiet Datzeberg-Nord erfolgt im Bereich des OBI-Marktes, Nähe der B 96. Es wird von dort parallel zur Verbindungsstraße B 96 bis Trollenhagen ("A", "A1") eine Erdgas-Leitung in das Gewerbegebiet verlegt.

8.7 Abfall

Für die Verwertung und Beseitigung gewerblicher Abfälle gilt die Abfallsatzung der Stadt Neubrandenburg.

9. Auswirkungen auf die Umwelt

9.1 Immissionsschutz

Die geplante Realisierung des Gewerbe- und Industriegebietes Datzeberg-Nord erfolgt unter Berücksichtigung des Immissions-schutzes.

Die Berechnung der Schallemissionen der Gewerbe- bzw. Industriegebiete und die Berechnung der Schallimmissionen der am ungünstigsten zum Emittenten stehenden Wohngebäude wurden nach der DIN 18005 vorgenommen.

Ausgangspunkt der Berechnung war der angenommene Schalleistungspegel von 65 dB (A) für Gewerbegebiete.

Der Vergleich zeigt die Einhaltung der Richtwerte nur bis östlich Straße C (gem. TA-Lärm).

Aus diesem Grund ist westlich der Straße C zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung und Kleingärten vor gewerblicher Emission eine Gebietsgliederung vorgenommen worden, die zwar nicht die Art der Betriebe, jedoch deren Störgrad begrenzt. Für die mit der Ordnungszahl 1 - 3 belegten Gewerbeflächen wurde eine Lärmeinschränkung von tags 55 dB und nachts 40 dB festgelegt.

Die Emissionen der Straße "A" (berechnet unter Beachtung der Verkehrsuntersuchung) verursachen an den anliegenden Gärten keine grenzwertüberschreitenden Immissionen. Unter Beachtung der Verkehrslärmschutzverordnung und der Gebietsnutzung (lt. Bundeskleingartengesetz dienen Gärten keinen Wohnzwecken, sondern sind Mischgebieten zugeordnet, Nutzung erfolgt nur von 06.00 - 22.00 Uhr) werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB (A) am Tag nicht überschritten. Aus diesem Grunde sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

9.2 Umwelteinflüsse

Mit der Errichtung des Gewerbegebietes entsteht ein sehr großer Anteil an versiegelten Flächen. Um dafür einen Ausgleich zu schaffen, erfolgte eine großzügige Anordnung von Bepflanzungen. Das Regenwasserrückhaltebecken wurde in eine gestaltete Grünanlage eingebettet.

10 Flächenbilanz

Gewerbeflächen	7.805	ha	15,8 %
eingeschränkte Gewerbefläche	1.470	ha	3,0 %
Industriefläche	24.635	ha	49,9 %
eingeschränkte Industriefläche	0,270	ha	0,5 %
Fläche für Gemeinbedarf	1.715	ha	3,5 %
Fläche mit Anpflanzgebot	6.259	ha	12,7 %
Park (öffentliches Grün)	1.146	ha	2,3 %
Straßenflächen (Geh- und Radweg)	5.690	ha	11,5 %
Leitungsrecht	0.167	ha	0,3 %
Gemeinschaftsstellplätze	0.210	ha	0,5 %
	49.366	ha	100,0 %
	=====		

11 Schätzung der Erschließungskosten

1. Wasserversorgung
DN 150-250 duktils Gußrohr i. M. 1,50 m tief 1 210 191,00 DM
2. Schmutzwasserleitung
DN 200 Steinzeug i. M. 2,50 m tief 801 021,00 DM
3 Abwasserpumpstationen 228 000,00 DM
3. Regenwasserleitung
DN 400 bis DN 1200 GFK-Rohr 2 485 944,00 DM
Regenrückhaltebecken 743 000,00 DM
Begrünung des Beckens 82 140,00 DM
4. Straßenbau
Straßenkörper aus Bitumen
Geh- und Radwege aus
Betonverbundsteinpflaster 4 701 700,00 DM
5. Erdbau 1 869 973,00 DM
6. Öffentliches Grün
Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern 940 937,00 DM
7. Straßenbeleuchtung 583 633,00 DM
8. Vorflut westlich B 96 455 652,00 DM

9. Neuverlegung 500-er Hochdruckgasleitung	2 100 000,00 DM
10. Umverlegung Elt-Leitung	70 000,00 DM
Baukosten (NETTO)	<u>Σ 16 272 191,00 DM</u>
11. Planung und Bauleitung rd. 12 %	1 952 663,00 DM
	<u>Σ 18 224 854,00 DM</u>
- Ermittlung der Erschließungskosten pro m ²	
Bruttofläche	493 660,00 m ²
abzüglich öffentliche Flächen (Straßen/Wege)	133 050,00 m ²
Nettofläche	360 610,00 m ²

Kosten pro m² Netto-Baufläche

$$\frac{18\,224\,854,00 \text{ DM}}{360\,610,00 \text{ m}^2} = 50,54 \text{ DM/m}^2 \quad \text{ohne Mehrwertsteuer}$$

12. Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff, Baugesetzbuch erhebt die Stadt Neubrandenburg einen Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage, und zwar in Höhe von max. 90 % des Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke. Der Stadtanteil beträgt min. 10 %. Ergänzende Regelungen werden mit der Erschließungsbeitragssatzung getroffen.

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in Zusammenarbeit der Ämter der Stadtverwaltung (Grünflächenamt, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Stadtplanungsamt und Verkehrsanlagen- und Tiefbauamt) erarbeitet.

Grundlagen:

- Eingriffsregelung § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- "Bielefelder Methode", Arbeitspapier für die fachliche Beurteilung von Eingriffen in Natur- und Landschaft (Stand Juli 1990)

Grund und Boden sind Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Ein Entzug von Grund und Boden durch Überbauung stellt eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar.

Das vorliegende Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 49.366 ha und wurde bisher als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Ein Baumbestand ist nicht vorhanden. Der Eingriff in die Landschaft wird mit den beabsichtigten Maßnahmen der Be- und Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes gemindert.

Im Bebauungsplan wurden dazu zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Wesentlich wird das Planungsgebiet durch folgende Regelungen geprägt.

1. Es ist vorgesehen, den westlichen und östlichen Planbereich jeweils mit einer mehrreihigen Heckenschutzpflanzung aus heimischen Gehölzen als Übergang zur Kleingartenanlage bzw. freien Landschaft zu begrenzen.
2. Das geplante Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich ist naturnah zu gestalten. Aufgrund des Höhenunterschiedes ist diese öffentliche Fläche parkähnlich (gestaltetes Grün) mit umlaufendem Weg und mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen herzustellen. Ein neuer Lebensraum für Amphibien, Insekten und Vögel wird geschaffen.
3. Das Erscheinungsbild des Gewerbe- und Industriegebietes wird durch die Begrünung der Erschließungsstraßen mit großkronigen Bäumen wesentlich gestaltet und geprägt.

- 16 -

Ökologischer Ausgleich

Die beanspruchte Ackerfläche für den Bebauungsplan beträgt 49,366 ha

- davon

. für geplante Überbauung 33,569 ha

. für geplante Anpflanzungen einschließlich Regenrückhaltebecken 15,799 ha

Nach dem Arbeitspapier "Bielefelder Methode" wurden folgende Verrechnungsmittelwerte angenommen:

- Acker	0,3	
- Regenrückhaltebecken	1,0	
- Anpflanzungen	1,2	(Heckenpflanzung Sträucher)
- Anpflanzungen	0,6	(Baumpflanzung Großgrün)

Daraus folgt:

14,809 ha Kompensationsfläche werden für das gesamte Planungsgebiet erforderlich

13,693 ha Kompensationsfläche werden durch Anpflanzungen und Regenrückhaltebecken erreicht

Nach dem Arbeitspapier der "Bielefelder Methode" wurde der Verrechnungsmittelwert für Acker durch die privaten und öffentlichen Pflanzgebiete nicht vollständig erreicht, aber durch das Regenrückhaltebecken als Biotop sowie der beidseitigen Anordnung von großkronigen Einzelbäumen (ca. 150 Stück) an den Erschließungsstraßen wesentlich kompensiert.