

Gewerbegebiet
"Schmöler Berg"
Stadt Dömitz

Erläuterungsbericht
zum

Bebauungsplan
Entwurf

Ausgearbeitet im Auftrage der
Stadt Dömitz im Oktober 1991



Architekturgruppe
Richter & Partner
GmbH

1. Einführung

Die Stadt Dömitz erteilte den Auftrag zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Dömitz, das sich auf einer Teilfläche der Gemarkung Dömitz Flur 10, Flurstück 375 / 13 befindet.

Mit diesem Vorhaben soll in unmittelbarer Ortsanbindung ein erweiterungsfähiges komplexes Gewerbegebiet geschaffen werden - bezuschußt aus dem Bund-Länder-DDR Programm zur Entwicklung der wirtschaftlichen Infrastruktur im Grenzgebiet der ehemaligen DDR.

Die Standortzustimmungen zu diesem Vorhaben wurden bereits erteilt.

Der Grund dieser Auftragserteilung ist eine geplante Erweiterung bzw. Ergänzung der Gewerbefläche um ca. 7.000 m², in südlicher Richtung, die sich aus einer konkreten Antragsstellung eines zukünftigen Nutzers ergibt.

Ebenfalls gab es für andere Flächen des Gewerbegebietes bereits konkrete Vorstellungen von zukünftigen Gewerbetreibenden, die für die Ausarbeitung des Planentwurfes ausschlaggebend waren.

2. Standort

2.1. Geografische Lage

Das Gewerbegebiet liegt südlich der Ortslage am Schmöler Berg im Übergangsbereich zur Elbtalniederung - im Anschluß an das Neubaugebiet von Dömitz. Zum Stadtzentrum beträgt die Entfernung ca. 2 km.

Die Gewerbeflächen sind über die Verlängerung der Leninallee zu erreichen, deren letzter Abschnitt ein unbefestigter Weg ist.

Die zu beplanende Fläche von ca. 5 ha ist Teil des Geländes der ehemaligen Munitionsfabrik und mit gemischtem Baumbestand und Wildwuchs bewachsen. Nördlich und Östlich ist die Fläche durch niedrig bewachsenes Brachland, westlich durch eine natürliche Böschung, Wiese und Lagerflächen und südlich durch eine Böschung und anschließendes Deichvorland begrenzt.

2.2. Geologie

Die Elbe bildet im Südwesten die natürliche Grenze des betrachteten Gebietes südlich der Stadt Dömitz. Das geplante Gebiet liegt damit im Urstromtal der Elbe.

Der Grundwasserspiegel wird stark von der wechselnden Wasserführung der Elbe beeinflusst.

Das Gelände fällt leicht nach Süden ab mit zahlreichen Erhebungen im Innern. Die Höhendifferenz vom östlichen zum westlichen Rand beträgt ca. 2 m.

An der Oberfläche des Gebietes stehen Talsande an mit einer Mächtigkeit von ca. 20 m; mit zunehmender Tiefe wird es schluffiger.

2.3. Nutzungsbeschränkungen

Auf dem Gelände des geplanten Gewerbegebietes befand sich bis Kriegsende eine Munitionsfabrik, so daß Nutzungsbeschränkungen für das Gebiet nicht ausgeschlossen sind.

Ein Teil der Fabrikanlage wurde demontiert und der andere Teil soll gesprengt worden sein. Im Untergrund sollen sich noch Bunker befinden.

Deshalb ist dieser Standort als altlastenverdächtige Fläche anzusehen, die wahrscheinlich mit Sprengstoffen sowie deren Abfallprodukten verseucht ist.

Auf Grund der räumlichen Nähe des Wohngebietes (Neubaugebiet) sind entsprechende Mindestabstände zwischen gewerblichen Anlagen und Wohnbebauung einzuhalten. In Anlehnung an den Abstandserlaß Nordrhein / Westfalen wurde ein Abstand von 80 m zum nächstliegenden Wohnblock gewählt. Das bedeutet, daß im nördlichen Teil des Gewerbegebietes in einer Breite von 80 m nichtstörendes Gewerbe anzusiedeln ist.

Als Auflage vom Amt für Naturschutz, Umweltschutz und Wasserwirtschaft der Kreisverwaltung Ludwigslust wird ein entsprechendes Gutachten zur Altlastbewertung und ein Lärmschutzgutachten hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung gefordert.

3. Verkehrsflächen

3.1. Kommunale Straßen

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Leninallee - über einen direkten Straßenabzweig von der B 195. Mit der Schaffung eines Gewerbegebietes entstehen erhöhte Anforderungen an den Knoten B 195 - Leninallee, so daß ein Knotenausbau mit Abbiegespuren und Ampelanlage gefordert wird.

Die weiterführende Straße wird ab Wohnblock Nr. 44 A auf eine Breite von 6,50 m ausgebaut. Der Straßenneubau nimmt dann die alte Wegführung zum Armeeobjekt auf und endet am Objekt mit einer Wendeschleife. Die weitere Erschließung des Gebietes erfolgt ringförmig und ermöglicht dadurch Grundstückstiefen bis zu 55 m.

3.2. Fuß- und Radwege

Das Fuß- und Radwegenetz wird einseitig entlang der Planungsstraßen geführt, von der Fahrbahn getrennt durch einen 1,50 m breiten Grünstreifen.

Vorhandene Fußwege wurden in die Planung mit übernommen.

Neben den Wohnblöcken wurde eine zusätzliche Radwegverbindung geplant, um eine kurze Verbindung zwischen Stadt und Arbeitsstättegebiet zu gewährleisten.

3.3. Stellplätze

Die Anzahl der Stell- bzw. Parkplätze richtet sich nach der Nutzfläche der baulichen Anlage oder der Beschäftigtenzahl.

Da die endgültigen Daten noch nicht bekannt sind, wurden im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze ausgewiesen, die durch den späteren Bauherrn konkretisiert werden.

4. Ver- und Entsorgungsanlagen

4.1. Wasserversorgung

Der Gewerbestandort wird durch den Anschluß an das zentrale Trinkwassernetz versorgt.

Der Anschlußpunkt befindet sich im in unmittelbarer Nähe gelegenen Neubaugebiet.

4.2. Abwasserversorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Neubaugebietes.

Gefordert wird für die Zukunft der Neubau eines Klärwerkes für Dömitz und die Nachbargemeinden, an dessen Konzept derzeit gearbeitet wird.

Das Regenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt, das Überschußwasser in die Kanalisation abgeleitet.

4.3. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentliche Entsorgungs-GmbH zur zentralen- oder Sondermüll- Deponie.

4.4. Energieversorgung

Das Gewerbegebiet wird Elektro-seitig gegenwärtig erschlossen.

Hinsichtlich der nicht vorhandenen Gasversorgung wird derzeit an einem Konzept gearbeitet, die Stadt Dömitz an die neu geplante Erdgastrasse anzuschließen.

5. Grünkonzept

Bei der Abgrenzung des Gewerbegebietes wurde die natürliche Begrenzung weitgehend mit einbezogen. Dazu gehört nördlich der vorhandene Fußweg, westlich und südlich die Böschungen und östlich die Wegeführung.

Die Fuß- und Radwege sind durch einen Grünstreifen von der Straße getrennt, in den verschiedene Laubbäume zur Begrünung gepflanzt werden.

Ausgehend von dem von der SRG-ARP erarbeiteten vorgeschlagenen Grünplan wurden die Bäume und Strauchwerke angeordnet.

Diese Grundstruktur für die Begrünung im Gewerbegebiet ist für die Nutzer bindend.

Der Antragsteller auf Gewerbefläche sollte mit den notwendigen Bauunterlagen auch ein Begrünungskonzept seiner Gewerbefläche vorlegen.

Vorhandener Baumbestand ist zu prüfen und gegebenenfalls in die Planung mit einzubeziehen.

Nach Auflage vom Amt für Naturschutz, Umweltschutz und Wasserschutz der Kreisverwaltung Ludwigslust wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan gefordert, welcher derzeit erarbeitet wird.

6. Städtebauliche Gestaltung

Das Maß und die Art der baulichen Nutzung sind dem Planentwurf zu entnehmen. Durch die Lage im Deichvorland wird die Geschossigkeit auf 2 Geschosse begrenzt. Es wird in offener Bauweise gebaut.

Als Dachform sind Flachdächer mit höchstens 5° Dachneigung und Satteldächer mit einer Dachneigung beidseitig von maximal 10° zulässig.

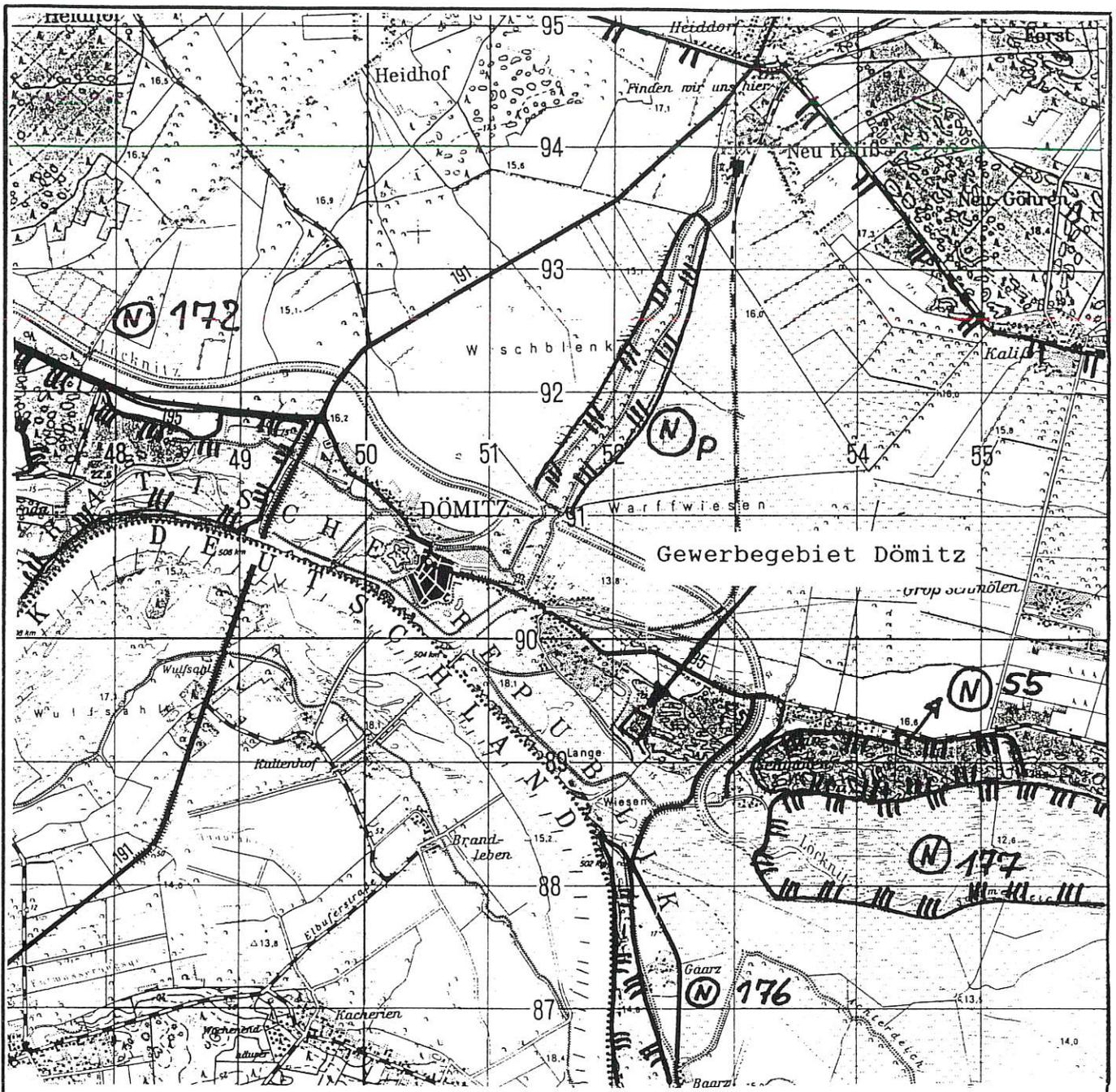
Besonders der an das Wohngebiet grenzende Bereich des Gewerbegebietes ist städtebaulich gut zu gestalten mit einer hohen Qualität der Architektur der Baukörper und durchgehender Flächengestaltung.

Von Betrieben mit größerer Flächenbevorratung sind Zwischennutzungskonzepte für betriebliche Reserveflächen vorzulegen.

Ein geringer Versiegelungsgrad ist anzustreben trotz hoher Flächenausnutzung.

7. Verfahrensrechtlicher Vermerk

Nach der Überleitungsregelung für die frühere DDR § 246 a, Abs. 1 Satz 1 Nr.3 i.V.m. § 8 Abs. 4 Bau ZVO gilt, daß ein Bebauungsplan aufgestellt, ergänzt, geändert oder aufgehoben werden kann, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist , ... , wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht wird. (vorzeitiger Bebauungsplan)
Der erarbeitete Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Dömitz steht den Zielen und Zwecken des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes nicht entgegen.



Naturschutzzonen

- Nr. 55 = "Elbtaldünen bei Klein Schmölen"
- Nr. 177 = "Löcknitz-Altlauf"
- Nr. 176 = "Werder Besandten"
- Nr. 172 = "Rüterberg"
- geplant = "Elde-Müritz-Wasserstraße"



Naturpark "Elbetal"

EMICON

Unabhängige Planungs- und Beratungsgesellschaft für Umwelt Industrie Energie mbH

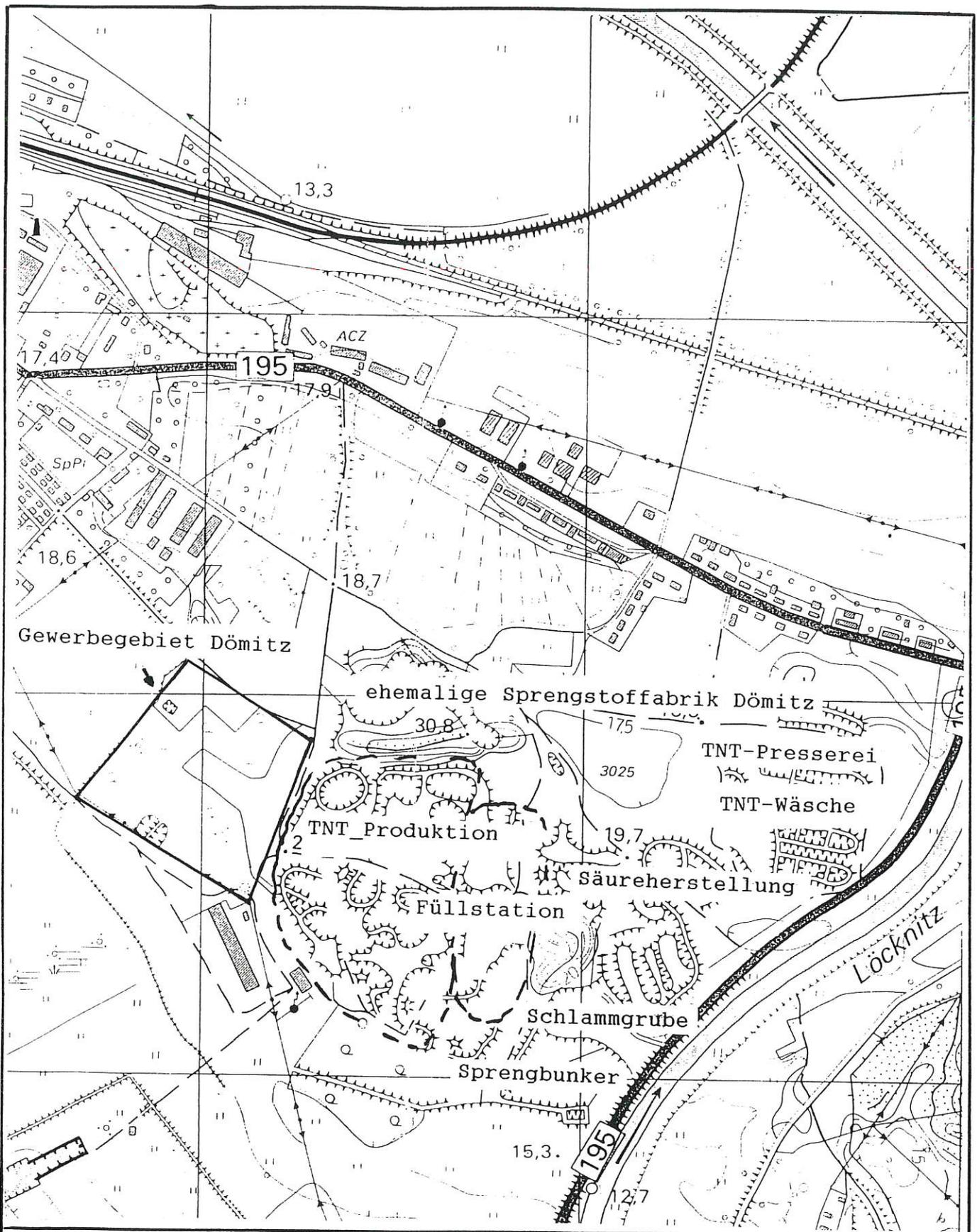
AG: Stadtverwaltung Dömitz

BV: Gewerbegebiet Dömitz

Übersichtsplan, Lage des Gewerbegebietes
Lage der Schutzzonen

30.12.1991 M 1 : 50.000

Anlage 1



EMICON

Unabhängige Planungs- und Beratungsgesellschaft für Umwelt Industrie Energie mbH

AG: Stadtverwaltung Dömitz

BV: Gewerbegebiet Dömitz

Rekonstruktion der ehemaligen
Sprengstofffabrik Dömitz

30.12.1991 M 1 : 10.000

Anlage 3