

B E G R Ü N D U N G  
für den Bebauungsplan Nr. 15  
der Stadt Teterow

"Industrie- und Gewerbegebiet Pampow/Koppelberg"

1. Entwicklung des Planes

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat am 03. Juli 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das "Industrie- und Gewerbegebiet Pampow/Koppelberg" beschlossen.

Der zu überplanende Bereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Industrie- bzw. Gewerbefläche dargestellt.

Mit Ausnahme einer Teilfläche an der B 104/Pampower Weg ist das gesamte Gelände unbebaut und überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden grenzt das Plangebiet an das kleine Dorf Pampow, im Norden an die Bundesstraße 104. In östliche Richtung schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an das künftige Industrie- und Gewerbegebiet an, im Osten wird das Gebiet durch den Pampower Graben begrenzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zum einen der Ansiedlung eines Schlachthofes im nordwestlichen Bereich (GI-Gebiet), zum anderen der Ansiedlung von mittelständischen Gewerbebetrieben.

Im Rahmen ihrer Vorsorgepflicht will die Gemeinde durch die hier vorliegende Planung die Lärm- und Geruchsemissionen des Bereiches so eingrenzen, daß unzulässige Lärm- und Geruchsemissionen in dem angrenzenden Dorf Pampow nicht auftreten.

Diese Planungsabsicht wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen.

Unter anderem werden die Baugebiete folgendermaßen abgestuft:

Der Bereich des geplanten Schlachthofes wird als Industriegebiet festgesetzt, im Anschluß daran werden weitere gewerbliche Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt, die an Pampow angrenzenden Gewerbegebietsflächen, die zusätzlich durch einen Grüngürtel mit integriertem Lärmschutzwall von der angrenzenden Bebauung abgeschirmt werden, werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet sind per Festsetzung des Bebauungsplanes nur Betriebe zulässig, von denen zu erwarten ist, daß von ihnen keine Emissionen auf die angrenzende Wohnbebauung

(Dorfgebiet) ausgehen.

Weitere, im Planbereich durch gewerbliche Nutzungen u.U. auftretende Immissionen, die sich nicht vorab durch eindeutige Festsetzungen eingrenzen lassen, sind in jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf ihre Zulässigkeit hin zu überprüfen.

Ferner sollen in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe von mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgeschlossen werden, um das Gebiet nicht zu einem Schwerpunkt des Einzelhandels in der Region werden zu lassen.

Die Größe des B-Plangebietes beträgt ca. 72 ha.

Diese Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Bauflächen in GI- und GE-Gebieten:	ca. 30,5 ha
Verkehrsflächen	ca. 3,0 ha
Sukzessionsflächen als Ausgleichsflächen	ca. 15,0 ha
weitere Grünflächen	ca. 12,5 ha
Flächen für Regenrückhaltebecken	ca. <u>3,0 ha</u>
	<u>gesamt 72,0 ha</u>

## 2. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Teterow erfolgt u.a. auf der Grundlage des §1 (3) BauGB in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I. S. 2253) und der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) 1990 vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

Bei der vorliegenden Planung wird gem. §30 (I) BauGB ein qualifizierter Bebauungsplan angestrebt.

## 3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung (M 1:2.000) und dem abgedruckten Kartenausschnitt (Lageplan M 1:250.000).

## 4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich

aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält. Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke, sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Stadt Teterow wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte es erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§45 bzw. §§88ff des BauGB Gebrauch gemacht werden.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der B 104 aus, die in dem Einmündungsbereich des Pampower Weges mit Einbiegespur verbreitert wird. Der Pampower Weg wird als Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) ausgebaut. An der westlichen Straßenseite wird ein zusätzlicher Radweg erstellt. Parallel zur Fahrbahn werden Längsparkstreifen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt. Am Ende des Pampower Weges wird eine Wendemöglichkeit für LKW angeordnet, um die Ortslage von Pampow nicht mit Verkehr für das Gewerbegebiet zu belasten. Beidseitig des Pampower Weges werden Fußwege vorgesehen, die durch Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt werden.

Die Erschließung der anderen gewerblichen Flächen erfolgt durch Stichstraßen vom Pampower Weg aus. Die Straßen sind ebenfalls mit Wendekreisen und Längsparkstreifen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs ausgerüstet.

Auf allen neuen Erschließungsstraßen werden im Abstand von ca. 20 m Bäume in den Grünstreifen bzw. in den kombinierten Grün/Parkstreifen vorgesehen.

### 5.2 Ruhender Verkehr

Alle neuen Erschließungsstraßen werden beidseitig mit Längsparkstreifen vorgesehen. Zur gestalterischen Aufwertung der Parkflächen sind im Abstand von ca. 20 m Anpflanzgebote für Laubbäume festgesetzt.

### 5.3 Bebauung

Die Bauflächen sind als Industriegebiet bzw. als Gewerbegebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

In dem Industriegebiet wird zur Höhenbegrenzung eine Traufhöhe von max. 10 m, gemessen von Oberkante Geländeoberfläche, als Höchstgrenze festgesetzt.

In den Gewerbegebieten sind neben Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung eine maximal 2-geschossige Bebauung vorgesehen.

### 5.4 Grünordnung

Im Rahmen einer landschaftspflegerischen Untersuchung wurde im Bereich des Bebauungsplanes in einem Grünordnungsplan untersucht. Die wesentlichen Ergebnisse des Grünordnungsplanes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Im wesentlichen sind im Rahmen des Grünordnungsplanes Maßnahmen zur umweltverträglichen und landschaftspflegerischen Einbindung der geplanten Industrie- und Gewerbeflächen vorgesehen worden. So sind u.a. ca. 15 ha Sukzessionsflächen als Ausgleichsflächen festgesetzt. Um eine bessere landschaftliche Einbindung der geplanten Industrie- und Gewerbeflächen zu erreichen, wurden mit Pflanzungen, Aufwallungen, begrünten Emissionsschutzwällen sowie Grünflächen eine landschaftsgerechte Gestaltung der umgebenden Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasser-AG über eine neu zu verlegende Trink- und Brauchwassertransportleitung.

### 6.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch das Versorgungsunternehmen EMO AG Neubrandenburg sichergestellt. Die im Bereich der Bebauung zur Zeit vorhandene Hochspannungsleitung wird durch das Versorgungsunternehmen verkabelt.

### 6.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch ein zu verlegendes Rohrleitungssystem mit Anschluß an die zu erweiternde Kläranlage der Stadt Teterow. Betreiber ist die Wasser-AG. Für den Bereich des Bebauungsplanes werden rd. 30.000 EGW als Anteil an der Kläranlage erforderlich, die insoweit erweitert wird.

### 6.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt ebenfalls durch ein zu verlegendes Rohrleitungssystem. Im Nordwesten und im Südwesten des Plangebietes wird jeweils ein Regenrückhaltebecken erforderlich, um die vorhandene Vorflut nicht zu überlasten. Gleichzeitig erfolgt über die Regenrückhaltebecken eine Vorreinigung des abgeleiteten Oberflächenwassers. Die Regenrückhaltebecken werden mit einer Ölsperre ausgerüstet. An die Regenrückhaltebecken sollen vorwiegend Straßen- und Hofflächen angeschlossen werden. Die Becken und zugehörigen Flächen werden nach ökologischen Gesichtspunkten im Rahmen der Erschließung gestaltet.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist - soweit es der Untergrund zuläßt - auf den Baugrundstücken zu versickern.

### 6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird nach der Satzung der Stadt Teterow durchgeführt.

## 7. Emissionsschutz

Um die angrenzende Bebauung in Pampow möglicherweise von dem Industrie- bzw. Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmemissionen zu schützen, wurde neben der Abstufung von: Industriegebiet - Gewerbegebiet - eingeschränktes Gewerbegebiet - bis hin zur Dorfbebauung in Pampow Grünflächen und in diese Grünflächen integrierte Lärmschutzwälle vorgesehen und in dem Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch werden die auf die Grundstücke einwirkenden Immissionen so weit reduziert, daß die Orientierungswerte für Dorfgebiete gemäß Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 eingehalten werden. Durch textliche Festsetzung wird außerdem ausgeschlossen, daß in dem

direkt an Pampow angrenzenden Gewerbegebiet die Ansiedlung genehmigungsbedürftiger Anlagen - auch vereinfachtes Verfahren - von vornherein ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung zugelassen werden.

## 8. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Teterow voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

a. Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlage	rd. DM 1.400.000,--
b. Bau von Straßen, Parkflächen, Gehwegen	rd. DM 6.000.000,--
c. Ökologischer Ausgleich	rd. DM 1.600.000,--
d. Straßenentwässerung und Regenrückhaltebecken	rd. DM 6.000.000,--
e. Beleuchtungsanlagen	rd. DM 260.000,--
f. Trinkwasserversorgung	rd. DM 440.000,--
	<u>DM 15.700.000,--</u>
	=====

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Stadt Teterow gemäß §129 Abs. 1 BauGB 10%. Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.

Beschlossen in der Sitzung der Stadtvertretung am 20.01.1993

Stadt Teterow, den 21.01.93

*R. Detmann*

