

# BEBAUUNGSPLAN Nr.1

GEWERBEGEBIET  
"AM PUMP"

Wesenberg

Landkreis Neustrelitz

Bebauungsplan

Gewerbegebiet " Am Pump "

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch  
zum Bebauungsplan

Auftraggeber  
Stadtverwaltung Wesenberg  
Am Markt 14  
Wesenberg  
0-2084  
Tel. 212

Auftragnehmer  
Stadtplanerin Gabriele Daedelow  
R.- Breitscheid - Str. 16  
Neustrelitz  
0-2080  
Tel. 3401



Wesenberg, September 1991 / April 1994

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
  - 1.1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans
  - 1.2. Aufgaben des Bebauungsplans
  - 1.3. Planungsgrundlagen
  - 1.4. Bisheriger Verfahrensablauf
  - 1.5. Inhaltliche Darstellungen im Bebauungsplan
2. Gebietliche Einordnung und Geltungsbereich
3. Bestand und Plankonzept
4. Festsetzungen des Bebauungsplans
  - 4.1. Art der baulichen Nutzung
  - 4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
  - 4.3. Verkehrserschließung
  - 4.4. Ver- und Entsorgung
5. Flächenbilanz

1. Einleitung

1.1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Stadt Wesenberg benötigt dringend einen dem Stadtkern nahen Standort für ansässige Handwerksbetriebe, die spezielle Dienstleistungen vorwiegend für den Privatkunden erbringen und im Stadtinnern nur beschränkte Ausbaumöglichkeiten haben. Darüber hinaus ist der Standort der bisherigen Tankstelle im historischen Stadtinnern problematisch und ohne Erweiterungschancen. Der Kundenkreis ist beschränkt, da durchreisende Fahrzeuge, die die B 198 benutzen, nur in geringem Maße die ungünstig gelegene Tankstelle anfahren können bzw. für LKW und Großtransporter eine Nutzung an diesem Standort schwierig. Der gewählte Standort bietet günstige Bedingungen für die Realisierung der Planungsabsichten. Außerdem zwingen vorhandene städtebauliche Mißstände zu einer planerischen Neuordnung, besonders hinsichtlich angrenzender Wohn- und Kleingartenbereiche. Das Planungsgebiet gehört zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebieten, das sich in unmittelbarer Stadtnähe befindet und von Flächen umgeben ist, die einen anderen Nutzungscharakter wie Allgemeines Wohngebiet und Kleingärten tragen. Um hierbei einer städtebaulichen Ordnung unter Würdigung nachbarlicher Interessen zu entsprechen, wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem notwendige Festsetzungen getroffen werden. (§ 31 und § 34 Abs.2 BauGB)

1.2. Aufgaben des Bebauungsplans

Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, entwickelt werden kann. Wie der Flächennutzungsplan unterliegt erst recht der Bebauungsplan einem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren, in dem die Art der Einbeziehung der Bürger, der Träger öffentlicher Belange bestimmt ist. Der Bebauungsplan wird durch Satzungsbeschluß für jedermann rechtsverbindlich. Ergeben sich neue Entwicklungsbedürfnisse oder städtebauliche Problemlagen, kann der Plan entsprechend geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Öffentliche und private Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### 1.3. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Dokumentationen erarbeitet:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch die Anlage I Kap. 14 Abschnitt 2 Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 / BGBl I S. 132, geändert durch Anlage I Kap. 14 Abschn. 2 Nr. 1 des Einigungsvertrages
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 / BGBl I 1991, Teil I
4. Gemeinsamer Einführungserlaß zum BauGB vom Oktober 1990
5. Entwässerungskonzeption der "AiN Mecklenburger Bauunion AG" Niederlassung Neubrandenburg, 1991
6. Rahmenplanung zum Gewerbegebiet "Am Pump", April 1991
7. Empfehlung für Anlagen von Erschließungsstraßen EAS 85, Köln, Ausgabe 1985

### 1.4. Bisheriger Verfahrensablauf

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Darin ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet eingetragen.
2. Aufgrund fehlender Vermessungsunterlagen, die für einen Bebauungsplan erforderlich wären, wurde parallel zum Flächennutzungsplan eine Rahmenplanung vorgenommen, die eine städtebauliche Bestandsanalyse und Lösungsvariante für die Neuordnung des Gebietes beinhaltet. Dabei wurden Grundsatzfragen der Erschließung geklärt.
3. Im Juni wurde eine aktuelle Vermessung erstellt, die eine geringfügige Überarbeitung der Lösungsvariante im Rahmenplan nach sich zog.
4. Daran schloß sich die Erarbeitung des Bebauungsplanes an.
5. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.4.91 gefaßt.
6. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Flächennutzungsplan wurden mehrmals die Planungsabsichten für das Gebiet öffentlich erläutert.
7. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 1.10.91 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

8. Der Vorentwurf wurde ab 09.09.1991 den von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange zur schriftlichen Stellungnahme übergeben. Die Fristsetzung zur Stellungnahme wird mit der einmonatigen Auslegung parallel laufen (§ 4 Abs. 2 BauGB).
9. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte am ..26..2..91. .
10. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Vorentwurf in ihrer Sitzung am 19.09.1991 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
11. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.09.1991 bis zum 26.09.1991.

#### 1.5. Inhaltliche Darstellungen im Bebauungsplan

Durch Schraffur, Zeichen, Umrandungen, Maßangaben und Farbgebung werden die Zweckbestimmungen der einzelnen Flächen festgesetzt und Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung kenntlich gemacht.

Die dargestellten Festsetzungen sind nachfolgend unter Punkt 4. erläutert und darüber hinaus textliche Festsetzungen getroffen. Das eigentliche Plandokument **Bebauungsplan** ist also nur mit den textlichen Erläuterungen zusammen als vollständiges Dokument zu sehen und verlangt eine Stellungnahme zu beiden Teilen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich ausschließlich auf seinen gekennzeichneten Geltungsbereich.

Die einzeln gekennzeichneten Gewerbegebiete (GE 1, GE 2 usw. ) sind Grundlage für die Grundstücksregelungen durch die Stadtverwaltung. Danach wird die Vermessungskartengrundlage katastermäßig aufbereitet. Die Vermessung wurde im Juni 1991 vorgenommen und, vom Maßstab 1:500 auf 1:1000 verkleinert, einmontiert. Randbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundlage einer Vermessung von 1972, stimmen jedoch in den Aussagen mit der aktuellen Lage überein. In der nachstehenden Skizze sind die Bereiche unterschiedlicher Vermessungen kenntlich gemacht.

## 2. Gebietliche Einordnung und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich an der B 198 in der Nähe der Wesenberger Altstadt, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden : durch den südlichen Fahrbahnrand der B198
- im Nord-Osten: durch Grundstücksgrenzen der Kleingärten  
und Süden
- im Westen : durch das Wohnbaugelände " Sandhof " und  
den ehemaligen Reparaturstützpunkt der  
LPG

(siehe Übersichtsplan 1 : 5000)

Das Gebiet umfaßt insgesamt ca. 24000 qm und hat einen dreieckartigen Zuschnitt. Das Gelände wird dem Flurnamen nach als "Pump" bezeichnet.

## 3. Bestand und Plankonzept

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Teilbereiche:

- den Garagenkomplex
- das Gelände mit baufälligen Scheunen und umgebender Verkehrsfläche
- Schuppen und Lagerplätze

Der Garagenkomplex wird weiterhin genutzt. Er kann durch bauliche Ergänzungen komplettiert werden, so daß die vorhandenen Brachflächen maximal ausgenutzt werden und ein geordnetes, sauberes Gelände entsteht.

Die Tankstelle wird direkt an der B 198 eingeordnet. Sie ist dem Garagenkomplex nördlich vorgelagert. Dieses ist gegenwärtig eine unbefestigte Verkehrsfläche, die zeitweise auch zum Parken genutzt wird. Zwei baufällige Scheunen, z.T. privat genutzt, werden nach ihrem Abriß für die neue Tankstelle ausreichend Platz bieten.

Dieser Standort ist für Baumaßnahmen angebracht, da die beiden Gebäude schon lange das städtebauliche Ansehen der Stadt belasten. Die unmittelbare Lage an der B 189 sowie die Nähe zur Ortslage begünstigen den Aufbau einer neuen Tankstelle an diesem Platz.

Außerdem ist aus Sicherheitsgründen ein Tankstellenbau an einer gut einsehbaren Stelle erforderlich, der entlang der B 198 und in Nähe zum Stadtkern Wesenberg nur hier zu finden ist. Darüber hinaus erlauben Baugrundverhältnisse und Geländebeschaffenheit nur an dieser Stelle eine sinnvolle Standortwahl.

Eine verkehrliche Nutzung an diesem Punkt ist ohnehin gegeben, da durch den Reparaturstützpunkt der LPG sowie durch die Garagen ein Fahrzeugverkehr verursacht wird.

Die erforderliche Parkplatznähe für die Tankstelle würde mit der Schaffung solcher Flächen auf der anderen Straßenseite der B 198 auf dem sogenannten "Bresebrink" gewährleistet sein. Die geringe Behinderung des fließenden Verkehrs auf

der B 198 ist realisierbar, da die Straßenraumbreite eine Abbiegespur für Tankstelle und Gewerbegebiet erlaubt (evtl. Nutzung der bisherigen Busspur - Verlegen der Bushaltestelle). Eine Belästigung bzw. Beinträchtigung der nachbarschaftlichen Nutzung ist nicht zu erwarten, wenn die Tankstelle entsprechend abgepflanzt wird. Dabei sind auf dem Abstandsstreifen zur Straße Pflanzungen vorzunehmen. Die dem "Bresebrink" gegenüberliegenden Parkplätze sind ebenfalls mit Bäumen und Strauchwerk einzugrünen und bieten somit einen weiteren Grüngürtel zwischen Tankstelle und Stadtrandbebauung. Noch dazu bietet der gewählte Standort innerhalb des geplanten Gewerbegebietes günstige Erweiterungsmöglichkeiten für die Tankstelle selbst und ergänzende Dienstleistungen wie Autowerkstatt, Riefendienst, u.a.

Die Gewerbebetriebe werden im östlichen Teil des Planungsgebietes eingeordnet. Hier befinden sich zur Zeit Flächen mit Schuppen und Lagerplätzen, teilweise auch Brachland, die sich insgesamt keilförmig zwischen die nördlich und südlich angrenzenden Gärten einfügen. Es befinden sich hier auch noch zwei alte Scheunengebäude, deren Abriß ebenfalls angedacht ist.

Nach Räumung und Bereinigung der Flächen stehen ca. 10000 qm für die Gewerbebetriebe und ihre Erschließung zur Verfügung. Die Erschließungsstraßen und Wege durchkreuzen diesen Bereich, so daß mehrere Teilflächen für die einzelnen Gewerbetreibenden entstehen.

#### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### 4.1. Art der baulichen Nutzung

###### § 8 BauNVO - Gewerbebetriebe

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind:
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  3. Tankstellen
  4. Anlagen für sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  3. Vergnügungsstätten.

Durch textliche Festsetzungen sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) folgende Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelseinrichtungen

Dies ist erforderlich, um die wertvollen Gewerbeflächen zu nutzen. Die störenden Handwerksbetriebe sollen aus dem Bereich der Innenstadt ausgelagert werden. Kleinere Handwerksbetriebe sollen die Möglichkeit erhalten sich durch den Erwerb einer Gewerbefläche in der Stadt seßhaft zu machen.

Neue Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen bei Bedarf im Innenbereich der Stadt angesiedelt

werden, ebenso Vergnügungsstätten und Einzelhandelseinrichtungen.

Ausnahmsweise zugelassen werden sollen:

- Schank- und Speisewirtschaften

Die geplante Schank- und Speisewirtschaft im Gewerbegebiet ist ihrem Charakter nach nur im Mischgebiet zulässig, wird in dem kleinen Gewerbegebiet jedoch unter Berücksichtigung der Stadtnähe und Lage an der B 198 als ausnahmsweise zulässig erklärt.

§ 1 (6)

#### § 12 BauNVO - Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 3 Stellplätze für Pkw festgesetzt. 10 Stellflächen sind an der geplanten Schank- und Speisewirtschaft, 10 im Garagenkomplex für die anliegenden Kleingärtner und 5 Stellflächen gliedern sich an den Wendepunkt der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes an. Weitere gewerblich notwendige Stellplätze sind auf den Grundstücken zu realisieren.

Garagen für Pkw sind nur in dem Garagenkomplex zulässig. Hier kann baulich ergänzt werden. Garagen für gewerblich genutzte Fahrzeuge der dort ansässigen Betriebe einschließlich der privaten Kraftfahrzeuge der dort Wohnenden können auf dem Grundstück errichtet werden.

#### § 13 BauNVO - Gebäude und Räume für freie Berufe

Im Gewerbegebiet sind Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibener, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

#### § 14 BauNVO - Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen (z. B. Tankstellenausstattung). Der Bereich ist gekennzeichnet.

Nebenanlagen der Tierhaltung sind unzulässig. Kleintierhaltung ist mit Realisierung von Wohnungen ( § 8 Abs. 3 Nr. 1) zulässig. Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind ausnahmsweise zulässig. Flächen dafür sind nicht näher gekennzeichnet.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen für die einzelnen Grundstücksflächen sind geringfügig differenziert, da unterschiedliche Grundstücksgrößen, -zuschnitte und -lagen zugrunde liegen.

#### GE 1

Das Grundstück der Tankstelle ist 2400 m<sup>2</sup> groß. Durch die unmittelbare Lage an der B 198 ist einer baulichen Abstandsfordernung von mind. 8 m nachzukommen. Es ergibt sich als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,5. Daraus ergibt sich eine Fläche von 1200 m<sup>2</sup>, die für die Unterbringung der technisch notwendigen Ausstattung einer Tankstelle zur Verfügung steht.

Der verbleibene Freiraum zur Straße ist zubegrünen. Das Tankstellengebäude ist im östlichen Teil des Geländes zu errichten. Dabei sind die Baulinien nach der Flucht des bestehenden Garagenkomplexes ausgerichtet und die Baugrenzen zur Gewährung der Sicht um die Fahrbahnkurve herum gesetzt.

Für das Tankstellengebäude ergibt sich eine maximale Geschossfläche von 250 m<sup>2</sup>.

Es ist eine offene Bauweise festgeschrieben.

#### GE 2

Das Grundstück für eine Schank- und Speisewirtschaft ist 600 m<sup>2</sup> groß und ebenfalls durch die Lage an der B 198 im Abstand von 8 m zur Straße erst bebaubar. Dieser Freiraum ist zu begrünen. 360 m<sup>2</sup> können bebaut werden (GRZ 0,6). Es ist eine Einzelhausbebauung festgeschrieben. *-> entfällt aufgrund der 1. Änderung des B-Planes*

#### Garagenkomplex

Das Garagengelände ist 5700 m<sup>2</sup> groß und mit 2800 m<sup>2</sup> überbaubar. Umgebene Restflächen sind zu begrünen bzw. mit Stellplätzen auszustatten. Die Garagenbebauung erfolgt in geschlossener Bauweise. Der Bestand kann geringfügig ergänzt werden.

#### GE 4

Das Gewerbegrundstück hat eine Größe von 2200 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl wird durch die bauliche Abstandsfordernung zur Grundstücksgrenze von mind. 3 m und notwendigen Freihaltebereichen für die Verkehrssicherheit bestimmt. Sie liegt bei 0,7. Es ist eine Hausgruppenbebauung in offener Bauweise festgeschrieben.

#### GE 5, GE 6, GE 7

Die Gewerbegrundstücke haben folgende Flächenmaße:

GE 5 - 1300 m<sup>2</sup>

GE 6 - 1200 m<sup>2</sup>

GE 7 - 1500 m<sup>2</sup>

Diese Grundstücke grenzen südlich und östlich unmittelbar an vorhandene Kleingärten. Um unvermeidbare Immissionskonflikte zu Lasten der Kleingartennutzung zu vermeiden, wird für die Teilgebiete GE 5, GE 6 und GE 7 die Gebietskategorie "Eingeschränktes Gewerbegebiet" GE<sub>E</sub> festgeschrieben.

Die Arbeit der Betriebe wird auf den Einschichtbetrieb eingeschränkt. Die Zufahrten bzw. Zugänge zu den Gewerberäumen sind an den, den Kleingärten abgewandten Seiten, anzuordnen.

Um der spezifischen Schutzbedürftigkeit von Kleingartenanlagen gerecht zu werden, werden zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zwischen den Teilgebieten GE 5, GE 6 und weiterführend zum GE 7 festgesetzt.

Die Einfriedung südlich der Teilgebiete GE 5 und GE 6 hat in Form dichtwachsener Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zu erfolgen. Zur Sicherung dürfen inneliegende Drahtzäune eingesetzt werden.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,7. Sie wird bestimmt durch die bau-

liche Abstandsforderung zur Grundstücksgrenze von mind. 3 m und notwendigen Freihaltebereichen für die Verkehrssicherheit. Für die Grundstücke ist in offener Bauweise eine Hausgruppenbebauung festgeschrieben. → erfüllt aufgrund der 2. Änderung des B-Planes

GE 8

Das Gewerbegrundstück hat eine Größe von 1300 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl beträgt 0,7. In offener Bauweise ist eine Hausgruppenbebauung festgeschrieben. → erfüllt aufgrund der 2. Änderung des B-Planes

Für alle Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt als Höhenmaß ein Vollgeschoß. Um die ortstypische Bauweise bzw. den baulichen Charakter der bestehenden Scheunen nach ihrem Abriß wieder aufzunehmen, ist eine Dachneigung > 30° festgeschrieben. Es sind Ziegeldächer herzustellen.

#### 4.3. Verkehrserschließung

##### Prinziplösung

Das Gewerbegebiet liegt an der B 198 und wird durch einen Anschlußpunkt angebunden. Dieser entspricht dem derzeitig ausgebildeten Kreuzungspunkt der B 198 mit der Erschließungsstraße aus dem Stadtgebiet "Am Jägergraben". Dabei sind drei Nutzergruppen verkehrstechnisch zu organisieren:

1. Nutzer der Tankstelle
2. Nutzer der Gewerbebetriebe
3. Nutzer des Garagenkomplexes

Die Tankstelle wird durch eine Einfahrt südlich des Grundstücks und des Tankstellengebäudes erschlossen. Durch Rechtsabbiegen nördlich des Tankstellengebäudes ist die Ausfahrt auf die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes festgesetzt.

Parallel zu den Einfahrtsbereichen der Tankstelle wird der Verkehr des Gewerbegebietes geführt, der auf der Erschließungsstraße alle 5 Gewerbegrundstücke erreicht. Am Ende der Straße ist ein Wendeplatz eingeordnet. Die Straße wird einseitig durch einen Geh- und Radweg begleitet, der mit dem das Gebiet kreuzenden Wegenetz zur Erreichbarkeit der umliegenden Gärten verbunden ist. Damit bleiben gewohnte Fuß- und Radwegebeziehungen zwischen Stadtbereich und Kleingartensiedlung erhalten.

Der Garagenkomplex ist westlich und südlich der Anlage angebunden und endet mit Stichstraßen zwischen den einzelnen Blöcken.

Entlang der nördlichen Fluchtkante der Garagenblöcke soll durch Baum- und Strauchpflanzung eine Durchfahrt vermieden werden und gleichfalls eine Eingrünung des städtebaulich wertlosen Garagenkomplexes erfolgen.

##### Konstruktionslösung

Die Wahl des Straßenquerschnittes für die Erschließungsstraße orientiert sich an den Erschließungselementen in dörflichen Gebieten. Sie hat den Charakter einer Sammelstraße mit der Orts-

durchfahrt der Kategorie D 4 oder D 5 nach RAS-N. Sie hat maßgebend Erschließungsfunktion und ist für den Begegnungsfall Lkw/Lkw ausgerichtet. Die angemessene Höchstgeschwindigkeit soll zwischen 30 und 40 km/h liegen. Es ist mit weit unter 500 Fahrzeugen/h zu rechnen. Die Fahrbahnbreite von 5,50 m ist angemessen. Im Bereich der Tankstelleneinfahrt verbreitert sich die Straße um eine Fahrbahnsprungbreite von 2,25 m für das Einordnen der Fahrzeuge, die die Tankstelle benutzen wollen. Der Wenderadius am Ende der Straße hat einen Außendurchmesser von 22 m zu gewährleisten. Die die Straße begleitenden Radwege sind wie sonstige Wegeverbindungen mind. 2 m breit anzulegen und sollen niveaugleich ausgeführt werden. Die Freihalteräume zur Gewährung der Sicht in die Kurvenbereiche sind von Bauten freizuhalten. Diese Flächen können bedingt als Lagerplätze genutzt werden. Die Wegeführung schafft somit Erschließungsstraßen für die einzelnen Gewerbeflächen.

#### 4.4. Ver- und Entsorgung

##### Wasser

Die Wasserversorgung wird über den Anschlußpunkt "Sandhof" realisiert. Es wird eine 150-er Leitung entlang der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes im Fußweg verlegt, die im Ringschluß außerhalb des Gewerbegebietes weitergeführt wird.

##### Abwasser

Die Entwässerung erfolgt über eine Hauptleitung westlich des Garagenkomplexes am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Richtung Süden. Die dort vorhandene Klärgrube wird als Pumpstation umfunktioniert. Die Klimpelanlage östlich des Gewerbegebietes verliert ihre Funktion. Die Zuführung aus dem Gewerbegebiet erfolgt innerhalb der ausgewiesenen Rad- und Gehwege sowie übrigen Verkehrsflächen.

##### Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung wird über einen am Südrand des Gewerbegebietes (südlich des Garagenkomplexes) befindlichen Trafo organisiert. Die Kabelführung erfolgt ebenfalls in den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen.

##### Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung wird durch TELEKOM neu konzipiert und bei Baudurchführung neu konkretisiert. Eine Versorgung ist prinzipiell gewährleistet.

##### Wärme

Die Wärmeversorgung wird individuell über alternative Energieträger wie Öl oder Wasser realisiert.

#### 5. Flächenbilanz

Tankstelle	2400 m <sup>2</sup>
Raststätte	600 m <sup>2</sup>
Garagen mit Verkehrsfläche	5700 m <sup>2</sup>

Gewerbefläche	7500 m <sup>2</sup>
Grünbereiche (außer Be- grünung an der B 198)	700 m <sup>2</sup>
Befestigte Erschließungsstraße	2050 m <sup>2</sup>
Rad- und Fußwege	1250 m <sup>2</sup>
Stellplätze	60 m <sup>2</sup>
Sonstige Verkehrsflächen (Wende- und Kurvenbereiche, unbefestigte Flächen)	3740 m <sup>2</sup>
Summe	24000 m <sup>2</sup>