

B-PLAN NR. 2

Gemeinde Wendisch Waren

Produktionsstätte BER-BEK

und 3 WE

Standort:

Wendisch-Waren
Flur 2, Flurstück 139/8

Investoren:

Herr Andreas Gantert
Herr Joachim Gantert
Kieler Straße 95
25474 Bönningstedt

1. Zielstellung und Begründung

Die Investoren Andreas und Joachim Gantert der Firma Berufsbekleidung BER-BEK, planen eine Vergrößerung des Betriebes mit Neuschaffung von ca. zehn Arbeitsplätzen zusätzlich. Da eine flächenmäßige Erweiterung am derzeitigen Standort in Goldberg, Kampstraße 13 nicht möglich ist, wurde im Einvernehmen mit der Gemeinde Wendisch-Waren ein geeigneter Standort mit dem Flurstück 139/8, Flur 2 der Gemarkung Wendisch-Waren ausgewiesen und von den Investoren käuflich erworben. Das Grundstück wurde seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt.

Baum- und Strauchbewuchs sind nicht vorhanden. Die Grundstücksgröße im Bereich des B-Planes Nr.2 beträgt ca. 10500 m².

Zur Erweiterung des Betriebes ist eine Nutzfläche von ca. 1000 m² erforderlich. Außerdem sind entsprechende Lager-, Sanitär- und Nebenräume zu schaffen. Die Produktion umfaßt das Zuschneiden, Benähen und Besticken von Textilien, insbesondere von Berufsbekleidung. Als Mitarbeiter sind insbesondere Frauen aus umliegenden Gemeinden, der Stadt Goldberg und Wendisch-Waren tätig. Es wird eine kurzfristige und beschleunigte Realisierung des Vorhabens angestrebt, um den steigenden Bedarf an entsprechenden Textilien abzudecken.

2. Bauplanerische und bautechnische Belange

Auf dem Standort sind außer dem gewerblichen Bauvorhaben noch drei Einfamilienhäuser für die Investoren und die Familie Gantert vorgesehen.

Das Grundstück mit den geplanten Gebäuden schließt eine Baulücke zwischen vorhandener Wohnbebauung im Westen und im Osten der Gemeinde Wendisch-Waren.

Alle vier Bauvorhaben erhalten Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad. Es wird eingeschossige Bauweise mit Unterkellerung vorgesehen. Ein Dachgeschoßausbau ist für alle vier Gebäude möglich. Das Kellergeschoß des Produktionsgebäudes wird als Lager-, Sanitär- und für sonstige Nebenräume genutzt. Alle Bauvorhaben fügen sich in ihrer Architektur durch die vorgegebene Bauweise in die vorhandene Bebauung des Dorfes ein. Grundlage für die weitere Planung ist die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

Für die drei Einfamilienwohnhäuser werden je eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3.50 m vorgesehen. Die Anbindung erfolgt vom vorhandenen befestigten Weg aus. Es werden je Wohngebäude zwei Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen.

Für das Produktionsgebäude ist eine befestigte LKW-Zufahrt zur Belieferung des Betriebes erforderlich. Die Parkflächen erhalten jeweils eine Zu- und Abfahrt. Es sind zwölf Stellplätze erforderlich.

3. Nachweis der Stellplätze

Flächenberechnung Produktionsgebäude:

-Nebenflächen EG	29,0 m ²
-Büro und Versand	90,0 m ²
-Produktionsfläche	410,0 m ²
-Lagerflächen	177,0 m ²

Nutzfläche EG : 706,0 m²

Anzahl der Stellplätze:

-Büro und Versand	$90,0 \cdot 1,20 / 40 = 2,70$
-Produktion	$410,0 \cdot 1,10 / 70 = 6,44$
-Lager	$177,0 \cdot 1,0 / 100 = 1,77$

erf. Stellplätze : ' 10,91

Ausbau DG : 1,00

erf. Stellplätze Produktionsgebäude: 12,0

vorh./mögliche Stellplätze: 15,0

4. Erschließungstechnische Belange

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserkläranlage wird nach der Berechnung in zwei Abschnitte unterteilt. Als Vorklärstufe kommt eine Kleinkläranlage von der Firma Hass + Hatje zur Anwendung. Die Nachklärung erfolgt biologisch über eine Boden-Wurzel-Anlage mit Versickerungsteich.

Regenwasser:

Mittels einer Regenwassernutzungsanlage soll das anfallende Regenwasser im Erdspeicher gesammelt und betriebstechnisch genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser wird direkt in den Versickerungsteich abgeleitet.

Das anfallende Regenwasser der befestigten Stellplätze und Zufahrten wird mittels Gefälle entwässert und teilweise oberflächenmäßig örtlich versickert.

Elektroenergieversorgung:

Vor dem Grundstück verläuft eine 0,4 KV-Freileitung, an die angeschlossen werden kann. Außerdem soll über eine Photovoltaikanlage ein großer Teil des Elektroenergiebedarfes abgedeckt werden.

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die am Grundstück vorhandene Hauptleitung mit einer NW 80. Der genaue Verlauf der Leitung wird vor der Bauausführung am Grundstück festgestellt.

Telefonanschlüsse:

Für die Versorgung der Gebäude mit je einem Anschluß plant die Telekom bereits eine Erweiterung des Netzes vor Ort.

Heizung:

Zur Beheizung wird eine Ölheizungsanlage installiert. Zur Bevorratung mit Brennstoff werden doppelwandige Erdtanks mit einer Kapazität von ca. 10000 Liter vorgesehen.

5. Berechnung der Kläranlage

30 Betriebsangehörige * 0.50 EW	=	15 EW
3 Einfamilienhäuser a 4 EW	=	12 EW
Gesamt:		<u>27 EW</u>

Bei nachgeordneter biologischer Reinigungsstufe

folgt $27 * 350 \text{ l} = 9.50 \text{ m}^3$ (erf. Klärsvolumen)

gew. GK 23.120 von Hass+Hatje mit 12.03 m³ (Vorklärstufe)

Boden-Wurzel-Klärstufe

erf. Größe: $5.0 * 27 = 135 \text{ m}^2$

gew. Breite 8.0 m und Länge 17.0 m

vorh. Größe: $8.0 * 17.0 \text{ m} = \underline{136.0 \text{ m}^2}$ (Nachklärstufe)

Schmutzwasseranfall

Produktionsgebäude EG: 2.21 l/s

Produktionsgebäude KG: 2.37 l/s

3 WE: 2.45 l/s

Qs ges.: 7.03 l/s

gew. Grundleitung LW 150 mit Qs zul. = 13.3 l/s

6. Berechnung der Regenwassernutzungsanlage

Produktionsstätte Ber-Bek

Bedarf: ca. 150 Liter/Tag

RW-Speichervolumen: $150 * 21 = 3150$ Liter (erf. Volumen)

Dach Südseite: $90720 * 21/365 = 5220$ Liter (mögl. Volumen)

wirtschaftl. Größe $90720 * 0.05 = 4536$ Liter

gew. ELWA-Erdspeicher mit 4000 - 5000 Liter, PE

Regenabfluß

Produktionsgebäude: Fläche $A_e = 780$ m²

Regenabflußspende: $R_{15} = 90$ l/(s*ha)

Dachbeiwert: $= 0,90$

$$\underline{Q_r = 90 * 0,90 * 0,078 = 6,3 \text{ l/s}}$$

Der Regenwassernutzungsanlage wird nur die halbe Dachfläche zugeordnet. Das überschüssige Regenwasser wird direkt dem Versickerungsteich zugeleitet.

7. Landschaftspflegerische Belange

Auf dem Grundstück sind innerhalb der Planungsgrenzen keine Bäume und Sträucher vorhanden. Die Fläche wurde seit mehreren Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Dem entsprechend ist auch das äußere Erscheinungsbild dieser Brachfläche.

Die zu bebauenden Flächen werden auf nutzungstechnisch erforderliche Größen minimiert. Dies gilt auch für die Zuwegung und die erforderlichen Stellflächen. Als Befestigung der Zufahrten und teilweise auch der Stellflächen wird Betonpflaster vorgesehen. Der übrige Teil wird mit Rasengitterplatten befestigt. Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 10500 m² werden ca. 1440 m² mit Gebäuden bebaut. Durch die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze erfolgt eine Flächenversiegelung von ca. 490 m². Es werden insgesamt 1930 m² bebaut. Als Ausgleich für diese unvermeidbaren Eingriffe werden folgende Maßnahmen ausgeführt:

- Baum-und Strauchbepflanzung mit ca. 1430 m²
- Schilfbepflanzung Boden-Wurzel-Anlage 400 m²

Ausgleichsfläche gesamt: 1830 m²

Das Verhältnis des Begrünungsausgleiches zur Versiegelung beträgt ca.1:1. Eine ökologische Aufwertung mit Verbesserung des Landschaftsbildes ist damit verbunden. Die Durchführung der genannten Maßnahmen erfolgt jeweils nach Fertigstellung der einzelnen Bauvorhaben abschnittsweise. Es werden insgesamt 6 Großbäume im Abstand von 10 m einreihig entlang der Bahnlinie unter Einhaltung des geforderten Mindestabstandes zur Bahnanlage gepflanzt. Die freiwachsenden Sträucher werden dreireihig versetzt mit einem Abstand in der Reihe von mindestens 1,50 m. Im Bereich der Boden-Wurzel-Klärstufe werden je Quadratmeter zehn Schilfpflanzen vorgesehen. Alle Anpflanzungen werden nach den geltenden DIN-Normen vorgenommen und auf Dauer gepflegt und erhalten. Im Eingangsbereich des Produktionsgebäudes werden mittels Kletterpflanzen an zwei Fassaden teilweise Begrünungen vorgesehen. Die Fertigstellung der Anpflanzungen werden dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege angezeigt.

8. Belange des Umweltschutzes

Hinsichtlich der Belastung des Bodens mit umweltgefährlichen Stoffen sind im Planungsgebiet keine Beeinträchtigungen bisher erkennbar. Der Gemeinde Wendisch-Waren und dem Landwirtschaftsamt Parchim sind hinsichtlich der landwirtschaftlichen Bodennutzung keine Verunreinigungen bekannt.

Nach Bestätigung des Landesamt für Katastrophenschutz ist das Gelände nicht durch Kampfmittel belastet. Während der Tiefbauarbeiten sind jedoch Kontrollen notwendig, da die Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich der Lärmimmission nach außen gibt es aus nutzungstechnischer Sicht auch bei der Unterschreitung der Mindestabstände von 100 m zur vorhandenen Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen. Die geforderten Richtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden durch die bautechnische Ausführung der Außenwände einschließlich Fenster eingehalten. Ein Nachweis des bautechnischen Schallschutzes nach der DIN 4109 liegt bereits vor.

Ein Schichtbetrieb ist nicht vorgesehen, so daß auch nachts keine Lärmimmissionen vom Produktionsgebäude ausgehen können.

Bei der Textilbearbeitung fallen nur sehr geringe Textilabfälle an, die einer Wiederverwertung zugeführt werden.

9. Zeitlicher Ablauf

Zur Durchführung der Vorhaben wird eine Bauträgersgesellschaft, bestehend aus der Geschäftsleitung des Betriebes gegründet.

Die Durchführung des gewerblichen Bauvorhabens Produktionsstätte BER-BEK ist für den Zeitraum 1997-1998 vorgesehen. Danach anschließend werden die Wohnhäuser für den Zeitraum 1998 bis 2002 geplant.

Parchim, März 1998



(Dipl.-Ing. R. Esch)