

STADT GNOIEN

Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet "Warbelniederung"

BEGRÜNDUNG

nach § 9 (8) BauGB

ARCUS
Planung + Beratung
Bauplanungsgesellschaft
mbH Cottbus
Niederlassung Güstrow
Fr.-Engels-Str. 42
18273 Güstrow

Stadt Gnoien

Bebauungsplan Nr. 3
Wohngebiet "Warbelniederung"

Auftraggeber:

Stadt Gnoien
Bauamt
Am Markt
17179 Gnoien

Planung:

ARCUS
Planung + Beratung
Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus
Niederlassung Güstrow
Fr.-Engels-Str. 42
18273 Güstrow



Datum:

12. Juni 1995

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen, Gesetzlichkeiten, Verfahrensweg
2. Standortbedingungen und Geltungsbereich
 - 2.1 Natürliche Standortfaktoren
3. Planungsziele und städtebauliches Gestaltungskonzept
4. Planungsinhalt
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
5. Verkehrserschließung
 - 5.1 Anbindung an das örtliche Straßennetz
 - 5.2 Innere Verkehrserschließung
 - 5.3 Regelquerschnitte
 - 5.4 Ruhender Verkehr
6. Ver- und Entsorgung
 - 6.1 Versorgungsflächen
 - 6.2 Wasserversorgung
 - 6.3 Entsorgung
 - 6.3.1 Schmutzwasser
 - 6.3.2 Regenwasser
 - 6.4 Wärmeversorgung
 - 6.5 Energieversorgung und Fernmeldeversorgung
 - 6.6 Müllentsorgung
7. Denkmalpflege
8. Altlasten
9. Immissionsschutz
10. Grünordnung
 - s. Dokumentation Grünordnungsplan

Anlage:

Dokumentation Grünordnungsplan
Regelprofile Straßen
Regelprofile Medienanlagen

1. Grundlagen, Gesetzlichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Neuaufschluß Wohngebiet südlich der B 110 entsteht parallel zum Verfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Gnoien. Er basiert auf den gesetzlichen Vorschriften § 8 und § 246a BauGB.

Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes Gnoien und steht den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Der Bebauungsplan wurde für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohn- und Mischgebiete am Stadtrand südlich der B 110 aufgestellt. In seinem räumlichen Geltungsbereich setzt die Gemeinde die bauliche und sonstige Nutzung rechtsverbindlich fest. Grundlage dafür bildet § 9 BauGB. Darüber hinaus bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die Planungs- und Bauleistungen der Erschließung und für grundstücksrechtliche Schritte.

Planungserfordernis

Die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet ergibt sich aus der gemäß einem vorläufigen Raumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg/Vorpommern zukünftigen Entwicklung der Stadt Gnoien zum Unterzentrum und die damit verbundene extensive Erweiterung der Stadt und aus den Nachfragen der Bevölkerung nach dringendem Wohnbedarf.

Verfahrensweg

Mit dem Aufstellungsbeschluß der Stadtvertretung vom 18.06.91 wurde das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet. Die Bearbeitung des Bebauungsplanes begann im April 1992. Mit der Planungsanzeige wurden

- das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock
- das Landratsamt Teterow

vom Planungsverfahren Bebauungsplan Wohngebiet südlich B 110 in Kenntnis gesetzt.

Im Bearbeitungszeitraum des Vorentwurfes wurden vorab die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom Juni 1992 über die beabsichtigte Planung informiert und um eine prinzipielle Stellungnahme gebeten.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Nordkurier. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Neugestaltung des Wohngebietes konnten sich die Bürger vom 07.08. - 21.08.92 anhand der Aushängung des Vorentwurfes informieren.

Zur Beschleunigung des Verfahrens wird die Möglichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB genutzt und die generelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des 1. Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 08.04.93 - 12.05.93, bei gleichzeitiger TÖB-Beteiligung.

Der Einwand der Regionalplanung zur Größenordnung des Geltungsbereiches (Plangebiet 30 ha) forderte die Reduzierung auf ca. 1/3 der Fläche.

Auf Grund der Änderung des B-Planentwurfes erfolgte erneut die öffentliche Auslegung vom 09.08. - 24.08.93 und die nochmalige TÖB-Beteiligung mit Schreiben vom 10.08.93.

Die Abwägung eingegangener Bedenken und Anregungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB wurde durch den Bauausschuß und die Stadtvertretung am 19.10.93 vorgenommen.

Nach dem Satzungsbeschluß über den B-Plan und der Billigung der Begründung (30.11.93) erfolgte die Vorlage bei der Genehmigungsbehörde Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern Schwerin.

Mit Schreiben vom 03.02.95 liegt der Versagungsbescheid zum B-Plan Nr. 3 Wohngebiet "Warbelniederung" durch die Genehmigungsbehörde vor. Am 06.03.95 erfolgte die Vorlage des 2. Entwurfes des B-Planes Nr. 3 vor der Stadtvertretung und die Beschlußfassung zur Auslegung.

Vom 07.04.95 bis 08.05.95 erfolgte die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes und die erneute TÖB-Beteiligung.

Die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und Dritter wurde durch die Stadtvertretung mit Vorlage Nr. 51/6/95 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet "Warbelniederung" 2. Entwurf erfolgte am 12.06.95 durch die Stadtvertretung Gnoien.

2. Standortbedingungen und Geltungsbereich

Das geplante Bebauungsgebiet liegt am Rande der Stadt, in Fortsetzung einer bestehenden Eigenheimwohnsiedlung. Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland).

Die ausgewiesene Fläche lt. Flächennutzungsplan für das Wohngebiet umfaßt eine Größe von 30 ha. Konzeptionell wurde die Gesamtfläche betrachtet. Das zur Genehmigung zu führende Plangebiet begrenzt sich auf 12,0 ha.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- die Bundesstraße B 110 nach Rostock - im Norden
- die bestehende Wohnsiedlung - im Osten
- die Warbelniederung/Schutzgebiet - im Süden
- landwirtschaftliche Nutzflächen - im Westen

Die Bundesstraße B 110 ist eine Grenze in zweifacher Sicht:

1. Grenze Wohngebiet
2. Grenze Gewerbegebiet (welches bereits größtenteils bebaut ist)

Geplant ist eine Ortsumgehung der B 110, deren Trasse westlich des geplanten Wohngebietes verläuft. Der Autobahnbau, der in einem ca. 20 km-Korridor von der Stadt entfernt geplant ist, bringt der Stadt einen überregionalen verkehrstechnischen Anbindepunkt, der für den wirtschaftlichen Aufschwung von großer Bedeutung ist.

Resultierend aus den Standortbedingungen

- anliegende Bundesstraße und
- Bauen auf "Grüner Wiese"
(Eingriff in Natur und Landschaft)

sind nachstehend aufgeführte Gutachten Grundlage bzw. Bestandteil der Begründung

- Grünordnungsplan vom 11.05.94
- Schallschutztechnische Stellungnahme vom 01.03.95 und 20.03.95

Folgende Flurstücke werden durch den Planungsraum erfaßt:

Gemarkung:	Gnoiien		
Flur:	4		
Flurstücks-Nr.:	219	228	240
	220	229	241
	221	230	242
	222/1	231	243
	222/2	232	245 anteilig
	222/3	233	246 "
	223	234	247 "
	224/1	235	142 "
	224/2	236	162 "
	224/3	237	163 "
	225/1	238	
	226	239	
	227		

Eigentümer der Flurstücke sind Privatpersonen und die Stadt; ein großer Anteil gehört der Kirche. Es werden bodenverordnende Maßnahmen erforderlich, die im Rahmen eines Umlegungsverfahrens (freiwillige Umlegung) vollzogen werden.

2.1 Natürliche Standortfaktoren

Hinweise vom geologischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern für die Gesamtfläche von 30 ha:

- Die Planungsfläche liegt im Grundmoränenbereich des Mecklenburger Stadiums (Weichsel-Kaltzeit). Im nordöstlichen Teil des betrachteten Gebietes steht Geschiebemergel bis > 2 m Tiefe an. Die oberen Profiledezimeter sind zu Geschiebelehm und lehmigem Sand verwittert. Im südwestlichen Teil ist der Geschiebemergel erodiert. Hier steht der allgemein unter dem Geschiebemergelkomplex folgende untere Sand bereits an der Geländeoberfläche an. Im Westen und Süden wird die Planungsfläche durch die vertorften Niederungsgebiete der Warbel und eines Warbelzuflusses begrenzt. Ob diese Gebiete geringfügig auf die geplante Baufläche übergreifen, kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Inmitten der Planungsfläche erstreckt sich etwa in NW-SO-Richtung eine größere, mit Abschlammassen angefüllte Hohlform, das sogenannte "Wied-Soll".

Eine Unterlagerung der Abschlammassen durch organische Böden (Torf u. ä.) ist nicht ausgeschlossen. Eine weitere, jedoch kleinere deutlicher erkennbare Hohlform befindet sich im nordöstlichen Teil der Planungsfläche. Auch in dieser Senke werden Abschlammassen und/oder organische Böden erwartet. In den genannten Hohlformen und vertorften Niederungen muß mit Grundwasser bzw. Stau-, Sicker- und Schichtwasser bereits in wenigen Dezimetern Tiefe gerechnet werden. Außerhalb dieser Zonen beträgt der Grundwasserflurabstand meist > 2 m.

- Der Geschiebemergel mit seinen Verwitterungsprodukten sowie der untere Sand stellen grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar. Die vertorften Niederungen sollten möglichst nicht bebaut werden, da hier die anstehenden organischen Böden für die Aufnahme von Bauwerkslasten ungeeignet sind. Die Abschlammassen werden den nur bedingt tragfähigen Bildungen zugeordnet. Eine Entscheidung zur Belastbarkeit kann erst nach der Baugrunduntersuchung und -begutachtung erfolgen. Im Verbreitungsgebiet der organischen Böden und Abschlammassen muß mit Baubehinderungen durch hochanstehendes Grundwasser bzw. starke Bodenfeuchte gerechnet werden.

Die im betrachteten Plangebiet vorhandene Niederung wird nicht überbaut. Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen für die einzelnen Flächen vor der Bebauung notwendig.

3. Planungsziele und städtebauliche Gestaltungskonzeption

3.1 Planungsziele

- Die Einordnung der Stadt Gnoien im Rahmen des zentralörtlichen Systems als Unterzentrum, bringt der Stadt immense Entwicklungschancen auf dem Gebiet der Versorgung der Bevölkerung, Deckung des allgemeinen Bedarfs für alle Lebensbereiche und der Industrie. Die Stadt als zentraler Ort übernimmt Versorgungsfunktionen für das Umland.
- Die Entwicklung fordert die Schaffung von neuen Wohnflächen, von neuen Wohnbaustandorten. Umfangreiche Wohnraumanmeldungen mit dringendem Bedarf und Nachfragen nach Eigenheimstandorten liegen der Stadtverwaltung nachweislich vor.
Die intensive Stadtentwicklung, verbunden mit der Sanierung der Altstadt, Verbesserung der Wohnqualität und der Infrastruktur im Innenbereich haben auch in der Stadt Gnoien Priorität, um den städtischen Wohnraum aufzuwerten, die Attraktivität der Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort zu untersetzen.

Die Bebauungsstruktur der Altstadt weist fast ausschließlich geschlossene Quartiere mit dominierender 2geschossigkeit und kleinen Parzellen auf. Eine Neubebauung im Innenbereich ist daher nur in kleineren Anteilen möglich. Um dem dringenden Wohnraumbedarf nachzukommen, ist es für die Stadt von größter Wichtigkeit, den ausgewiesenen Wohnungsbaustandort zu erschließen. Perspektivisch hat die Stadt nur diesen einen neu zu schließenden Standort für Wohnungsbau vorgesehen. Neben der Schaffung von privatem Wohneigentum ist auch der Bau von Mietwohnungen möglich. Für den sozialen Wohnungsbau hat die Stadt Gnoien erschlossene Standorte innerhalb der bebauten Ortslage ausgewiesen.

Der Standort "Warbelniederung" bietet in mehrerer Hinsicht Vorteile:

- Anbindung und damit einen harmonischen Übergang an ein bereits vorhandenes Wohngebiet
- Bei Bedarf Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Süden vorhanden
- Verkehrstechnische Erschließung 2seitig vorhanden
- Die Medienerschließung kann über die Rohrtrasse des Gewerbegebietes realisiert werden
- Das anliegende Schutzgebiet der Warbelniederung bietet intensive Erholungsmöglichkeiten im wohnnahen Bereich

- Die natürliche flachwellige Geländeformung hat positiven Einfluß auf die Gestaltungsform des Wohngebietes

Kennzahlen

Größenordnung:	beplantes Gebiet 12,0 ha ca. 800 - 1000 Einwohner in Abhängigkeit der Wohnungsdichte	
Flächen:	Geltungsbereich	12,00 ha
	Baufelder WA, MI	7,95 ha
	Verkehrsfläche	2,17 ha
	öffentliches Grün	0,75 ha
	öffentliche Parkplätze	0,41 ha
	Fläche für Sport- und Spielanlagen	0,39 ha
Kosten:	Erschließung (Kostenberechnung)	5 500,0 TDM
	Begrünung (Kostenschätzung Grünordnungsplan)	789,1 TDM

3.2 Städtebauliche Gestaltungskonzeption

Die räumliche Struktur des beplanten Bebauungsgebietes baut sich auf zwei geometrische Netzstrukturen auf:

1. parallel zur B 110
2. parallel zu den vorhandenen Grundstücksgrenzen

in denen die städtebaulichen Elemente Quartiergliederung, Straßendimensionen, Blockbeziehungen, Plätze und Grünzonen einzuordnen waren.

Die städtebauliche und räumliche Ordnung des Gebiets basiert auf der Grundlage von vorgenommenen Analysen der Altstadtstruktur.

Der Charakter des alten Stadtzentrums mit seinen Quartiergliederungen und Dimensionen lag der Gestaltung der neuen Wohnsiedlung unter Berücksichtigung der Forderungen nach hoher Lebens- und Wohnqualität zugrunde. Auf die klassische Beziehung des städtebaulichen Elementes Wohnquartier, Straße, Platz wurde großen Wert gelegt.

Räumliche und verkehrliche Vernetzung

Die Verbindung zwischen Altstadtzentrum und Wohngebiet soll durch einen Rad- und Fußweg, mit Erlebnisbereichen interessant gestaltet, geschaffen werden. Von der vorhandenen Wohnsiedlung zum beplanten Wohngebiet muß im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein harmonischer Übergang erfolgen. Die Randbereiche der Neubebauung sind als einzelne Siedlungshäuser geplant. Die Bebauung wechselt dann ins Innere

des Wohngebietes von Doppelhaus- und Reihenhausbauung in 1½-Geschossigkeit zu 2½-geschossigen quartierbildenden Siedlungshäusern. Beabsichtigt ist damit eine Zentrumsentwicklung mit einzuordnenden Wohngebietsversorgungsbereichen und Dienstleistungen. Diese Entwicklung sollte unbedingt Anbindung finden an das im nördlichen Bereich vorgesehene Mischgebiet.

Auf das Wohnen im Grünen wurde großen Wert gelegt. Grünflächen mit unterschiedlicher Nutzungsart wurden vorgesehen.

Die Warbelniederung bildet südlich eine natürliche Grenze zum Wohngebiet. Als typischer Landschaftsraum bleibt sie in ihrem Charakter erhalten. Freizeit- und Erholungsbereiche können integriert werden. Eine rad- und fußläufige Verbindung zum städtischen Schwimmbad ist über die vorgesehene Parkanlage in Richtung Warbel geplant.

Die Begrenzung westlicherseits zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sollte durch einen Grüngürtel erfolgen.

Den nördlichen Abschluß des Wohngebietes zur B 110 und zum Gewerbegebiet bilden ein Mischgebiet als Pufferzone und ein 20 m breiter Schutzgürtel.

In Verbindung des Gewerbegebietes wird mit dem Wohngebiet eine erweiterte geordnete Abrundung des westlichen Ortsrandes erreicht. Damit wird die westliche Stadtsilhouette vordergründig positiv beeinflusst; in weiter Sicht werden die Altstadtkonturen dadurch nicht beeinträchtigt.

Zur Entwicklung des Wohngebietes werden folgende Empfehlungen gegeben:

Erschließungsmaßnahmen als erste voraussetzende Maßnahmen, Beginn in Fortsetzung der vorhandenen Wohnsiedlung östlich mit dem WA₇. Fortsetzung der Bebauung in Richtung Westen und Süden, wobei die Mischgebiete gleichrangig in der Bebauungsfolge zu betrachten sind.

Die Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel und Dienstleistungen, die die wohnungsnah Grundversorgung übernehmen sowie Einrichtungen für den Gemeinbedarf können den Abschluß bilden, wobei die Einordnung des kleinflächigen Einzelhandels vorrangig in dem Geschoßbau im Erdgeschoß vorgenommen werden sollte.

Bei allen Baumaßnahmen sind die Begrünungsmaßnahmen ständig unverzüglich mit auszuführen. Die Begrünung des bebauungsfreien Streifens parallel der B-Straße sollte umgehend begonnen werden.

Bei der Planung der Gebäude ist weitestgehend die ortstypische mecklenburgische Gestaltungsart einzuhalten.

Durch die Nähe der Warbelniederung und des weiteren Wiesengebietes wird die Ausprägung eines ländlich ökologiegerechten Charakters des Baugebietes zum Schwerpunkt erhoben.

4. Planungsinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung § 1 Abs. 2 BauNVO

Das beplante Gebiet wird zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Parallel zur B 100 schließen sich Mischgebiete mit vorgelagertem Grünschutzgürtel als Bebauungsverbotzone an.

Das allgemeine Wohngebiet ist gem. § 4 BauNVO ein Gebiet, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Außerdem sind zulässig: Läden für die wohnnahe Grundversorgung, Schank- und Speisewirtschaften, nicht-störende Handwerksbetriebe, Anlagen für den Gemeinbedarf. Zugelassen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung. Sämtliche Anlagen müssen sich dem Gebietscharakter unterordnen.

Dem planungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme werden zugunsten der Wohnbebauung folgende Nutzungen ausgeschlossen: sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Flächen für Ansiedlung dieser Art Betriebe sind im Mischgebiet und im gegenüberliegenden Gewerbegebiet vorhanden.

Mischgebiete gem. § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf der Baufläche MI_2 ist vorerst die Einordnung einer Tankstelle vorgesehen. Die lärmbelastete Baufläche MI_{1a} wäre vorrangig für den Bau einer Einzelhandelseinrichtung als Nahversorgung geeignet. Interessenten sind vorhanden. Als Festsetzung gilt: Ansiedlung max. einer Einzelhandelseinrichtung (max. 700m²) als Verbrauchermarkt im Foodbereich ist zulässig (Forderung der IHK).

Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten gem. Abs. 2 Nr. 8 und Absatz 3 BauNVO hinsichtlich des planungsrechtlichen Gebots "Rücksichtnahme und Gebietsverträglichkeit in Auswirkung auf das Wohngebiet".

4.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO

Das städtebauliche Konzept ist für die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie der Anzahl der Vollgeschosse maßgebend, s. Planzeichnung.

Diese Festlegungen sichern eine lockere ortstypische Bebauung mit geringer Versiegelung im größten Teil des Geltungsbereiches. Im mittleren Bereich wird eine zentrumsorientierte Entwicklung erwünscht. Aus diesem Grunde ist in den $WA_{1,4,5}$ und 8 die GRZ auf 0,6 erhöht und die Geschossigkeit auf II gesetzt worden, um dort mit einer dichteren Bebauung die Möglichkeit einzuräumen, Dienstleistungs- und Nahversorgung mit dem Wohnen zu kompensieren.

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit max. 20 m festgesetzt, da über dieses

Gebiet eine Richtfunkanlage von Telekom besteht.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung zur Bauweise gem. § 22 BauNVO hat erheblichen Einfluß auf die Gestaltung des Baugebietes. Die offene sowie auch die geschlossene Bauweise kommen im Plangebiet zur Anwendung, um ausreichend Spielraum für die Gesamtgestaltung zu haben.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen im Planteil werden die maximal überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO bestimmt.

Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m ist nach § 6 BauNVO generell zu halten. Ausnahmen sind im Bereich Quartierbebauung und seitlicher Grenzabstand zu öffentlichen Flächen zulässig.

Die Baugrenze zur B 110 liegt im Abstand von 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahn.

5. Verkehrserschließung

5.1 Anbindung an das örtliche Straßennetz

Die zentrale verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über den bereits ausgebauten Knotenpunkt zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet auf der Bundesstraße 110 Gnoien - Rostock.

Auf Grund der hohen Fahrfrequenz auf der B 110 und des zu erwartenden stark belastenden Knotenpunktes Gewerbegebiet/Wohngebiet/B 110 sollte im Interesse des zügigen und sicheren Fahrverkehrs eine Lichtsignalanlage an diesem Knotenpunkt vorgesehen werden.

Eine zweite verkehrstechnische Anbindung ist in Richtung Osten an das vorhandene Wohngebiet vorgesehen.

Zum Gebiet MI₂ wird eine direkte Zufahrt von der B-Straße festgesetzt. Der Planungsentwurf einer Tankstelle für dieses Gebiet liegt vor.

Realisiert wird die Zufahrt von der Bundesstraße durch eine separate Rechtsabbiegespur außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches. Das Projekt zum Ausbau Knotenpunkt Gewerbegebiet/Wohngebiet mit Anbindung Tankstelle ist mit dem Straßenbauamt Neustrelitz abgestimmt.

5.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung wird durch die Hauptsammelstraße, Sammel-Anlieger- und Wohnstraßen sowie straßenbegleitende und separat geführte Geh- und Radwege verkehrlich erschlossen.

Die Hauptsammelstraße verbindet das Plangebiet mit der östlich gelegenen vorhandenen Wohnsiedlung. Separat geführte Geh- und Radwege stellen Verbindungen zur Altstadt und zur Warbelniederung bis zum Stadtbad her.

Sie sind unversiegelt und gestalterisch so anzulegen, daß ein Befahren mit Kfz. verhindert wird.

Sofern keine Einschränkungen bezüglich von Ein- bzw. Ausfahrtsbereichen im B-Plan Teil A festgesetzt sind, sind Ein- und Ausfahrten entsprechend planungsrechtlichen Festsetzungen und Grundstückszuschnitt variabel. Berücksichtigung sollten aber die Pflanzangebote für die Bäume finden. Um eine alleeartige Begrünung zu erreichen, sollten die Einfahrtsbereiche auf ein Minimum und auf die Möglichkeit evtl. koordinierender Einfahrtsanlagen zweier Nachbarn geprüft werden.

5.3 Regelquerschnitte

s. Anlage

5.4 Ruhender Verkehr

Stellplätze und Garagen

Bauliche Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist (Mischgebiete und Flächen für Gemeinbedarf), dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Anzahl und Größe hergestellt werden.

Nach der Richtlinie für Anlagen des ruhenden Verkehrs (RAR) sind die entsprechenden Flächen abzusichern (s. VV LBauOM-V).

Für den Geschößwohnungsbau sind Parkstände und -plätze u. a. im öffentlichen Verkehrsraum ausgewiesen. Ansonsten hat nach § 49 BauO die Realisierung auf eigenem Grundstück zu erfolgen. Zufahrten und Wendemöglichkeiten sind entsprechend § 5 BauO zu planen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Medienver- und -entsorgung erfolgt generell über die entsprechenden kommunalen Versorgungsnetze. Östlich des Plangebietes verläuft die Medientrasse für die Ver- und Entsorgung des derzeitig geplanten Gewerbegebietes. Die Berücksichtigung der Medienanschlüsse des Plangebietes erfolgte bei der Planung des Gewerbegebietes.

6.1. Versorgungsflächen

Im Plangebiet werden, resultierend aus den Erfordernissen für die Energieversorgung (1 Standort) und Abwasserentsorgung (1 Standort), separate Flächen ausgewiesen.

Die baulichen Anlagen der Energieversorgung sind in die Randbereiche des öffentlichen Verkehrsraumes und der Grünbereiche einzugliedern. Verlagerungen, bedingt durch konkrete Erschließungsplanung, sind daher

unkompliziert. Die konkrete Lage der Abwasserpumpstation ist in der Phase der Objektplanung Erschließung in Abstimmung mit der Erschließungsplanung Gewerbegebiet festzulegen.

Alle Medien sind entsprechend der Regelordnung von Versorgungsleitungen im unterirdischen Raum, in den öffentlichen Straßen- bzw. Verkehrsraum, in Medienkorridoren zu verlegen, s. Anlage.

6.2 Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Gnoien. Anbindepunkt ist die anliegende Leitung PVC DN 250 in der vorhandenen Wohnsiedlung in Höhe Abwasserpumpwerk.

Die Einbindung hat über einen Ringschluß zu erfolgen.

Eine zweite Anbindung erfolgt am Kreuzungsbereich der Bundesstraße an die zentrale Leitung zum Gewerbegebiet.

Löschwasser

Die erforderliche Löschwasserbereitstellung erfolgt über das Wasserversorgungsnetz (Hydranten) und die Nutzung der natürlichen Wasserressourcen als offene Wasserentnahmestellen (Warbel, Sölle).

6.3 Entsorgung

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt getrennt.

6.3.1 Schmutzwasser

Die abwasserseitige Erschließung des Plangebietes ist über eine neue Pumpstation an die vorh. Schmutzwasserleitung KG-PVC DN 300/400 in das Abwasserpumpwerk mit Zuleitung zum Kanalnetz der Friedensstraße, und damit Zuführung zur zentralen Kläranlage, abgesichert.

Neben den kommunalen Abwässern sind die ölbelasteten gewerblichen Regenwässer nach entsprechender Vorreinigung durch Abscheideanlagen dem zentralen Schmutzwassernetz des Gebietes zuzuführen.

6.3.2 Regenwasser

Zur Minimierung der abzuleitenden Oberflächenwässer und zur Verhinderung von Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt sind weitestgehend alle unbelasteten Regenwässer grundstücksintern zu versickern, zu sammeln oder zu verwerten. Es werden zusätzlich zentrale Anschlußmöglichkeiten geschaffen, da das Baugrund sehr schlecht versickerungsfähig ist.

Das anfallende Regenwasser des öffentlichen Verkehrsraumes ist, wenn nicht die Versickerung auf Freiflächen zu nutzen ist, über ein Regenwasserfreileitungsnetz vorh. Regenwasserleitung Beton DN 1000 über

ein Rückhaltebecken dem Vorfluter (Warbel) zuzuführen.

6.4 Wärmeversorgung

Um eine Minimierung der störenden Umweltauswirkungen auf die angrenzende Landschaft zu erzielen, ist für die Wärmeversorgung des Gebietes auf eine umweltfreundliche Erdgasversorgung zu orientieren.

Eine vorhandene Erdgastrasse verläuft derzeit durch das Plangebiet. Die erforderliche Umverlegung ist mit dem Rechtsträger abgestimmt. Ein Leitungstrassenbereich ist in Koordination mit den anderen Versorgungsleitungen im unterirdischen Bauraum berücksichtigt.

6.5 Energie- und Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet wird eine Trafostation vorgesehen. Die Anschlüsse werden in Verbindung mit dem Gewerbegebiet geplant.

6.6 Müllentsorgung

Für die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung sind die Grundstückseigentümer entsprechend den gültigen regionalen Regelungen verantwortlich (Abfallgesetz und Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Güstrow).

7. Denkmalpflege

Die Flächen im Geltungsbereich sind lt. Aussagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern denkmalverdächtig. Freigeschobene Flächen sollen auf mögliche Bodenfunde und Verfärbungen überprüft werden.

8. Altlasten

Auf dem Plangebiet sind lt. Aussage des Abfallwirtschaftsamtes keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

9. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dabei kommt dem Immissionsschutz eine besondere Bedeutung zu.

Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV

Die sich durch die Bundesstraße B 110 ergebenden Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelästigung auf das Mischgebiet und die

anschließenden Wohngebiete sind in der schallschutztechnischen Stellungnahme vom 01.03.95 und Ergänzung vom 20.03.95 untersucht worden unter den Aspekten: Istzustand und prognostische Entwicklung. Die Beeinflussung der prognostischen Verkehrsentwicklung ist mit Isolinien (Grenzwerte gem. DIN 18005) auf der Planzeichnung dargestellt. Folgende Standortbedingungen sind vorhanden: Die Orientierungswerte für die Wohngebiete WA₁ und ₂ werden tags eingehalten, und nachts können 2 - 3 dB Überschreitungen auftreten. In den Mischgebieten MI_{1a} und MI₂ können die Überschreitungen an den nördlichen Rändern bis 5 dB auftreten.

Orientierungswerte nach DIN 18005:

WA	tags	55 dB
	nachts	45 dB
MI	tags	60 dB
	nachts	50 dB

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Überschreitungen im Grenzbereich liegen, so daß mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen schalltechnisch günstige akzeptierbare Bedingungen geschaffen werden können, s. Festsetzungen B-Plan Pkt. 9.

In der Abwägung hat sich die Stadtvertretung mit dieser Thematik umfassend auseinandergesetzt.

Um weitere Abminderungen zu erreichen, sollten in der Objektplanung die Schlafräume der lärmabgewandten Seite zugeordnet werden. Freiflächen (Terrassen) sollten südorientiert sein und damit durch das Gebäude schallgeschützt.

Im Interesse des allgemeinen Wohlbefindens im Wohngebiet sollten die Straßen verkehrsberuhigt ausgeführt werden.

Eine weitere Verringerung der Immissionspegel ist durch verkehrsregulierende Maßnahmen auf der Bundesstraße zu erreichen (z. B. Verlagerung des Ortseingangsschildes, um damit die 50 km/h-Begrenzung nach Westen zu verschieben).

Immissionsbelastungen auf das Wohngebiet durch das Gewerbegebiet sowie umliegende Industrieflächen bestehen gem. schallschutztechnischer Stellungnahme nicht.

Sportanlagenlärm Schutzverordnung - 18. BImSchV

Bei der Beplanung der ausgewiesenen Fläche als Kleinsportanlagen ist bei der Einordnung der Sportnutzungsarten die Rücksichtnahme auf die Gebietsverträglichkeit besonders zu beurteilen. Die Intensität der Lärmauswirkungen auf das WA ist bei der Beplanung zu berücksichtigen, und die Richtwerte o. g. Verordnung sind einzuhalten.

Die Immissionsrichtwerte § 2 betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden im WA

tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB
tags innerhalb der Ruhezeiten	40 dB

Zwischen dem WA₁₄ und der Sportanlage wird eine Schallschutzwand festgesetzt.

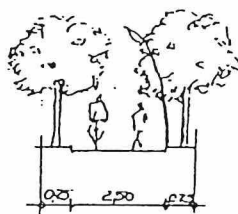
10. Grünordnung

Mit der geplanten Bebauung werden Gestaltung und Nutzung der Grundflächen verändert. Ziel des Grünordnungsplanes ist es, darauf hinzuwirken, daß vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden und unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgeglichen werden (BNatSchG § 8), Erstes Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern.

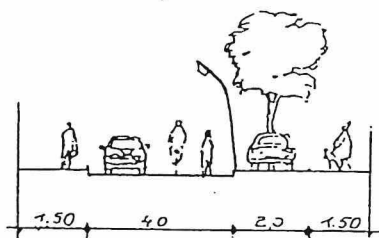
Der erarbeitete Grünordnungsplan ist Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 3. Detaillierte Ausführungen zu den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der Dokumentation "Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3" zu entnehmen, s. Anlage. Textliche Festsetzungen s. Pkt. 8 auf dem B-Plan.


G. Hennig
Architektin

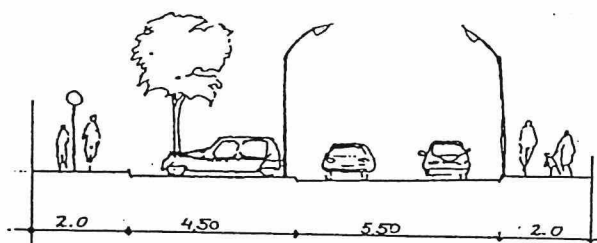
GEZEINSAMER GEH-, RADWEG



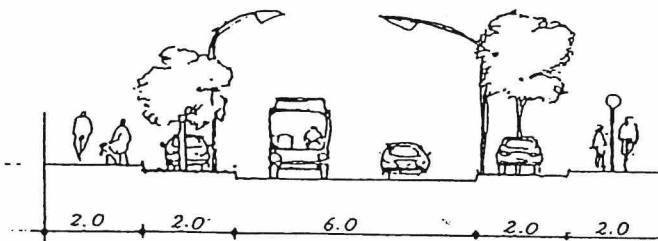
ANLIEGER-, WOHNSTRASSE

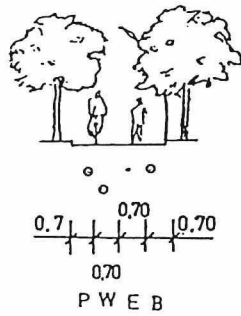


SAMMELSTRASSE

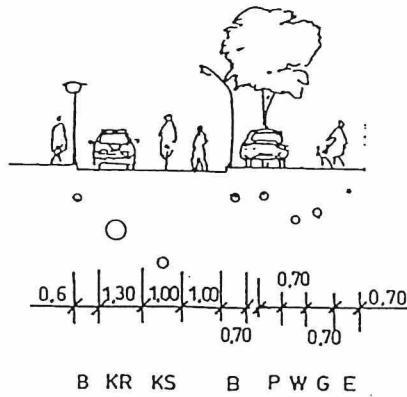


HAUPTSAMMELSTRASSE

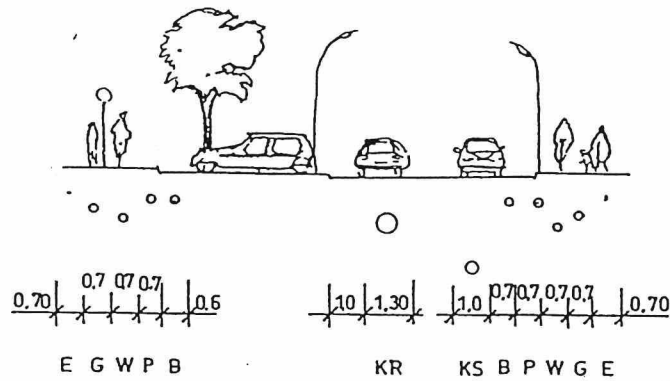




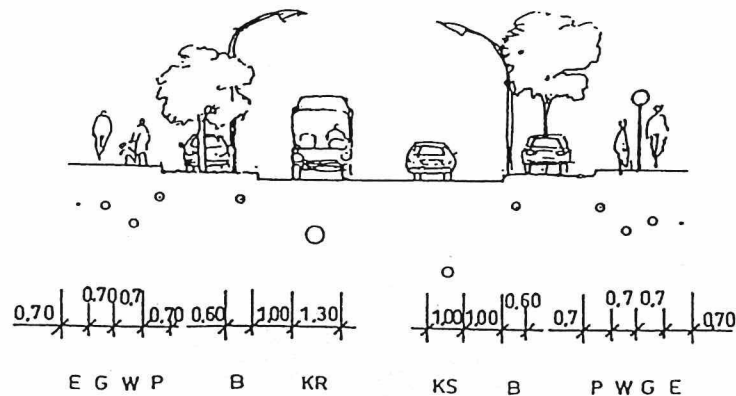
ANLIEGER-, WOHNSTRASSE



SAMMELSTRASSE



HAUPTSAMMELSTRASSE



Legende:

- B BELEUCHTUNG
- KS SCHMUTZWASSER
- W TRINKWASSER
- E ENERGIE (E_R RESERVE TRAS)
- P POST
- F FUSSWEG
- R RADWEG
- G GAS
- KR REGENWASSER
- LEERROHR IM WURZELBEREICH