

Stadt Neustrelitz

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 17/91

"Rudow I"

Neustrelitz, den 27.06.1992



1. Planungsanlaß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz hat in ihrer Sitzung vom 14.11.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Planes) "Rudow I" beschlossen. Im Bereich dieses B-Planes soll ein "Reines Wohngebiet" zur Realisierung einer Einfamilienhaussiedlung festgesetzt werden. Der B-Plan erhält die Nummer 17/91.

2. Rechtsgrundlage

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI I, S. 2253, zuletzt geändert durch E Vertr. v. 31.08.1990, BGBI II S. 889, 1122 in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.08.1990 BGBI II S. 889, 1122) und in Verbindung mit der Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauplanungs- und Zulassungsverordnung - BauZVO) vom 20.06.1990 (GBI DDR I S. 739, geändert durch G v. 20.07.90, GBI. DDR I S. 950).
- b) Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBau Erl.G.) vom 17.05.1990 (BGBI. I S. 926)
- c) § 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990, Gesetzblatt Teil I Nr. 50 S. 950/929
- d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI I S. 58)

3. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage

Ein Teil- Flächennutzungsplan (entsprechend § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 Satz 3 BauZVO) für den Stadtbereich von Neustrelitz liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Entwurf vor.

Das B-Plan-Gebiet "Rudow I" befindet sich innerhalb einer in diesem Teil-Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche.

Aufgrund dieser Tatsache wird entsprechend § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 und 4 BauZVO der B-Plan "Rudow I" als vorzeitiger B-Plan aufgestellt, der den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegensteht.

Der B-Plan ist den Zielen und Zwecken der Raumordnung und Landesplanung entsprechend § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs 4 Satz 2 und § 4 Abs. 3 BauZVO angepaßt.

4. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das B-Plan-Gebiet liegt im Nordwesten der Stadt Neustrelitz im Stadtteil Zierke.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 1,7 ha.

5. Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes/Baugrund

Das B-Plan-Gebiet stellt sich derzeit als ungenutztes Brachland dar. Der äußerste nordwestliche Teil des Gebietes weist eine relativ ungünstige topographische Situation auf, mit starkem Gefälle in nördliche Richtung. Gegebenenfalls muß dieser Teil durch entsprechende Maßnahmen für eine Bebauung vorbereitet werden. Der Baugrund (über 10 m mächtige Sande) ist tragfähig und für eine Eigenheimbebauung geeignet. Die Mächtigkeit der natürlichen humosen Deckschicht liegt etwa bei 0,5 m. Die Deckschicht sowie eventuell vorhandene Aufschüttungen sind vor Baubeginn vollständig abzutragen.

6. Gründe für die Aufstellung des B-Planes

Die Stadt Neustrelitz ist Kreisstadt und befindet sich im Zentrum des ca. 1240 km² großen Landkreises Neustrelitz. Sie nimmt im zentralörtlichen Gefüge des Landes Mecklenburg-Vorpommern bzw. der Region des ehemaligen Bezirkes Neubrandenburg die Stellung eines Mittelzentrums ein. In diesem Sinne ist die Stadt u.a. Wohnschwerpunkt.

Zum einen besteht im Bereich der Wohnraumversorgung ein akuter Versorgungsengpaß. Zum anderen ergibt sich aus der in der Vergangenheit sehr starken Konzentration auf die Errichtung von Mietwohnungssiedlungen im Stile der mehrgeschossigen Großplattenbauweise ein starker Bedarf nach eigenem Wohnraum im allgemeinen und nach Eigenheimen im besonderen. Dieser Bedarf verstärkt sich noch, zieht man den in einem Großteil der vorhandenen Wohnungen anzutreffenden schlechten baulichen Zustand sowie unzureichenden Ausstattungsgrad in Betracht.

Aus diesen Gründen soll speziell der großen Nachfrage nach Eigenheimen in Form von Einzelhäusern mit der Bebauungsplanung Rechnung getragen werden.

7. Grundzüge der Planung/Flächennutzung

Der Großteil der Fläche des Planungsgebietes ist als "Reines Wohngebiet" überplant. Hier sollen entsprechend den Festsetzungen des B-Planes eingeschossige Einzelhäuser entstehen, in einem begrenzten Planbereich sind zudem Doppelhäuser zulässig.

Dabei läßt die Festlegung der Geschosflächenzahl mit 0,5 bei einer Grundflächenzahl von 0,3 in Verbindung mit den vorgeschriebenen Steildächern zwischen 38° und 48° einen Ausbau des Dachgeschosses zu.

Die Wohngrundstücke werden z.T. über die Rudower Straße und z.T. durch 2 Planstraßen erschlossen, wobei die Planstraße B untergeordnete Bedeutung hat. Dies wird durch die Breite von 7,50 m (einschl. Geh- und Radweg) dokumentiert. Diese Straße soll als Einbahnstraße genutzt werden und ausschließlich dem Anliegerverkehr zugänglich sein. Somit kann sie als Wohn- und Spielstraße eingestuft werden und es bedarf keiner Trennung der Straße sowie der Fuß- und Radwege durch Hochborde. Die Planstraße A soll dagegen auch als Erschließungsstraße für eine zukünftige Erweiterung des Wohngebietes in nördliche Richtung genutzt werden. Die Planstraßen sind beidseitig bebaubar, um eine effektive Nutzung zu gewährleisten.

Die Anordnung eines Spielplatzes im Bereich der Ecke Rudower Straße/ Planstraße A geschah aus 2 Hauptgründen. Zum einen soll durch die Schaffung einer in diesem Sinne öffentlich nutzbaren Grünfläche eine Spiel-/Freizeitgestaltungsmöglichkeit für Kinder des Wohngebietes geschaffen werden und gleichzeitig das Spielplatzdefizit im "Neubauviertel Rudow" abgebaut werden, zum anderen wird der derzeitigen Situation, daß in diesem Bereich Versorgungsleitungen verlaufen, Rechnung getragen.

Bei einer Bebauung würden durch die Notwendigkeit der Verlegung der diesen Bereich kreuzenden Leitungssysteme relativ hohe Kosten entstehen. Die Sicherung des Spielplatzes erfolgt durch entsprechende Einfriedungen, die textlich festgesetzt wurden.

8. Landschafts- und Ortsbild, Naturschutz

Um eine stadtgestalterisch ansprechende bauliche Struktur des Gebietes zu schaffen, wurden Baulinien, maximale Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen, Hauptfirstrichtungen und weitere gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Hauptfirstrichtung bezieht sich dabei auf die Stellung des in seiner Kubatur größten Gebäudes der baulichen Anlage des Grundstückes. Die Gestaltung der Außenwandflächen mit hauptsächlich rotem Verblendmauerwerk soll dem ländlichen Charakter des Siedlungsraumes wieder stärker Nachdruck verleihen. Die Festsetzung, daß ausnahmsweise Fassaden in hellen Pastelltönen verputzt werden können, bezieht sich hauptsächlich auf den östlichen Bereich des Planungsgebietes (östlich und südlich der Planstraße A), in dem eine derartige Lösung aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Garagenkomplexes bzw. des "Neubauviertels Rudow" denkbar wäre. Ebenfalls festgesetzt wurde die Form der Grundstückseinfriedungen. Um jedoch ein aufgelockertes Straßenbild zu erhalten und den Anwohnern keine zu starken Reglementierungen aufzuerlegen, kann hierbei im Bereich zu den Verkehrsflächen hin zwischen natürlichem Bewuchs und Holzzäunen, die sich jedoch gestalterisch in das nähere Umfeld einfügen müssen, gewählt werden. Um einer zu starken Flächenversiegelung entgegenzuwirken, wurde die Grundstücksgröße mit mindestens 500 m² festgesetzt und mit der Grundflächenzahl von 0,3 unter der nach BauNVO zulässigen Höchstgrenze geblieben. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurden als Höchstmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke 800 m² festgesetzt. Mit der Festsetzung zum Anpflanzen einheimischer Bäume wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Gestaltung des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

9. Nachrichtliche Übernahmen - Trinkwasserschutzzone

Der östliche Teil des Planungsgebietes befindet sich in der derzeit noch festgesetzten Trinkwasserschutzzone II. Hier erfolgen jedoch aufgrund der Tatsache, daß die an der westlichen Grenze des B-Plan-Gebietes befindliche Wasserfassung nur noch in Havariefällen genutzt wird, nur Einschränkungen bei Auflagen hinsichtlich der Qualität des Materials von Abwasserleitungen. Ein entsprechender Antrag auf uneingeschränkte Neubebauung in diesem Bereich wurde gegenüber der zuständigen Trinkwasserschutzzonekommission gestellt, welche diesem Antrag mit Schreiben vom 19.06.92 zustimmte.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die zur Anlage der projektierten Straßen, der öffentlichen Fuß- bzw. Radwege und Grünflächen benötigten Grundflächen bleiben Eigentum der Stadt. Da sich sämtlicher Grund und Boden im Bereich des B-Planes in Eigentum der Stadt befindet, erfolgt die Bodenordnung durch Verkauf der Wohngrundstücke entsprechend im B-Plan dargestellten geplanten Grundstücksgrenzen.

11. Auswirkungen der Planung

Wird der jetzige Stand des Planungsgebietes betrachtet, kann nicht von einer landschaftlich reizvollen bzw. ökologisch hochwertigen Fläche gesprochen werden. Das Planungsgebiet ist nicht in der Biotopkartierung des Landkreises verzeichnet.

Eine Neugestaltung des Planungsgebietes entsprechend den Festsetzungen des B-Planes führt zu einer Qualitätssteigerung des Landschafts- und Ortsbildes in diesem Bereich.

Auf die Erhebung von Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Versiegelung von Teilen bisher nicht genutzter Flächen wird aus diesem Grunde verzichtet. Durch das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, daß in ausreichendem Maße unversiegelte Freiflächen zur Verfügung stehen.

Mit der Realisierung des B-Planes wird ein, wenn auch nur relativ geringer Teil des Bedarfs nach eigenem Wohnraum gedeckt, dessen Befriedigung gleichzeitig ein Freiwerden von Mietwohnungen sicherstellt und damit auch in diesem Bereich dem Versorgungsdefizit begegnet wird.

12. Flächenbilanz:

Reines Wohngebiet	1,3 ha
Verkehrsflächen:	0,35 ha
Grünflächen:	0,05 ha

Planungsgebiet ges. 1,7 ha

13. Kosten

Straßen und öffentliche Fuß- und Radwege:	232.791,-
Wasserversorgung:	33.342,-
Abwasserbeseitigung:	106.408,-
Elektroversorgung:	ca. 50.000,-
Straßenbeleuchtung:	34.043,-
Öffentliche Grünflächen und Spielplätze:	ca. 30.000,-
Grunderwerb der Grün- und Verkehrsflächen sowie Vermessungs und Notariatskosten:	170.662,-
Planungskosten/Bauleitung:	90.576,-
<hr/>	
Gesamterschließungskosten:	ca. 748.000,-

Hiervon trägt die Gemeinde den Kostenanteil, der nicht durch die zur Zeit geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit den Erschließungsträgern gedeckt wird.

14. Sonstiges

Wenn bei der Realisierung des B-Planes während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Die Verwirklichung des B-Planes hängt von den den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln und der Möglichkeit der Arbeitsbewältigung ab.