

24.04.1991

**Begründung für den  
Bebauungsplan "Fritscheshof-Nord" (Nr. 1)  
- Sondergebiet Einkauf -**

---

**1. Planbereich**

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Neubrandenburg östlich des Neubaugebietes "Oststadt" und nördlich der Ortslage Fritscheshof.

Der Planbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Südkante der B 104
- im Westen durch die Ostkante der Straßenzufahrt (2. Anbindung) in der Oststadt
- im Süden durch die Ortslage Fritscheshof
- im Osten durch Verlängerung der Ostgrenze der Ortslage Fritscheshof an die B 104

**2. Rechtliche Vorschriften**

Grundlage zur Aufstellung sind das Baugesetzbuch, die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung, die Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung.

**3. Gründe für die Aufstellung des Planes**

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum größten Wohngebiet Neubrandenburgs mit knapp 30 000 Einwohnern und soll zur besseren Versorgung dieser Bürger mit Waren des seltenen Bedarf beitragen.

Aufgrund der Größe der eingeordneten Fachmärkte kann das Einzugsgebiet auch Bedeutung für die Gesamtstadt erlangen.

#### 4. Städtebauliche Maßnahmen

Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung muß der größte Anteil der Einzelhandelsflächen dem geplanten bzw. vorhandenen Stadtteilzentrum des Wohngebietes Oststadt vorbehalten bleiben.

Um die Existenz dieses Stadtteilzentrums Oststadt nicht zu gefährden, werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmte Einzelhandelsbranchen für den Standort Fritscheshof Nord ausgeschlossen.

#### 5. Verkehrserschließung

Von den das Planungsgebiet tangierenden Straßen sind zwei Anbindepunkte vorgegeben, die durch eine Straße verbunden werden. Weitere Auffahrten von der B 104 oder dem Fritscheshofer Weg sind nicht gestattet.

Bei der Planung wurde die Trasse der zukünftigen Schnellverkehrsstraße (SVS) berücksichtigt. Bei späterem Ausbau der SVS ergeben sich Veränderungen bei der Knotenpunktgestaltung der Straßenanbindung.

Die vorgesehene Straße im südlichen Bereich des Planungsgebietes führt in östliche Richtung zur vorhandenen Kleingartenanlage und ist als Weiterführung geplant zur Erschließung des Gewerbegebietes Fritscheshof-Südost.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind in ausreichendem Umfang auf den Baugrundstücken vorgesehen. Sie sind entsprechend ihrer Gestaltung mit Bäumen zu durchgrünen.

Gehwege sind straßenbegleitend anzuordnen.

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge erfolgt entsprechend Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Neubrandenburg.

## 6. Stadttechnische Erschließung

Die Versorgung des Standortes mit Wasser, Elt, Fernwärme, Gas und die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers sind gesichert.

Es erfolgt ein Anschluß an die zentrale Kläranlage.

## 7. Flächengliederung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 5,09 ha und gliedert sich wie folgt:

Sondergebietsflächen	3,03 ha
Grünflächen	0,48 ha
Straßenverkehrsflächen	0,34 ha
Reserveflächen SVS	<u>1,24 ha</u>
GESAMTFLÄCHE	5,09 ha

## 8. Grünordnung

Zur Einbindung des Sondergebietes Einkauf in die umgebende Landschaft sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen:

- Umgrünung mit Sträuchern und Bäumen (Linden, Eichen, Kastanien, Ahorn, Birken).  
Durchgrünung der Freiflächen und Parkstellplätze innerhalb des Sondergebietes,  
Fassadenbegrünung, Dachbegrünung.
- Die als Reservefläche für den Verkehr (SVS-Trasse) gekennzeichnete Fläche ist mit Rasen anzusäen und mit einzelnen Strauchgruppen zu bepflanzen.
- Die verbleibende Fläche zwischen B 104 und Schutzpflanzung um das Sondergebiet ist mit Rasen anzusäen. Auch hier sind einzelne Strauchgruppen anzupflanzen und straßenbegleitende Bäume vorzusehen.
- Bei der Realisierung der Verkehrsflächen ist eine vollständige Versiegelung der Oberfläche auszuschließen.