

**Bebauungsplan Nr. 16.2, Wohn- und Gewerbepark „An der Landwehr“,
Neubrandenburg**

Begründung

Auftraggeber: Neubrandenburger Bau- und Siedlungs-
gesellschaft mbH
Wulkenziner Str. 8

17033 Neubrandenburg

im Auftrag der Stadt Neubrandenburg

Auftragnehmer: bsr freie Architekten und Ingenieure
braun schmidt reinke eilrich viebke
Rosenstr. 13
17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 5 81 21-0
Fax: (0395) 5 81 21 26

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Architekt Lutz Braun

Fachplanung:

Erschließung/Verkehr

Ingenieurgesellschaft
Schäfer, Krentzlin Hamann GmbH
Helmut-Just-Str. 8
17036 Neubrandenburg

Grünordnung

Grünspektrum Dr. Meitzner & Partner
Ihlenfelder Str. 5
17034 Neubrandenburg

Vermessung

Vermessungsbüro Hoffmann & Partner
Warliner Str. 2
17034 Neubrandenburg

Heiko Hoffmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Warliner Str. 2
17034 Neubrandenburg

Lärmschutzgutachten

planiver GmbH
Warliner Str. 5
17034 Neubrandenburg

Inhalt

- 1.0 Rechtsgrundlagen**
- 2.0 Geltungsbereich**
- 3.0 Lage im Raum**
- 4.0 Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**
- 5.0 Stand der Flächennutzung**
- 6.0 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Grund der Aufstellung
 - 6.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
 - 6.3 Auswirkungen
- 7.0 Situation im Plangebiet**
- 8.0 Konzept der Planung**
- 9.0 Städtebauliches Konzept**
 - 9.1 Thesen
 - 9.2 Stadtgestalt
- 10.0 Planinhalt und Festsetzung**
 - 10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 10.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 10.1.4 Baugestaltung
 - 10.1.5 Verkehrliche Erschließung
 - 10.1.6 Flächen für Stellplätze
 - 10.2 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen

- 11. Erschließung**
- 11.1 Trinkwasserversorgung
 - 11.1.1 Äußere Erschließung
 - 11.1.2 Innere Erschließung
- 11.2 Regenwasserableitung
 - 11.2.1 Äußere Erschließung
 - 11.2.2 Innere Erschließung
- 11.3 Schmutzwasserableitung
 - 11.3.1 Äußere Erschließung
 - 11.3.2 Innere Erschließung
- 11.4 Wärmeversorgung
- 11.5 KfA-Erschließung
 - 11.5.1 Äußere Erschließung
- 11.6 Elektroenergieversorgung
 - 11.6.1 Äußere Erschließung
 - 11.6.2 Innere Erschließung
- 11.7 Flächen für technische oberirdische Anlage
- 11.8 Bestehende Leitungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
- 11.9 Deutsche Telekom

- 12. Grünordnung**
- 12.1 Zustandsbeschreibung des Baugebietes
- 12.2 Beschreibung der unmittelbaren Umgebung des Baugebietes
 - 12.2.1 Landschaftsmulde und Rohrbruchsee
 - 12.2.2 Wald nördlich der Landwehr
- 12.3 Grundsätze und Festsetzungen der inneren Grüngestaltung
 - 12.3.1 Landwehr
 - 12.3.2 Der Baumgürtel in der Mitte des Wohngebietes
 - 12.3.3 Weitere Straßenbepflanzung
 - 12.3.4 Der Grüngürtel im Norden
- 12.4 Weitere Pflanzungen
- 12.5 Regenentwässerung
- 12.6 Kinderspieleinrichtung
- 12.7 Pflanzlisten
 - 12.7.1 Liste 1 - mittelkronige Bäume
 - 12.7.2 Liste 2 - heimische, standortgerechte Sträucher (mittelgroß bis groß)
 - 12.7.3 Liste 3 - heimische, standortgerechte Sträucher (mittelgroß)
 - 12.7.4 Liste 4 - Obstbäume
- 12.8 Wechselbeziehung zwischen Baugebiet und Umland

- 13. Altlastenbewertung**
- 14. Ausgleich des Eingriffs**
- 14.1 Geschütztes Biotop Landwehr
- 15. Immissionsschutz**
- 16. Hinweise zum Ruhenden Verkehr**
- 17. Bodendenkmale**

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I 1986, S. 2191), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. Dezember 1990 i. V. m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 1122).
- In Verbindung mit den §§ 5 und 22 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVO Bl. M-V, S. 249).
- Wohnungsbauerleichterungsgesetz
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abs. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i. V. m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 885, 1124).
- Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3 vom 22.01.1991).
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO Mecklenburg-Vorpommern) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V, S 518, ber. S. 635)

Planungsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Teilpläne des Stadtkartenwerks der Stadt Neubrandenburg, M 1 : 500;
- Vermessung des Büros Hoffmann & Partner.

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-B BauG) vom 10.02.1983, Ziff. 20.2.1a in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

- im Westen durch die Straße Am Gartenbau;
- im Osten durch die Geländekante im Übergang zur offenen Landschaft am Rohrbruchsee (östliche Grenze der Flurstücke 126/13, 126/15, der Flur 6);
- im Norden durch die Hauptverkehrsstraße, gelegen zwischen den Bebauungsplänen 16.1 und 16.2 (Südseite);
- im Süden durch die Südgrenze der Landwehr, dabei teilweise die Stadtgrenze.

Der Planbereich beinhaltet die Flurstücke:

Gemarkung Neubrandenburg	
Flur 6	126/13
	126/15
	125/ 1 (teilweise)
Flur 7	214/ 2 (teilweise)
	214/ 9 (teilweise)
	214/15 (teilweise)
	214/ 8

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 18,0 ha.

3.0 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Süden Neubrandenburgs und östlich der Bundesstraße 96. Es grenzt unmittelbar an die Stadtgrenze an.

4.0 Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Neubrandenburg ist eine kreisfreie Stadt; in der Stadt wohnen ca. 80.000 EW.

Die Stadt Neubrandenburg ist entsprechend des Ersten Landesraumordnungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern vom 30.07.1993 als Oberzentrum eingestuft. Damit bildet die Stadt Neubrandenburg das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum ihres Verflechtungsbereiches.

Oberzentren sind großräumig bedeutsame Standorte für Industrie- und Dienstleistungsbetriebe und halten Arbeitsplätze auch für die Bevölkerung des Umlandes vor.

5.0 Stand der Flächennutzung

Der Vorentwurf zum Zielkonzept Flächennutzungsplan Neubrandenburg wurde im April 1992 von der Ratsversammlung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Gegenwärtig befindet sich der Entwurf in der öffentlichen Auslegung. Im Flächennutzungsplan, Arbeitsstand 17.12.1992 ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt.

Mit Beschluß der Stadtvertretung vom 05.10.1995 wurde eine Präzisierung vorgenommen. Im Grundsatzkonzept zur Flächennutzung u. Verkehrslösung ist das Plangebiet als Wohnfläche ausgewiesen. Der zur Offenlegung bestimmte Entwurf enthält diese Nutzungsdarstellung.

6.0 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

6.1 Grund der Aufstellung

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzung zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, daß eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Für die Umgestaltung des ehemaligen Industriellen Gewächshauskomplexes Neubrandenburg - igin zu einem Gewerbegebiet wurde am 12.12.1991 ein Aufstellungsbeschluß (Nr. 16) gefaßt. Der danach vorgelegte B-Plan-Entwurf hatte bedeutende Mängel, die Weiterbearbeitung wurde nach Konkurs der Tannenkrug GmbH eingestellt. Es bestand kein Bedarf an der darin geplanten Nutzung.

Die sinnvolle Umnutzung des Geländes einer Industriebrache setzte jedoch eine erneute Bepanung voraus. Erkenntnisse der Flächennutzungsplanung der Stadt zur Verteilung von Arbeits- und Wohnstätten in der Stadt und den daraus resultierenden Verkehrsströmen ergaben die Aufgabenstellung, verstärkt Wohnungsbau im Süden Neubrandenburgs anzusiedeln.

Gepaart mit der Neuordnung u. Ergänzung des vorhandenen Gewerbes entstand das Vorhaben „Wohn- und Gewerbepark“. Für den Gewerbeteil wird der B-Plan 16.1 aufgestellt. Für den Teil Wohnpark wird der Bebauungsplan Nr. 16.2 aufgestellt. Das gesamte Vorhaben fußt auf einem Beschluß der Stadtvertretung vom 05.10.1995 zum Flächennutzungs- und Verkehrskonzept (Grundsatzlösung).

6.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Regelung der baulichen Nutzung und der Gestaltung des Wohnparks innerhalb des Wohn- und Gewerbeparks „ An der Landwehr“.

Die vorhandene Industriebrache ist im südlichen Teil zu einem funktionierenden Wohngebiet zu gestalten.

Die Aufstellung des Planes dient dem dringenden Bedarf der Stadt Neubrandenburg nach Bereitstellung von Wohnbauland.

In der baulichen Nutzung erfolgt eine Zonierung in Allgemeines und Reines Wohngebiet.

Der Planbereich wird durch eine Verkehrsstraße erschlossen, die zugleich der Erschließung des Gebietes Bethanienberg und Bethanienberg-Süd dient und über 3 Knotenpunkte an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angebunden wird.

Die südlich der Landwehr gelegene Splittersiedlung (12 Einfamilienhäuser) wird sinnvoll verkehrstechnisch an das Plangebiet angebunden.

6.3 Auswirkungen

Mit der Neuordnung des Planbereiches wird eine bisher brachliegende Gewerbefläche einer Bodennutzung entsprechend der Grundsätze der städtebaulichen Ordnung (BauNVO) umgestaltet. Die Fläche war zu fast 100 % versiegelt und mit einer monofunktionellen Nutzung auf ca. 60 ha in Stadtrandlage versehen (gärtnerische Intensivbewirtschaftung, bei industriemäßiger Betreibung).

Unter Beibehaltung und Neugestaltung vorhandener Böschungsbereiche entsteht ein gemäß den Zulässigkeiten der Baugebiete überbautes Gebiet mit Gewerbe- und Mischgebietsnutzung im Norden und Wohngebiet im Süden.

Beabsichtigt ist in diesem Gebiet und in dieser Art der Kopplung von verschiedenen Nutzungen eine enge Verbindung von Arbeiten, Wohnen, Einkauf, Erholung und das jeweils in hoher Flexibilität und möglicher Vielfalt. Dabei wird die enge räumliche Beziehung zu Nachbargebieten berücksichtigt.

Die Umweltsituation wird durch die Neuordnung im Vergleich zu der bisherigen Nutzung verbessert (siehe Grünordnungsplan). Etwaige Folgen durch die Nutzungsänderung auf umgebende Landschaftsbestandteile (Biotope) werden in nachfolgenden Punkten behandelt.

Die Situation am Landschaftselement Landwehr wird neu geordnet.

7.0 Situation im Plangebiet

Der Bestand ist gekennzeichnet durch zwei unabhängige, jedoch zusammenhängende Bereiche der ehemaligen Nutzung (Gewächshauskomplexbetrieb) für die Verwaltung und als Betriebshof.

Diese Bereiche bleiben erhalten, werden jedoch in der baulichen Nutzung klassifiziert und in der Erschließung neu geordnet. Der hauptsächliche Teil ist von einer regelmäßigen Anlage bestimmt, die Gewächshäuser und Freianlagen für intensive gärtnerische Ertragswirtschaft mit entsprechenden technischen Versorgungseinrichtungen und Straßennetz aufweisen.

Das Plangebiet ist außer Böschungs- und wenigen Nebenflächen vollständig versiegelt. Der Rückbau ist bereits im Gange. Der Teil Wohnpark (16.2) wird vollständig rückgebaut.

Die Industriebrache und ein wenig unter öffentlicher Kontrolle befindlicher Zustand ließen eine desolante und eine einer wilde Deponie ähnliche Situation am Bodendenkmal Landwehr entstehen. Dieser Zustand wird beseitigt und planerisch neu geordnet.

8.0 Konzept der Planung

Für den Wohn- und Gewerbepark „An der Landwehr“ ist das Gebiet an der südlichen Stadtgrenze nördlich der Landwehr vorgesehen. Es umfaßt eine Fläche von ca. 65 ha der Flur 7. Die Industriebrache ign Flurstück 214/15, Eigentümer Sparkasse Neubrandenburg hat dabei den überaus größten Flächenanteil.

Die Industriebrache ist teilweise bebaut mit Bürogebäuden, Hallenbauten, Werkstätten und Gewächshäusern. Der Gewächshausbereich mit dazugehörigen Versorgungsgebäuden wird völlig abgebrochen und bis aus gewachsenen Boden entsorgt.

Die übrigen Gebäude werden jetzt genutzt und zum Verkauf modernisiert.

Vom Abzweig B 96 „Knotenpunkt am Wäldchen“ durchzieht gem. Verkehrskonzept eine Haupteerschließungsstraße das Planungsgebiet in nordöstliche Richtung und schließt hinter dem Bethaniencenter an das vorhandene Straßennetz auf.

Mit den vorhandenen Gewerbegebäuden entsteht zwischen der Umgehungsstraße im Nordwesten und der Haupteerschließungsstraße das neue Gewerbegebiet. Südlich davon ist Wohnungsbau geplant, in Dichte und Geschossigkeit nach Süden und Osten abnehmend.

Eine Mischgebietszone mit nichtstörendem Gewerbe nördlich der Haupteerschließungsstraße trennt beide Bereiche.

Das vorhandene Straßennetz und die Erschließungssysteme sind bei dieser Grundkonzeption und nach Analyse ihrer Substanz nicht weiter zu nutzen.

Die bauliche Substanz der Straßen sowie die Lage der Leitungen unter den Betonstraßen und die völlige Erneuerung bei Kreuzungen für die Hausanschlüsse sowie die erforderliche Entspannung für Asphaltnutzschichten müssen zu einem Straßenneubau führen.

Die Netze der Versorgungsleitungen sind für den Bedarf nur teilweise ausreichend. Es liegen nur nutzbare Leitungen für Regen- und Schmutzwasser, aber nicht in jeder Straße beide.

Systeme für Heizung, Bewässerung und Elektroversorgung sind nicht vorhanden für die geplante Bebauung.

Nach Flächennutzungs- und Verkehrskonzept der Stadt bindet in der späteren Umgehungsstraße (neue B 96) die südliche Stadteinfahrt (jetzige B 96) in einem Verkehrsknoten an. Aus dem Planungsgebiet ist eine 2. Erschließung auf diesen Knoten zu führen. Sie kreuzt die Haupteerschließungsstraße in einen Kreisverkehr zur Verkehrsberuhigung und führt als Nord-Süd-Achse in die südlichen Teilbereiche.

Die Fuß- und Radwegführungen, durch Stadtgrün begleitet, werden zur Innenstadt (vorhandener Weg an der B 96), nach Süden in das Tannenkruggebiet und nach Osten über die Landwehr Richtung Burg Stargard aufgebaut.

9.0 Städtebauliches Konzept

9.1 Thesen

- Revitalisierung einer Industriebrache, die vollkommen erschlossen ist (äußere Erschließung), jedoch eine ökologisch bedenkliche Nutzung aufwies;
- Beachtung der Stadtrandlage; Anschluß an städtische Räume sind herzustellen;
- Entwicklung eines Wohn- und Gewerbeparks, Mischung von Wohnen - Arbeiten - Erholung, Funktionsmischung bei Einhaltung der BauNVO.

Die Entscheidung, den südlichen Teil des ehemaligen Gewächshausbetriebes als Wohnbauland zu nutzen, eröffnet die Möglichkeit, einen standortmäßig u. naturräumlich interessanten Bereich zu einem Gebiet mit einer hochwertigen Wohnqualität umzugestalten.

Das Baufeld ist in seiner Lage charakterisiert durch:

- unmittelbar an die Stadtgrenze angelagert und zwar an der Landwehr, ein historisches Grenzelement, das dem Schutz der städtischen Feldmark zur umgebenden Landschaft diene;
- südlicher Stadtrand Neubrandenburgs;
- teilweise Waldrand, teilweise freie Landschaft als Kulisse;
- angrenzende einprägsame landschaftsräumliche Situation
 - Steepengrund und Blickbeziehung zur Innenstadt,
 - Rohrbruchssee mit ausgedehntem Feuchtgebiet,
 - Wiesen/Ackerland jenseits der Landwehr;
- Vorstadtsiedlungsraum diesseits und jenseits der Bundesstraße 96
 - Bethanienberg Süd als Gewerbegebiet,
 - An der Landwehr als Gewerbepark,
 - Lindenberg Süd als Mischgebiet, mit überörtlichen Verwaltungsfunktionen,
 - Lindenberg Süd als Wohngebiet.

9.2 Stadtgestalt

Die Aufgabenstellung wurde durch das Amt für Stadtentwicklung (04.09.1995) folgendermaßen formuliert:

„... sowohl hinsichtlich Geschossigkeit als auch der Wahl der Wohnform sind „Spielräume“ zu ermöglichen. So soll partiell die Möglichkeit bestehen, z. B. entweder vier- oder dreigeschossig bzw. ein Reihen- oder Einfamilienhaus zu errichten. Es ist jedoch darauf zu achten, daß die Variationsmöglichkeiten nicht das städtebauliche Konzept/Ensemble in Frage stellen“

So ist eine Mischung verschiedener Wohnungstypen vorgesehen:

- Eigenheime (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser),
- Mietwohnungsbau,
- Eigentumswohnungen.

Dies soll in verschiedener Geschossigkeit entstehen. Hierbei ist als Maximum an Viergeschossigkeit als Ausnahme gedacht.

Durch diversifizierte Wohnangebote und Wohnungsgrößen kann eine heterogene Bevölkerungsstruktur erreicht werden.

Generationsmischung, generationsverbundenes Wohnen und unterschiedlichste Haushaltsgrößen zu ermöglichen, ist ein soziales Ziel.

Verteilung des Wohnungsbaus

- ca. 50 % der Wohnungen in Einfamilienhäusern/Doppelhäusern bzw. Reihenhäuser; freistehend; Grundstücksgröße um 600 - 1000 m², ein- bis zweigeschossig;
- drei- bis viergeschossige Stadtvillen für 6 - 8 Wohnungen;
- Mehrfamilienhäuser, drei- bis viergeschossig, max. Gebäudelänge 30 m;
- Reihenhäuseranlagen, max. 6 Häuser.

Ein Grundstück von ca. 4000 m² wird für eine Gemeinbedarfseinrichtung ausgewiesen.

Die begrenzte Einwohnerzahl ermöglicht nicht die Einordnung bzw. Vorhaltungsnötigkeit für Schulen, Kindertagesstätten etc. Bei späterer Bebauung in Fünfeichen ist der Bedarf aus diesem Gebiet zu beachten.

Durch die Differenzierung in Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet und die Ausschöpfung der Zulässigkeiten der BauNVO ist ein Spielraum für die Einordnung von Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen gegeben.

Der stadtgestalterische Ansatz soll im Gebiet „An der Landwehr“ der Lage innerhalb der Gesamtstadt Rechnung tragen - nämlich Stadtrand und Übergang zur freien Landschaft. Es soll dem Wohnbedürfnis Rechnung tragen - alleingenuzte Wohngebäude als Hauptwohnwunsch.

Dennoch soll aus dem sozialen Ansatz heraus und aus dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden eine Mischung von Gebäudeformen erreicht werden.

Innerhalb der Baufelder soll bauliche Flexibilität ermöglicht werden. Die Zuweisung der Baufelder für konkrete Bauformen (Haustypen) und Geschossigkeiten zielen aber auf ein einheitliches Siedlungsambiente ab.

Wohn- und Gewerbepark
„An der Landwehr“

Der Wohnstandort ist zu 2/3 von freier Landschaft umgeben. Vegetationselemente, wie Baumstreifen, Böschungen, Gehölzgruppen, Einzelbäume, Wiesenflächen usw. der Umgebung sollen in der aufgelockerten Bebauung weitergeführt werden.

Es wird ein Netz unterschiedlicher Freiräume geben, von der Terrasse am Haus, dem Freisitz über den Garten bis hin zum öffentlichen Grün und dem Straßenraum.

Im Geschößwohnungsbau ist auf eine Zonierung zu achten, die Übergänge von privat zu halböffentlich u. öffentlich im Hausumfeld gewährleistet.

Ziel ist ein „Wohnen im Grünen“.

Der gesamte Planungsbereich „An der Landwehr“ wird als Wohn- und Gewerbepark gestaltet. Die Nutzungsvielfalt durch die Festsetzung von Gewerbe-, Mischgebiets- und Wohngebietsflächen soll eine Mischung von städtischen Funktionen in diesem Stadtrandbereich erreichen, die auf die Lage des Gebietes einerseits zu den Hauptverkehrsstraßen der Stadt bezug nimmt und andererseits zu der hochwertigen Stadtrandsituation für den Wohnungsbau. Zum Dritten soll in diesem Stadtteil damit auch die gesamtstädtische Zielstellung „Stadt der kurzen Wege“ zum Tragen kommen.

Die Haupteerschließungsstraße von der B 96 zum Ostrand des Gebietes Bethanienberg-Süd teilt das Planungsgebiet in zwei langgezogene Teilbereiche.

Der emissionsmäßig stärker belastete nordwestliche Teil nimmt Gewerbe- und Mischgebietsflächen auf. Damit werden die weiterhin nutzbaren Gewerbebauten der Industriebranche integriert und eine Schutzzone gegenüber dem Wohngebiet geschaffen.

Eine umfangreiche Begrünung mit Straßenbäumen im öffentlichen Raum und die Ausprägung der vorhandenen Böschungen durch intensive Bepflanzung soll dem Wohngebiet ein attraktives Gegenüber gewährleisten.

Das Wohngebiet selbst soll von seiner stadträumlichen Lage und dem Bezug zur Umgebung profitieren. Es soll Siedlungscharakter erhalten. Eine aufgelockerte Bebauung ist das Ziel. Zum überwiegenden Teil wird es ein Einfamilienhausgebiet sein. In der Randlage zur Haupteerschließungsstraße und in seiner Mitte werden stadtvillenartige Wohnhäuser entstehen.

Ein klares Straßennetz soll die innere Erschließung ermöglichen, für eine gute Orientierung sorgen und gleichzeitig verkehrsmindernd und verkehrsberuhigend wirken.

Das prägende Landschaftselement Landwehr soll ebenso wie bepflanzte Böschungen des Bestandes und die Nähe der Fünfeichener Teichlandschaft als Gratisvorteil der Natur und der Geschichte wirkungsvoll in das Gebiet einbezogen werden.

Das Gebiet soll gestalterisch eigenständig bestehen können. Es wird an der Mittelstraße eine kleine Mitte erhalten, gemäß der Festsetzungen können sich einige Nahversorgungsfunktionen entwickeln.

**Wohn- und Gewerbepark
„An der Landwehr“**

Bauformen u. Baugestaltung (kleinere Blöcke, geringe Gebäudelängen, begrenzte Geschossigkeit) in Verbindung mit durchgrünten Freiräumen („Wohnpark“) sollen eine Stimmung schaffen, die die Neubrandenburger veranlaßt, an diesem Standort zu bauen und zu leben. Das Wohnen im Grünen und die Vorteile der Stadt sollen gleichermaßen angeboten werden können

Bebauung

Der Bebauungsplan 16.2 umfaßt ca. 18 ha Fläche. Hier sollen 130.000 m² Wohnbauland bereitgestellt werden.

Die Bebauung gliedert sich in:
(mögliche Variante)

Mehrfamilienhäuser, zwei- bis dreigeschossig, 4 - 6 WE (im mittleren Plangebiet und im westlichen Bereich an der Straße A)	ca. 180 WE
Reihenhäuser, zweigeschossig (Reihung von 5 Einheiten)	ca. 75 WE
einzelstehende Einfamilienhäuser (im südlichen und östlichen Plangebiet)	ca. 65 WE
Gemeinbedarfsflächen im westlichen Plangebiet	<hr/> ca. 320 WE ca. 750 - 1 000 EW

Erschließung/Stadtklima

Das Wohngebiet ist von der Straße A durch einen ca. 25 m breiten Abstandstreifen getrennt, der partiell notwendige Lärmschutzeinrichtungen aufnehmen kann (Gutachten durch planiver). Dabei können Nebenanlagen, Carportanlagen und freiräumliche Gestaltungselemente diesem Zweck auch entsprechen.

Dieser Streifen hat Verbindung zu den im Plangebiet 16.1 belassenen Böschungen, die als Pflanzgebiete erhalten und entwickelt werden sollen.

Die Beschränkung auf Einzelhäuser und die maximale Lage von Gebäuden von 30 m sollen eine hohe Transparenz, Durchgrünung und Durchlüftung ermöglichen.

Von der Haupteerschließungsstraße - Planstraße A - aus gibt es zwei Anbindepunkte über Kreisverkehrsanlagen. Diese und Einengungen im Straßenraum sollen die Geschwindigkeit der Fahrzeuge an den Zugangsbereichen mindern.

Eine innere Erschließungsschleife verbindet beide Kreisverkehrsplätze miteinander. Vom westlichen Kreisverkehr - Nr. 1 - erfolgt zusätzlich nach Süden die Anbindung der 12 bereits südlich der Landwehr in der Vergangenheit erbauten Einfamilienhäuser.

Das Gebiet 16.2 hat aufgrund der gewollten geringen Bebauungsdichte auch eine geringe Anliegerzahl an Fahrzeugen. Diese sollen über kurze Abschnitte verkehrsberuhigter Mischverkehrsflächen zu den Grundstücken gelangen. Ergänzend wird für den Fußgängerverkehr im Gebiet, zu den Bushaltestellen und zum Wanderweg an der Landwehr ein Fußwegnetz geplant.

Im Mittelpunkt des Gebietes gibt es eine angerartige Straßenaufweitung. Hier befinden sich drei- bis viergeschossige Einzelhäuser, die im Erdgeschoß Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen aufnehmen können. Daneben sollen platzartige Aufweitungen an Wendepunkten und Kreuzungen das räumliche Gefüge von Straßen (alleeartiger Hauptraum) und Plätze (geringer Größe, jedoch mit Aufenthaltsfunktion) in der insgesamt an Gartenstadt-Atmosphäre orientierter Siedlungsgestaltung erlebbar machen.

Beziehung zur Landwehr

Der notwendige Respekt vor dem Geschichtsdenkmal und dem geschützten Biotop gem. § 2 (1) Nr. 4 1. NatG M-V Landwehr soll folgendermaßen beachtet werden.

Das historische Grenzelement (Wall mit Baumbestand) umfaßt das Flurstück 212/2 und hat eine Breite von ca. 6 - 7 m. Zwischen Grundstücksgrenze der Sparkassenfläche und der Landwehr liegt ein Streifen von ca. 15 m Breite. Er umfaßt den breiten Landweg und einigen Strauchbewuchs.

Es ist geplant, im südlichen Teil des Gebietes Einfamilienhausgrundstücke anzulegen mit einer Tiefe von 40 m und einer Breite von 20 - 25 m.

Für die Grundstücksgestaltung sind Festsetzungen getroffen worden, die einen Abstand zur Landwehr ohne Bebauung mit Nebengebäuden etc. gewährleisten. Ein Gutachten ist durch Herrn Dr. V. Meitzner erarbeitet worden. Es enthält Aussagen zur Auswirkungen auf Fauna und Flora.

Sind Einwirkungen maßgebend, könnte ein Ausgleich in der Ergänzung der Feldhecke in östlicher Richtung als wirkungsvolle Maßnahme angesehen werden.

Der breite Landweg kann auf ein Minimum zurückgebaut werden. Zur Gestaltung der Landwehr gibt es Übereinstimmungen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Für den Planbereich ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden.

10.0 Planinhalt und Festsetzung

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gesamtbereich an der Landwehr soll als Wohn- und Gewerbepark gestaltet werden. Neben den Arbeitsstätten im Gewerbepark ist im Wohngebiet ein attraktiver Standort in Stadtrandlage vorgesehen, der seine natürlichen Vorzüge voll zur Geltung bringen soll.

Die Belange der Wohnnutzung, aber auch der Ausübung von Gewerbetätigkeit sind im Flächennutzungskonzept, bestätigt durch die Stadtvertretung am 05.10.1995, berücksichtigt worden. Dem paßt sich die Anlage eines Mischgebietstreifens zwischen Gewerbe- und Wohngebiet an.

Festgesetzt werden:

Reines Wohngebiet:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 BauNVO werden ausgeschlossen, um dem Charakter des Wohnparks in diesem Teil noch besser gerecht werden zu können.

Allgemeines Wohngebiet

Dabei wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO ausgeschlossen, um dem Charakter des Wohnparks besser Rechnung tragen zu können (Ruheanspruch). Für die Nahversorgungsfunktionen ist eine geschoßweise Beschränkung festgesetzt, um die jeweiligen Einrichtungen größtmäßig beschränkt halten zu können..

Gemeinbedarfeinrichtungen

Die Gemeinbedarfseinrichtung soll auch durch die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete Tannenkrug und Lindenberg genutzt werden.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet

Die Grundflächenzahl ist festgesetzt. Sie ist beschränkt in bezug auf die lt. BauNVO mögliche Obergrenze. Damit soll dem Charakter - Wohnpark - Rechnung getragen werden und der Lage am Stadtrand entsprochen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Reinen Wohngebiet erfolgt eine Abstufung der festgesetzten Grundflächenzahl, um dem Anspruch zur Landwehr und damit zum Stadtrand eine Auflockerung in der Bebauung zu erreichen, Rechnung getragen werden kann.

Bei der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wurden Ausnahmen bei der Ausbildung des Dachgeschosses als sogenanntes Staffelgeschoß bestimmt.

Der Begriff des Staffelgeschosses wird folgendermaßen verstanden:

Im obersten Geschöß ist die senkrechte Fassade gegenüber den Fassaden in den darunterliegenden Geschossen deutlich nach innen (Minimum ca. 0,50 m) zurückgesetzt (eingerückt). Das letzte Geschöß des Gebäudes besitzt hier allseitig senkrechte Außenwände (Außenflächen).

Durch die Festsetzungen ist ausgeschlossen, daß bei Staffelgeschoßausbildung der darüberliegende Dachraum nicht zum Vollgeschoß ausgebildet werden kann.

10.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die abweichende Bauweise (Beschränkung der Gebäudelänge) soll den aufgelockerten Bebauungscharakter gewährleisten.

Baulinie

Die Festsetzung von Baulinien soll die städtebaulich-räumliche Situation ordnen, Baufluchten und Raumkanten sichern. Mit dieser besonders straffen Festsetzung sollen wichtige Straßenraumabschnitte gestaltet werden.

10.1.4 Baugestaltung

Mit wenigen prägnanten Festsetzungen soll ein geordneter Eindruck eines Wohnparkes erwirkt werden und zugleich gestalterischer Spielraum nicht verschlossen werden.

Das prägende Element Dachform ist hierbei insbesondere festgesetzt worden, um relative Geschlossenheit als Charakter der Siedlung zu erlangen und die Silhouette am Stadtrand zu beeinflussen.

10.1.5 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über eine tangential geführte Hauptsammelstraße erschlossen, die die Anbindung an die B 96 im Südwesten direkt und über das Gewerbegebiet Bethanienberg-Süd im Nordosten indirekt schafft.

Die Trasse nimmt auch die Führung des öffentlichen Personennahverkehrs - ÖPNV - auf. Es gibt 3 Haltestellen. Anbindungen an das Wohngebiet für den Fahrzeugverkehr werden über kleine Kreisverkehrsplätze realisiert.

Die straßenbegleitenden Anpflanzungen sind so auszuwählen, daß keine Sichtbehinderungen an den Kreuzungen und Einmündungen auftreten.

10.1.6 Flächen für Stellplätze

Die notwendigen öffentlichen Stellflächen werden im Straßenraum eingeordnet. Dafür wird der je nach gewähltem Straßenprofil 2,00 m bzw. 2,50 m breite Streifen zwischen Fahrbahn und Rad-/Fußweg genutzt. Hier wechselt die vorgesehene Pflanzung von Straßenbäumen/Sträuchern mit der Anlage von Stellplätzen.

10.2 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen

Nutzungsregelungen sind für Teilbereiche getroffen worden, um insbesondere dem Schutz des Biotop Landwehr zu entsprechen.

Siehe dazu auch Pkt. 17.

11. Erschließung

11.1 Trinkwasserversorgung

11.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung umfaßt folgende Einzelmaßnahmen:

- Umbau Druckstation Ost,
- Bau einer Druckstation mit Behälterausbau im Gewerbepark,
- Rohrleitungen ab Fünfeichen bis zur Druckstation Gewerbepark

11.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird ab Nähe vorhandener Druckstation nach den vorgesehenen Bauabschnitten vorgenommen.

Mit der Erschließung der Straßen werden nur Versorgungsleitungen verlegt. Hausanschlüsse werden nach Antrag durch die einzelnen Bauherren hergestellt.

Der B-Plan 16.2 schließt nahtlos an das B-Plan-Gebiet 16.1 an. In einer hydraulischen Berechnung wurde nachgewiesen, daß das Rohrnetz in DN 100 bis DN 60 ausgeführt werden muß. Mit dieser Nennweite sind der Trinkwasserbedarf und der erforderliche Feuerlöschbedarf abgesichert.

Bei einer evtl. Teilung des B-Plangebietes 16.2 in zeitlich versetzte Bauabschnitte ist der Nachweis der hydraulischen Wirksamkeit des Rohrnetzes zu beachten. Es ist erforderlich, das Trinkwassernetz im öffentlichen Bauraum (nicht Straßenbereich) einzuordnen.

11.2 Regenwasserabableitung

11.2.1 Äußere Erschließung

Die RW-Ableitung für den Wohn- und Gewerbepark in den vorhandenen Sammler erfolgt an 2 Einleitstellen:

- das RW des 1. Teils des BA 16.1 wird über den geplanten Sammler DN 600 nördlich des „Kreises“ eingeleitet,
- das RW des 2. Teils des BA 16.1 sowie das BA 16.2 wird über den geplanten Sammler DN 900 am nordöstlichen Rand des Wohn- und Gewerbeparkes abgeleitet.

Es fließt dann über den vorhandenen Sammler DN 1000 in Richtung Fünfeichener Teiche, wo die Einleitung erfolgt. Die abzuleitende Menge darf die bisher durch das „Amt für Umwelt-, Naturschutz und Stadtwirtschaft“ genehmigte Menge von $Q_{\max} = 2250$ l/s nicht überschreiten.

Da jedoch ein geringerer Versiegelungsgrad der Oberflächen zu erwarten ist (entspr. bestätigtem Flächennutzungsplankonzept von Nov. 1994), wird die Menge des abzuleitenden Regenwassers aus dem gesamten Rahmenplangebiet diese genehmigte Menge, die ehemals nur aus der Industriebranche ign in die Fünfeichener Teiche geleitet wurde, nicht übersteigen.

Die Einleitgenehmigung in die Fünfeichener Teiche ist durch den Erschließungsträger vom Eigentümer einzuholen.

Die RW-Ableitung ist vorhanden.

Das STAUN teilt in seiner Stellungnahme mit:

Die erforderlichen Maßnahmen zur Wasserversorgung, Abwasser- und Niederschlagswasserabableitung sind mit dem zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger Neubrandenburger Stadtwerke GmbH und mit dem Umweltamt der Stadt Neubrandenburg abzustimmen.

Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde hat folgenden Inhalt:

Die bestehende Einleitgenehmigung (altes Wasserrecht) ist vom neuen Eigentümer der Regenwasserleitung bei der Unteren Wasserbehörde zur Anpassung an das jetzt gültige Recht entsprechend § 13 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern zu beantragen.

Weiterhin ist in diesem Abschnitt aufzunehmen, daß vor Einleitung des Regenwassers in die Fünfeichener Teiche ein Sandfang mit Leichtflüssigkeitsabscheider vorzuhalten ist.

11.2.2 Innere Erschließung

Für die innere Erschließung des Wohn- und Gewerbeparkes sind die 2 Bauabschnitte 16.1 und 16.2 maßgebend, die durch die Verkehrsführung bestimmt werden. In den geplanten Straßen wird jeweils ein neuer RW-Sammler verlegt, der sowohl der Straßenentwässerung als auch der Entwässerung der angrenzenden Grundstücke dient. Dementsprechend wurde die Dimensionierung der Sammler gewählt. Grundlage hierfür ist die Regenspende laut Satzung der Stadt Neubrandenburg mit 1101/s x ha. Es wurde 60 % abflußwirksamer Fläche und 0,5 als durchschnittlichem Abflußbeiwert entspr. ATV 118 für geringe bis mittlere Bebauung gerechnet.

In der Stellungnahme des Verkehrsanlagen- und Tiefbauamt der Stadtverwaltung Neubrandenburg heißt es:

„Das System der inneren Erschließung für 16.2 hat am Kreisel 1 und am Kreisel 2 die Übergabepunkte in das Regenwassersystem des B-Plan-Gebietes 16.1. Die Ableitung erfolgt mit der entsprechenden Dimensionierung durch Aufnahme des Regenwassers von B-Plan-Gebiet 16.2 bis zum vorhandenen Sammler DN 800 bzw. DN 1000 und weiter in die Rohrbruchteiche.“

Nach Festlegung der Grundstücke erhält jeder Grundstücksbesitzer einen Anschluß an den Hauptsammler. Der Anschlußkanal in DN 150 wird bis zur Grundstücksgrenze verlegt und gehört zur inneren Erschließung. Die Kosten für den Anschluß trägt der Grundstücksbesitzer zu 100 %. Die Errichtung des Revisionschachtes gehört nicht zur inneren Erschließung und hat in Verantwortung des Grundstücksbesitzers zu erfolgen.

Das Regenwasser des 1. Teils des BA 16.1 wird unmittelbar nördlich des Rahmenplangebietes in den vorhandenen Sammler eingeleitet. Damit wird vermieden, daß bereits in dieser Phase das Regenwassersystem bis zur nordöstlichen Einleitstelle in den großen Dimensionen verlegt werden muß.

Das bestehende Leitungssystem hat zur Ableitung des Regenwassers von noch in Nutzung befindlichen Gebäuden und Flächen Bestandsschutz. Erst nach Erschließung der einzelnen Bauabschnitte und Umschluß des alten auf das neue Ableitungssystem kann, soweit erforderlich, eine schrittweise Stilllegung erfolgen.

Der Grad der Versiegelung der Flächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Unvermutztes Niederschlagswasser sollte entsprechend § 39 Abs. 3 des Landeswassergesetzes M-V in Verbindung mit § 9 der Abwassersatzung der Stadt Neubrandenburg auf den Flächen, auf denen es anfällt, versickert werden. Voraussetzung dafür ist die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens.

11.3 Schmutzwasserableitung

11.3.1 Äußere Erschließung

Das Schmutzwasser aus dem 1. Teil des BA 16.1 wird über den vorhandenen Sammler DN 200 bis zum System der Neubrandenburger Stadtwerke abgeleitet, daß in Höhe Landesbauamt beginnt (Übergabestelle). Für diese SW-Menge ist das Schmutzwasserkanalnetz der Stadtwerke ausreichend.

Bei Realisierung der 2. Teils des BA 16.1 sowie des Bauabschnitts 16.2 würde es durch die weitere Einleitung von Schmutzwasser zu Überlastungen in mehreren Halungen im Kanalnetz kommen. Das hat die hydraulische Überrechnung des Kanalnetzes der Stadtwerke für dieses Einzugsgebiet ergeben. Um die SW-Abteilung aus dem 2. Teil des BA 16.1 und aus dem BA 16.2 zu sichern, ist deshalb der Bau von Entlastungskanälen parallel zu den überlasteten Sammlern erforderlich. Diese Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung im vorhandenen Netz ist anteilig vom Erschließungsträger zu finanzieren.

11.3.2 Innere Erschließung

In der Stellungnahme des VTA der Stadtverwaltung Neubrandenburg heißt es:

„Für die neu zu erschließenden Grundstücksflächen werden neue Schmutzwassersammler in die öffentlichen Straßen eingeordnet. Das System der inneren Erschließung hat am Ring 1 und am Ring 2 drei Übergabepunkte in das Schmutzwassersystem des B-Plan-Geb. 16.1, welches in den vorhandenen SWS DN 200 im nördlichen Bereich mündet.“

11.4 Wärmeversorgung

Für das Wohn- und Gewerbegebiet „An der Landwehr“ besteht die Möglichkeit, dieses an das vorhandene Fernwärmenetz anzuschließen. Der Anschlußpunkt der äußeren Erschließung liegt östlich der B 96 in Höhe von km 112,6. Der Fernwärmeanschlußpunkt ist in einem Bauwerk in der Nennweite 2 x DN 200 vorhanden. Dieses Bauwerk ist gleichzeitig der Anschlußpunkt für die weitere innere Erschließung. Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Fernwärmeanschlusses beträgt 15,0 MW.

Die Zielstellung für die Wärmeversorgung des Wohn- und Gewerbeparkes „An der Landwehr“ besteht darin, alle Abnehmer mit Fernwärme zu versorgen. Bei der Trassierung der Heizleitungen (innere Erschließung) ist den Erfordernissen eines öffentlich-rechtlichen Fernwärmenetzes Rechnung zu tragen.

Im Wohn- und Gewerbepark ist für die Bauabschnitte, ein der vorgesehenen Bebauungsstruktur entsprechendes Fernwärmenetz aufzubauen.

Das Fernwärmenetz ist in den öffentlichen Verkehrsraum zu legen. Jede zu bebauende Fläche erhält einen Fernwärmeanschluß. Die Neuverlegung erfolgt als KMR-System.

Die Verlegung der Fernwärmeleitungen ist im Zuge des Straßenbaus bzw. in Abhängigkeit von den Bebauungsschwerpunkten und der geforderten Wärmeabnahme in den betreffenden Baufeldern vorzunehmen.

Die Weiterführung der Fernheizleitung vom Anschlußpunkt wird für die ersten 120 m in der Nennweite DN 250 aufgeführt.

11.5 KFA-Erschließung

11.5.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des o. g. Wohn- und Gewerbegebietes an die bestehende TV-Anlage der Stadt Neubrandenburg ist technisch möglich. Der äußeren Erschließung aus dem Bereich Lindenbergsüd sind aufgrund der hohen Anzahl von Verstärkerfeldern (Kaskadierung) physikalisch-technische Grenzen gesetzt.

Die durch die Deutsche Telekom AG (vormals DBP Telekom) in der Richtlinie 1 R 8-15 festgeschriebenen Parameter, vordergründig bezogen auf verschiedene Stör-Nutzsignalverhältnisse, können in diesem Übertragungsweg nicht mehr eingehalten werden, d. h. die Übergabesignale an der Anlage der Kunden liegen somit außerhalb der Normwerte. Die Signalführung muß aus Richtung Burg Stargard über Bargensdorf zum Erschließungsstandort über eine Glasfaserstrecke erfolgen.

Für 1996 ist die Anbindung der Gemeinde Bargensdorf an die Erdgasversorgung aus Richtung Burg Stargard vorgesehen. In dieser Teiltrasse ist die Mitverlegung des Glasfaserkabels mit minimierten Kostenaufwendungen hinsichtlich Tiefbau möglich. Ab westlichem Ortsausgang Bargensdorf muß eine eigenständige Kabeltrasse konzipiert werden.

Die Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke hat folgenden Inhalt:

„Über den Kreisel 1 erfolgt die Weiterführung der Erschließung für das Kabelfernsehen im Gebiet 16.2. Es ist von etwa 5 Verstärkerpunkten (VP) auszugehen, welche untereinander mit Versorgungsstämmen vom Typ LCM 33 vernetzt sind. Von diesen Verstärkerpunkten ausgehend wird das Verteilnetz mit den entsprechenden Abzweiger- und Verteilkomponenten gestaltet.“

11.6 Elektroenergieversorgung

Die vorhandenen Betriebsmittel (Transformatoren, Mittel- und Niederspannungskabel) sind in einen technisch überalterten Zustand. Durch die neuen Bebauungsstraßen sind die Stationen nicht mehr frei zugänglich. Deshalb wird eingeschätzt, daß die vorhandenen Anlagen nicht mehr weiter genutzt werden können. Eine komplette Neuerschließung muß vorgenommen werden.

Zur Versorgung des Gebietes sind voraussichtlich zwei Trafostationen zu errichten. Die genauen Standorte können erst nach Vorlage des endgültigen Parzellierungsplanes festgelegt werden. Die Einordnung in den öffentlichen Bauraum erfolgt im Bereich Parken/Grünstreifen.

11.6.1 Äußere Erschließung

Aus dem vorhandenen Mittelspannungsnetz können derzeit ca. 2 MW bereitgestellt werden. Aus den übergebenen Unterlagen vom 26.07.1995 wurde ein Bedarf von 7 MW ermittelt. Das Ingenieurbüro NEIB gab die Energiebezugsleistungen mit ca. 5,6 MW an. Damit kann die Leistung aus dem bestehenden Netz nicht zur Verfügung gestellt werden. Aus dem Umspannwerk Fünfeichen ist ein 20 kV-Kabel neu zu verlegen und in einer Schaltstation zusammenzuführen.

11.6.2 Innere Erschließung

An das neu verlegte Kabel aus dem UW Fünfeichen werden die Transformatorstationen eingeschleift.

Die Transformatorstationen werden in den sich entwickelnden Lastschwerpunkten angeordnet. Davon ausgehend wird ein NS-Netz aufgebaut.

11.7 Flächen für technische oberirdische Anlage

Das Verkehrsanlagen- und Tiefbauamt gibt folgenden Hinweis in seiner Stellungnahme:

„Fernwärme, Trinkwasser, Elektro, Kabelfernsehen:
Die notwendigen Flächen für Trafostationen, Verteilerschränke sind außerhalb der Verkehrsflächen einzuordnen.“

11.8 Bestehende Leitungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Die Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke enthält folgenden Hinweis:

„Der zur Zeit vorhandene Leistungsbestand erhält Bestandsschutz. Desweiteren ist bereits in der Planungsphase der Begründung darauf zu achten, daß die vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen unseres Unternehmens freigehalten werden!“

11.9 Deutsche Telekom

In der Stellungnahme der Telekom sind folgende Hinweise:

„Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Soweit sie bei der Planung berücksichtigt werden sollen, sind sie aus den beigefügten Plänen ersichtlich.“

Es wäre möglich, gegebenenfalls abhängig vom Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung, unser Breitbandkommunikationsnetz (BK-Netz) aufzubauen bzw. zu erweitern.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung unseres Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.“

12. Grünordnung

Für die Belange der Grünordnung wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, dessen Folgerungen Bestandteil der Satzung sind.

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt in § 8 vor, daß Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen. Das trifft jedoch nach neuer Gesetzeslage ohne Einschränkung nur noch im Außenbereich zu. Bei dem vorliegenden Baugebiet handelt es sich baurechtlich um Innenbereich (§ 34 BauGB).

Das Bebauungsgebiet „An der Landwehr“ beinhaltet die B-Pläne 16.1 (Gewerbegebiet) und 16.2 (Wohngebiet). Das Wohngebiet soll für Neubrandenburg von einer besonderen Attraktivität sein und hochwertiges Wohnen anbieten. Das bedeutet, daß auch im benachbarten Gewerbegebiet der stadtgestalterische Anspruch hoch angesetzt werden muß.

Das bedeutet weiterhin, daß die natürlichen Schönheiten der näheren Umgebung erhalten und erschlossen werden und dabei ohne Beeinträchtigung für den Naturhaushalt zum Zwecke der Erholung für den Menschen erlebbar bleiben.

Dieser Grünordnungsplan bezieht sich auf den B-Plan Nr. 16.2 (Wohngebiet), bezieht jedoch auch als Untersuchungsraum die an das Gewerbe- und Mischgebiet grenzende Landschaft mit ein.

12.1 Zustandsbeschreibung des Baugebietes

Das Bebauungsgebiet „An der Landwehr“ liegt im südlichen Stadtrand von Neubrandenburg östlich der B 96 auf der Hochfläche östlich des Tollensesees. Geologisch ist der Standort dem Gebiet der kuppigen Grund- und Randmoränen am unmittelbaren Rande des Tollensetales zuzuordnen.

Die Höhenlage beträgt zwischen ca. 68 und ca. 78 m NN.

Es handelt sich zum größten Teil um das Gelände des industriellen Gewächshaus- und Hallenkomplexes des ehemaligen ign, also eine großflächige Industriebrache.

Das Bebauungsgebiet wird als Wohngebiet beplant. Neben überwiegend Einheimstandorten ist im Zentrum des Gebietes auch ein Quartier mit mehrgeschossigen Stadtvillen vorgesehen.

Das Gelände der Industriebrache ist großflächig planiert, es weist kein natürliches Geländeprofil mehr auf. Um so deutlicher treten - insbesondere im Südosten und Osten - steile, ingenieurtechnische Böschungen hervor, welche überwiegend mit Pyramidenpappeln und weiteren allochthonen (nicht einheimischen) Gehölzern bewachsen sind. Ein anderer Teil dieser Böschungen ist ohne Bepflanzung und als Brachland anzusprechen. Brachen befinden sich auch auf ebenen Flächen, besonders am nördlichen Rand des Bebauungsplanes.

Die Zusammensetzung der Gehölzer des Bestandes kann aus Karte Nr. 7 des GOP entnommen werden.

Bäume

Außerhalb der erwähnten Böschungen stehen vereinzelt Bäume, welche aber kaum älter als 10 - 15 Jahre sind. Es handelt sich entweder um gepflanzte Bäume oder aber um Wildanflug (gepflanzt: überwiegend *Acer negundo* und *Acer pseudoplatanus*; Anflug: überwiegend *Salix caprea* und *Populus tremula* sowie in Nähe der Landwehr auch junge Eichensämlinge).

Sowohl aus dem Alter als auch aus dem Artenspektrum kann man den Schluß ziehen, daß es sich hierbei überwiegend nicht um so wertvolle Exemplare handelt, die Einfluß auf den Städtebau des Bebauungsplanes haben könnten. Trotzdem sind sie nach Möglichkeit zu schonen. Es gibt in mehreren Fällen die Möglichkeit, diese Exemplare zu erhalten, z. B. wenn sie am Rande des Bebauungsgebietes stehen. Diese zu schützenden Bäume sind in Karte 7 enthalten und in Karte 8 des GOP gesondert gekennzeichnet.

Einschätzung der Umweltbelastung

Die Belastung der Umwelt durch großflächige Gewächshausanlagen gilt im allgemeinen als nicht unbedeutend. Im vorliegenden Falle überrascht das vorliegende Gutachten damit, daß ein Nachweis von Schadstoffen im Boden (Biotide, erhöhte Düngerkonzentration) nicht nachweisbar ist.

Der Grund dafür:

Die Gewächshausanlagen hatten einen geschlossenen Wasserkreislauf. Durch Hydrokulturen versickert keine Nährlösung im Boden und dadurch, daß die Schädlingsbekämpfung unter Glas stattfand, wurde die Außenwelt nur wenig belastet.

Geologische Situation

Geologische Situation und Hinweise aus der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes:

„Das Plangebiet liegt auf einer Grundmoränenhochfläche. Nach der Ingenieurgeologischen Stadtkartierung Neubrandenburg (SCHULZ 1983), die auch in der Stadtverwaltung vorliegt, wird als Hauptbodenart Geschiebemergel erwartet. In einer Teilfläche in der westlichen Hälfte des Plangebietes fehlt die Geschiebemergelabdeckung, so daß hier der darunterfolgende sogen. Untere Sand an der Geländeoberfläche ansteht. Die gen. pleistozänen Böden stellen grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar. Durch die Errichtung der Gewächshausanlage und der anderen bestehenden Gebäude muß mit anthropogenen Veränderungen im oberflächennahen Schichtenaufbau gerechnet werden. Großräumig verbreitetes Grundwasser wird erst in > 5 m Tiefe erwartet. Oberflächennah kann saisonbedingt Stau-, Schicht- bzw. Sickerwasser auftreten.

Nach Kenntnis des Geologischen Landesamtes liegt das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III A der Neubrandenburger Wasserfassungen. Rechtsverbindliche Auskünfte zu eventuell daraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen oder Verboten erteilt die zuständige Untere Wasserbehörde.

In der Karte der Grundwassergefährdung M. 1 : 50 000 ist das obere Grundwasser im Plangebiet als nur relativ geschützt ausgewiesen, bedingt durch den wechselhaften Aufbau der Versickerungszone bzw. durch das Fehlen der bindigen Decksicht. Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben. Die Grundwasseroberfläche bzw. - druckfläche wird bei ca. + 40 m NN erwartet.“

12.2 Beschreibung der unmittelbaren Umgebung des Baugebietes

12.2.1 Landschaftsmulde und Rohrbruchsee

Das Wohngebiet wird nach Norden und Westen zu durch das zeitgleich geplante Gewerbe- und Mischgebiet begrenzt. Nach Süden bildet die Landwehr eine deutliche, markante Abgrenzung. Diese ist streckenweise vorbelastet durch vorhandene Eigenheimstandorte und Garagen. Der Blick in die Landschaft aus dem Wohngebiet ist uneingeschränkt nur nach Osten möglich. Das Landschaftsbild erhält hier seinen besonderen Reiz durch den vielgestaltigen Rohrbruchsee.

Vom Rohrbruchsee erstreckt sich eine deutlich erkennbare Landschaftsmulde in Richtung Nordnordwest. Sie war bis Anfang der 90er Jahre Teil der großflächigen Obstanlagen. Derzeitig ist sie mit nitrophiler Ruderalflora bedeckt. In ihrem unteren Bereich nimmt sie das Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes Bethaniencenter auf und mündet dann in die Schlucht des Kupfermühlenbaches.

Der Rohrbruchsee bildet den oberen Teil dieser Landschaftsmulde, ist allerdings durch eine leichte, aber deutlich erkennbare Erhebung von dieser getrennt. Er ist nach § 2 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützt. Seine Ufer weisen eine ausgebildete Schwimmblatt-, Schilf- und Ufergehölzzone auf. Er ist von Feldern umgeben. In seinem Uferbereich sind zu DDR-Zeiten einzelne Kleingartenparzellen entstanden, welche Bestandschutz haben. Fauna und Flora am Rohrbruchsee sind im GOP ausführlich beschrieben.

12.2.2 Wald nördlich der Landwehr

Es handelt sich um den äußeren Rand des Nemerower Holzes, welches aus weitgehend naturnah zusammengesetzten, standortgerechten Laubwäldern besteht, in denen die Buche die Hauptbaumart bildet. Die Lage des Waldes, seine Besonderheiten und Bedeutung für das Wohngebiet sind im GOP beschrieben.

12.3 Grundsätze und Festsetzungen der inneren Grüngestaltung

Das „grüne Gerüst“ des Planungsgebietes besteht aus:

1. Der Landwehr im Süden,
2. Dem Baumgürtel in der Mitte des Wohngebietes,
3. Dem Grüngürtel im Norden.

Diese drei Hauptgrünbereiche haben ganz unterschiedliche Funktionen.

12.3.1 Landwehr

Im Süden des Bebauungsgebietes erstreckt sich in nahezu Ost-West-Richtung die Landwehr, ein markantes Bodendenkmal. Sie stellte früher die befestigte Grenze des Stadtgebietes dar und ist heute noch als kleiner Wall, mehr noch aber als landschaftsprägende Baumreihe mit starken Bäumen zu erkennen.

Der heutige Eindruck der Landwehr läßt den ehemaligen Befestigungscharakter nur noch entfernt erahnen. Sie besteht aus einem Wall von 6 - 8 m Breite und maximal 1 m Höhe. Das Eindrucksvollste an ihr sind die imposanten Eichen, deren älteste Exemplare der Bearbeiter auf ca. 300 - 350 Jahre schätzt.

Der Zustand der Landwehr stellt sich für den Betrachter durchaus unterschiedlich dar. Beginnen wir an der B 96 mit der Station 0, so kann man die einzelnen Abschnitte wie folgt charakterisieren.

Station 0 - 150 m:

Zwischen B 96 und Straße Am Gartenbau wurde sie restlos liquidiert und überdies parzelliert, ihr ehemaliger Verlauf ist nur noch an zwei Eichen zu erkennen, welche sich heute in einem Privatgarten befinden (ca. 150 m)

Station 125 - 220 m:

Unmittelbar östlich der Straße Am Gartenbau ist sie partiell entgegen ihrem Charakter mit Bodendecksträuchern bepflanzt. Das Profil scheint auf der ganzen Strecke verfälscht zu sein. Südlich schließt unmittelbar das Gelände der Autoreparaturwerkstatt an, nördlich wird sie durch eine parallel verlaufende Betonplattenstraße mit separatem Fußweg und einem allochthonen Strauchstreifen in ihrer Wirkung beeinträchtigt. Nach Norden schließt sich Barackenbebauung an. Bei 220 m wird die Landwehr durch eine Zufahrt gequert.

Station 220 - 330 m:

Betonplattenstraße, Fußweg, Strauchstreifen und Baracken „begleiten“ die Landwehr auf der Nordseite.

Station 330 - 530 m:

Südlich verläuft parallel die Straße „An der Landwehr“ mit insgesamt 13 Stck. Eigenheimen. Es handelt sich um eine Splittersiedlung, welche in Zusammenhang mit der industriellen Gewächshausanlage entstanden ist. Die Landwehr wird zweimal gequert. Der Achtungsabstand der Wohnstraße zum Bodendenkmal beträgt nur lächerliche 7 m (!), drei Grundstücke grenzen darüberhinaus unmittelbar an den Wall. An den Querungen der Landwehr sind ein Parkplatz für 4 Pkw und ein privater Materiallagerplatz entstanden.

Nördlich des weiter parallel verlaufenden Betonplattenweges sind Garagenreihen von insgesamt 150 m Länge entstanden (!!!).

Station 530 - 690 m:

Der nördlich begleitende Weg ist ab hier nur mehr mit Schotter bzw. Schlacke befestigt, daß bedeutet visuell eine gewisse Entlastung. Außerdem vergrößert sich der Abstand zwischen Weg und dem Wall der Landwehr auf stellenweise knapp 20 m.

Nördlich des Weges verläuft die Randböschung des ehemaligen Gewächshauskomplexes.

Station 600 - 1000 m (Ende Wohngebiet)

Der parallel verlaufende Weg auf der Nordseite stellt nach Beräumung des Gewächshauskomplexes (einschl. Zaun) die einzige relativ geringfügige Belastung dar.

Zusammenfassung

Die Landwehr lag im Rückland der industriellen Gewächshausanlage, dementsprechend ist der Gesamteindruck der einer Hinterhofsituation. Dem kulturhistorischen und ästhetischen Wert der Landwehr wurde in keiner Weise Rechnung getragen.

Zu den abschnittsweise geschilderten Zuständen kommt noch folgendes allgemeingültig hinzu:

Der nördlich parallel laufende Weg bildet einen parallel zur Landwehr verlaufenden Wall. Der Wall des Weges ist ebenso hoch oder auch höher als der historische Wall. Dadurch wird der historische Wall in seine Wirkung herabgesetzt.

Die eigentliche Landwehr - der 6 - 8 m breite Wall hat in Jahrzehnten auf beiden Seiten Gesträuch „angesetzt“ und stellt sich so als breite Hecke mit einer Eichenreihe in der Mitte dar. Aus ökologischer Sicht wird ihre Funktion damit aufgewertet. Aus der Sicht der Denkmalpflege dagegen wird der Eindruck der historischen Anlage verwischt. Hier widersprechen sich die Schutzziele des Naturschutzes mit denen der Denkmalpflege.

Der Gehölzbestand, Krautflora und Fauna der Landwehr sind im GOP dargestellt und basieren auf einer gesonderten Untersuchung vom Dipl. Biologe Dr. V. Meitzner.

Wohn- und Gewerbepark
„An der Landwehr“

Die Zusammensetzung der Gehölzarten entspricht weitgehend der natürlichen, standortgerechten Vegetation. Allerdings deutet der hohe Anteil an Holunder bereits auf eine Störung hin. (Erhöhter Nährstoffeintrag) Kennzeichnend für die Situation ist, daß der Anteil Holunder im Bereich der ehemaligen Gewächshausanlage höher ist, als östlich davon in Richtung Fünfeichen.

Zu der Krautflora und Fauna der Landwehr wurde ein gesodertes, spezielles Gutachten erarbeitet, welches auch den Naturschutzbehörden vorliegt. Es trägt den Titel „Untersuchung zur Flora und Kleinsäugerfauna zum B-Plan 16.1 „An der Landwehr“. (V. Meitzner)
In Auswertung dieses Gutachtens ist auf Folgendes besonders hinzuweisen:

Flora: Insgesamt wurden 93 Arten gefunden, zwei davon gelten nach der Roten Liste MV als gefährdet. Das sind: Wiesen - Goldstern (*Gagea pratensis*) und Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Auch an der Krautflora läßt sich ablesen, daß der Anteil stickstoffliebender Arten relativ hoch ist, was auf einen erhöhten Nährstoffeintrag hindeutet.

Ackerwildkräuter finden sich dagegen selten.

Außer den beiden gefährdeten Arten handelt es sich bei der Pflanzenzusammensetzung der Landwehr um allgemein verbreitete und häufige Pflanzen. Es wird auch hier noch einmal darauf hingewiesen, daß die alten Eichen auch aus botanischer Sicht als besonders schutzwürdig einzustufen sind.

Fauna: Die Landwehr ist Lebensraum für nachstehend aufgeführte nach der Roten Liste MV gefährdete Arten:

Säugetiere:	Vom Aussterben bedroht:	Hausratte
	Gefährdet:	Waldmaus, Igel
	Potentiell gefährdet:	Brandmaus

Vögel:	Gefährdet:	Neuntöter
--------	------------	-----------

Als Nahrungsgäste kommen noch weitere 6 gefährdete Tierarten hinzu:

Vögel:	Gefährdet:	Roter Milan, Turmfalke, Wendehals, Braunkehlchen
Fledermäuse:	Gefährdet:	Abendsegler, Breitflügelfledermaus

Für Steinschmätzer und Flußregenpfeifer (beide gefährdet) ist der vornehmliche Lebensraum die Abbruchfläche, die zur Bebauung vorgesehen ist.

Aus der Sicht der Fauna werden in diesem Gutachten folgende Empfehlungen formuliert:

1. Einhaltung eines Abstandes zwischen Landwehr und Grundstücksgrenze von etwa 20m und zwischen Landwehr und Bebauungsgrenze von etwa 30m.
2. Heckenpflanzung an der Grundstücksgrenze in Richtung Landwehr (ca. 5m breit)
3. Mögliche Ausgleichmaßnahme: Schließen von Lücken in der Hecke (auch außerhalb des Untersuchungsraumes)

Festsetzung:

Das geschützte Bodendenkmal „Landwehr“ ist einschließlich seines Gehölzbestandes zu erhalten.

Nördlich des geschützten Bodendenkmals „Landwehr“ ist ein ca. 12 - 20 m breiter Streifen, bis zur südlichen Grenze der Flurstücke 214/ 15 und 214/ 8 zu entsiegeln sowie auf einfachste Art extensiv zu gestalten und dauerhaft extensiv zu pflegen. (Anlage eines Rad- und Wanderweges, Grasansaat). Der Gehölzraum innerhalb dieses Streifens ist zu erhalten.

Erläuterungen:

Sowohl aus historischer wie aus landschaftsästhetischer Sicht ist der Wert der Landwehr als äußerst hoch einzuschätzen. Neubrandenburg ist bekannt durch seinen Eichenbestand auf den Wallanlagen. Die Eichen der Landwehr sind den Eichen auf dem Wall aber mindestens ebenbürtig. Während der Eichenbestand auf dem Wall aber seinen Höhepunkt überschritten hat, sind die Eichen der Landwehr (abseits vom Streiß) in etwa auf dem Höhepunkt ihrer ästhetischen Wirkung.

Um diese majestätischen Bäume auch entsprechend ihrer Möglichkeiten richtig „in Szene zu setzen“, muß die Hinterhofsituation, in der sie sich befinden, aufgelöst werden.

Das bedeutet im einzelnen:

Abriß aller störenden Bauprovisorien auf der Nordseite (Baracken, Zäune, Garagen)

Rückbau des Weges auf der Nordseite auf eine für Fußgänger und Radfahrer zugeschnittene Breite. Der Rückbau beinhaltet auch das Höhenprofil des Weges, d. h. der neu zu bauende Weg darf nur unwesentlich höher sein als das natürliche Gelände, also tiefer als der Wall der Landwehr.

Ein Achtungsabstand ist zwischen der Nordkante des Walles und der Bebauung einzuhalten. Dieser Zwischenraum nimmt im öffentlichen Bereiche Fuß- und Radweg auf und ist ansonsten im öffentlichen Bereich auf einfachste Art als extensive Grasfläche zu gestalten.

Die Wegeführung an der Landwehr ist immer außerhalb des Traufbereiches unter Beachtung der Regelwerke DIN 18920 und ZTV Baumpflege zu legen.

12.3.2 Der Baumgürtel in der Mitte des Wohngebietes: Anpflanzgebot § 9 (1) Nr. 25 a

Festsetzung:

Entlang der Straßen L und M sind mittel- und kleinkronige Bäume zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt alleearartig in Abhängigkeit von den Platzverhältnissen. Die Baumart wechselt von Straßenabschnitt zu Straßenabschnitt:

Festsetzung der Arten: Abschnitte von Ost nach West

10 Stück	Baumhasel	(Corylus columa)
9 Stück	Rotdorn	(Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“)
11 Stück	Zierkirsche	(Prunus sargentii „Accolade“)
8 Stück	Säulenhainbuche	(Carpinus betulus festigiata) Südseite
6 Stück	Zierkirsche	(Prunus serrulata „Kanzan“) Nordseite
6 Stück	Schirmrobinie	(Robinia pseudoacacia umbraculifera) Südseite
6 Stück	Zierapfel	(Malus hillerii) Nordseite
7 Stück	Feldahorn	(Acer campestre „Elsrijk“)
6 Stück	Zierapfel	(Malus „Liset“)
4 Stück	Zierkirsche	(Prunus sargentii „Accolade“) Nordseite
<u>12 Stück</u>	Weißdorn	Crataegus monogyna „Stricta“
85 Stück		

Erläuterungen:

Durch diesen Baumgürtel soll das Wohngebiet einen inneren Zusammenhalt bekommen. Im Gegensatz zu den Alleepflanzungen des benachbarten Gewerbegebietes aber wird diese vorzugsweise für Fußgänger erlebbar. Deshalb erscheint es legitim, nicht die ganze Länge der Straße mit einer Baumart zu bepflanzen (was für den Fußgänger langweilig wäre), sondern blockartig bewußt die Baumart zu wechseln.

Bei der Artenwahl kommt es hier nicht vordergründig auf ökologische Wirksamkeit, sondern überwiegend auf ästhetische Wirkung an.

Im Bereich der mehrgeschossigen Wohnhäuser wird bewußt eine abweichende Gestaltungsabsicht verfolgt und die kleinkronige Schirmrobinie angepflanzt, welche sich im Habitus deutlich von den anderen Arten absetzt und so deutlich die Mitte des Wohngebietes unterstreicht.

Für den Baumgürtel wurden Arten ausgewählt, welche einen hohen Gestaltungswert besitzen und sich darüber hinaus in unserer Klimazone bewährt haben. Da der Platz im öffentlichen Bereich begrenzt ist, wurden die Pflanzstandorte zum Teil auf Privatgrundstücken festgesetzt.

12.3.3 Weitere Straßenbepflanzung

Festsetzung:

Entlang der nachstehend aufgeführten Straßen sind pro Grundstück in einem Abstand von maximal 2 m zur Straßenkante je ein mittelkroniger Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen:

Straße N	15 Stück	Weißdorn	(Crataegus carrierie)
Straße X	4 Stück	Baumhasel	(Corylus colurna)
Straße K (Südteil)	15 Stück	Zierkirsche	(Prunus serrulata „Shiro Fugen“)
Straße K (Nordteil)	13 Stück	Schwed. Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
	3 Stück	Zierapfel	(Malus „Liset“)
Straße L (Nordteil)	15 Stück	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
	3 Stück	Zierkirsche	(Prunus serrulata „Kanzan“)
Straße O:	24 Stück	Birnen - Halbstämme in Sorten	
Straße T und Y	19 Stück	Apfelbäume (Halbstämme) in Sorten	
Straße U, R und W	34 Stück	Süßkirschenbäume (Halbstämme in Sorten	
Straße P, V und S	19 Stück	Pflaumen/Zwetschenbäume Halbstämme) in Sorten	
	<u>164 Stück</u>		

Flächen zur Verkehrsberuhigung im Straßenraum sind nach ästhetischen Gesichtspunkten mit Sträuchern zu bepflanzen. Artenwahl freigestellt.

Ergänzende Festsetzung zur Straßenbepflanzung:

Ausnahmen von der Pflanzanordnung sind im Bereich der Zu- und Abfahrten zulässig. Abweichungen von den hier getroffenen Festlegungen für Einzelbäume können dann vorgenommen werden, wenn eine Überschneidung mit vorhandenen Leitungstrassen dies erforderlich macht. Mit neu zu verlegenden Leitungen ist ein Abstand von 2,00 m zu festgesetzten Baumstandorten einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind zusätzliche technische Maßnahmen zum Schutz der Bäume vorzusehen.

Aus Platzgründen sind die Baumstandorte teils im öffentlichen Bereich, teils auf Privatgrundstücken festgesetzt.

Flächige Pflanzungen von Bodendecksträuchern im Straßenraum ist nicht zulässig.

12.3.4 Der Grüngürtel im Norden (Anpflanzgebot § 9(1) Nr. 25a, TB 1, TB 3, TB 4

Festsetzung:

Südlich der Planstraße A ist ein 5 m breiter Streifen mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind zu 75 % Arten der Liste 2 zu verwenden (1 Stck./2 m²).

Die nicht bebaubare Fläche zwischen der Strauchpflanzung entlang der Planstraße A und der südlich davon verlaufenden Baugrenze ist locker mit groß- und mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen (1 Stck./100 m²). Artenwahl ist freigestellt. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 10 % nicht überschreiten. (TB 2, TB 11, TB 12)

Erläuterungen:

Der Grünstreifen entlang der Planstraße A hat vor allem die Aufgabe, daß Wohngebiet visuell vom Gewerbe- bzw. Mischgebiet im Norden zu trennen. Durch seine Nähe zur Hauptverkehrsstraße und seine periphere Lage im Wohngebiet hat es keinen hohen Erlebniswert, es eignet sich nicht zur Aufnahme von öffentlichen Spiel- und Ruhefunktionen. Allerdings dient es als „Sonnenfänger“, bedingt durch seine West-Ost-Ausdehnung.

Von seinem Charakter her ist es in seinem Nordteil Verkehrsgrün, in seinem Südteil Wohngrün. In Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen kann es in seinem südlichen Teil durchaus wichtige lokale Wohngrünfunktionen übernehmen.

12.4 Weitere Pflanzungen, Anpflanzgebot § 9 (1) Nr. 25 a

Festsetzung:

Auf den an die freie Landschaft grenzenden Außengrundstücken im Osten des Planungsgebietes ist ein 3 m breiter Geländestreifen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern nach Liste 2 oder 3 zu bepflanzen (TB 6).

Erläuterung:

Die Festsetzung dient der Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft. Deshalb kommt es hier auf die Anwendung standortgerechter, einheimischer Sträucher an.

Festsetzung:

Auf den privat genutzten Grundstücken ist - soweit keine weitergehenden Festsetzungen gelten - pro 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Artenwahl freigestellt. Die Anzahl und Artenwahl an Sträuchern ist freigestellt.

Erläuterung:

In den Fällen, wo auf dem Grundstück die Pflanzung eines Straßenbaumes festgesetzt worden ist, kann dieser zur Erfüllung dieser Festsetzung mit herangezogen werden.

Festsetzung:

Eingrünung von Müll- und Wertstoffbehältern bzw. Stellplatzanlagen:
Müll- und Wertstoffbehälter mit mehr als 240 l Gesamtvolumen sind mit Rankgerüsten und Kletterpflanzen einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge mit mehr als 10 Stellplätzen ist eine Eingrünung mit Hecken vorzunehmen. Stellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind teilversiegelt anzulegen.

Böschungsflächen:

Die Böschungsfläche ist zu erhalten und locker mit Sträuchern nach Liste 2 und 3 zu bepflanzen (1 Stück/20 m²). Die Sträucher sind dauerhaft zu halten. Durchführung weiterer ergänzender Pflanzung ist freigestellt (TB 7, TB 8, TB 9)

Erläuterung:

Es handelt sich um die vorhandene ingenieurtechnische Böschung, welche derzeit mit einer Ruderalflora bestanden ist, die einen hohen Anteil Landreitgras aufweist, d. h. ökologisch nicht als ausgesprochen wertvoll gelten kann. Durch die lockere Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern wird sie aus ökologischer Sicht aufgewertet. Es gehört zu den Prinzipien der städtebaulichen Gliederung des Gesamtbaugebietes, diese Böschungen als „grüne Pfade“ zu erhalten. In vorliegendem Fall wird die Böschung allerdings parzelliert und so mehrmals durch Zäune getrennt.

Das Pflanzgebot bezieht sich also in diesem Fall auf Teile privater Grundstücksfläche. Durch die bewußt lockere Bepflanzung besteht die Möglichkeit für den jeweiligen Grundstücksbesitzer, in Ergänzung zur ökologischen Aufwertung weitere Pflanzungen vorzunehmen, die in seinem persönlichen Interesse liegen.

12.5 Regenentwässerung

Festsetzung:

Unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dieses zulassen. (Abstimmung mit den Stadtwerken)

Erläuterung:

Die Festsetzung ist notwendig zum Erhalt des Wasserhaushalts im Boden. Sie gilt für private Grundstücke. Darüberhinaus fällt jedoch auch Niederschlagswasser im Straßenbereich an. Traditionell wird das Regenwasser des Gebietes in den Rohrbruchsee geleitet. Dazu siehe auch Pkt. 11.2.

12.6 Kinderspieleinrichtungen

Festsetzung nach § 86 (1) 3:

Lage und Größe ist nach LBauO § 8 mit 3m² nutzbare Spielfläche je Wohnung zu berechnen. Davon sind für Kleinkinder Sandspielflächen von 0,5 - 1m² je dazugehörige Wohnung vorzusehen.

Kleinkinderspielplätze haben eine Mindestgröße von 30m² nutzbarer Spielfläche. Kinderspiel- und Freizeitflächen haben eine Mindestgröße von 60m² Nettospielfläche bei Wohngebäuden mit 6 - 10 Wohneinheiten.

„Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 und bis zu 5 Wohnungen ist auf dem Baugrundstück eine Spielfläche für Kleinkinder, bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen eine Kinderspiel- und Freizeifläche bereitzustellen und zu unterhalten. Eine Teilfläche der Kinder- und Freizeifläche ist als Spielfläche für Kleinkinder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes anzulegen.“ (§ 9 (3) BauO)

Die Größe der Kinderspielflächen richtet sich nach der Zahl und der Art der Wohnungen auf dem Grundstück (§ 9 (4) BauO).

Die nutzbare Grundfläche der Spielfläche muß je Wohnung mit 3 Aufenthaltsräumen mindestens 3 m², bei Wohnungen mit mehr als 3 Aufenthaltsräumen zusätzlich 2 m² je weiteren Aufenthaltsraum betragen. Insgesamt sollte die Fläche nicht kleiner als 30 m² sein.

Öffentliche Spielplätze

Bei der Anordnung und Bemessung der Spieleinrichtungen ist zu unterscheiden:
Gem. DIN 18034

Kinder bis 5 Jahre - Spielbereich C **0,75 m² brutto/EW:**

Es handelt sich um Sandkästen, aber auch einfache Bewegungs- und Kletteranreize, wie Hangeln, Rutschen, Balancieren, Flächen für Bewegungs- und Ballspiele, Sitzmöglichkeiten.

Diese Einrichtungen sind unmittelbar den Häusern zuzuordnen.

Weiteste Entfernung: 200 m oder 2 Gehminuten

Größe: 10 - 200 m² brutto

Die Kategorie entfällt bei Eigenheimen mit eigenem Grundstück.

Kinder bis 12 Jahre - Spielbereich B **0,75 m² brutto/EW:**

Ausstattung:

Spielflächen für Sand- und Matschbereiche, Geräte-, Ball-, Lauf und- Bewegungsspiele, festverankerte Geräte, Roll- und Fahrbereich.

Spielbereiche B sollen auch angemessene Spielangebote für Kleinkinder (Spielbereich C) enthalten.

Weiteste Entfernung: 500 m bzw. 10 Gehminuten

Empfohlene Größe: 400 - 1000 m² brutto

Konkret für 750 EW: ca. 600 m²

Die Anlage von Bolz- u. Ballspielplätzen ist hier somit ausgeschlossen.

Kinder über 12 Jahre - Spielbereich A **0,75 m² brutto/EW**

Ausstattung:

Sand-, Matsch-, Wasser- und Bewegungsbereich, mobile und fest verankerte Geräte, Roll- und Fahrbereiche, Ballspiele und Bolzen, kommunikations-, Rückzugs- und Ruhezone, Windspiele

weiteste Entfernung: 1000 m bzw. 15 Gehminuten

Größe: 1500 - 4000 m² brutto

Bei der Anlage des Spielplatzes der Kategorie A im Westen des Plangebietes ist auf die angrenzenden Wohngebäude Rücksicht zu nehmen.

Die Anlage ist so zu zonieren, daß der Bolz- bzw. Ballspielplatz in dem westlichsten Bereich angelegt wird und durch Erdaufschüttungen u. a. Maßnahmen eine Abschirmung nach Nordosten u. Osten auf dem Spielplatz selbst geschaffen wird.

Es ist der Entwurf der Spielplatzsatzung der Stadt Neubrandenburg zu beachten.

12.7 Pflanzlisten

12.7.1 Liste 1 - mittelkronige Bäume

Baumhasel (*Corylus colurna*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Zierkirsche (*Prunus avium Plena*)
Zierkirsche (*Prunus serrulata „Kanzan“*)
Zierkirsche (*Prunus sargentii „Accolade“*)
Feldahorn (*Acer campestre „Elsrijk“*)
Pyramiden - Hainbuche (*Carpinus betulas „Fastigiata“*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
Zierapfel (*Malus hillierii*) Nordseite
Zierapfel (*Malus „Liset“*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna „Stricta“*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata „Paus Scariet“*)
Schirmrobinie (*Robinia pseudoacacia umbraculifera*)

12.7.2 Liste 2 - heimische, standortgerechte Sträucher (mittelgroß bis groß)

Hasel (*Corylus avellana*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Schiehe (*Prunus spinosa*)
Haferschlehe (*Prunus insititia*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

- Einbeziehung vorhandener Aussichtspunkte in die Umlandgestaltung;
- Massive Abpflanzung der Rückansicht Bethaniencenter sowie des Industriegeländes Bargensdorf.

13. Altlastenbewertung

Entsprechend der „Verordnung über die Zuständigkeit der Abfallbehörden“ vom 12. Juli 1994 sind nach § 3 die Landräte und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung von altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten sowie deren Überwachung zuständig.

Im Rahmen dieser Zuständigkeit wurde die Fläche „Ehemaliges ign-Gelände“ als Altlastenverdachtsfläche eingestuft und eine Erstbewertung im Dezember 1994 ausgewählter Anbauflächen und des PSM-Lagerbereiches auf diesem Gelände in Auftrag gegeben.

Zur Erstbewertung des bestehenden Altlastenverdachts wurden 3 Mischproben aus verschiedenen Teilen der Gewächshausflächen und 2 Sondierungen in dem unbefestigten Boden nördlich des Sammelbehälters für PSM-haltiges Wasser durchgeführt.

Laut Gutachten wird empfohlen, den bisherigen Altlastenverdacht für die untersuchten ehemaligen ign-Betriebsflächen „Gewächshausbereiche und PSM-Lager“ sowie für das Umfeld der Sammelbehälter aufzuheben.

Der Sammelbehälter für PSM-haltige Abwässer und dessen Inhalt sind nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Untersuchung wurde durch das chemische Laboratorium Dr. E. Weißing GmbH, Neubrandenburg, durchgeführt.

14. Ausgleich des Eingriffs

Die Bilanzierung zur Eingriffs-Ausgleichsregelung ist rechtlich nicht erforderlich, wurde aber im Rahmen des Grünordnungsplanes erarbeitet und ist dort dargestellt.

Es hält sich der Bestand in etwa mit der Neuplanung die Waage.

14.1 Geschütztes Biotop Landwehr

Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die historische Landwehr. Naturschutzrechtlich handelt es sich hierbei um ein geschütztes Biotop im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern.

Gemäß § 2 Abs. 1 sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, unzulässig. Aussagen dazu trifft der Grünordnungsplan.

Die Untersuchung zur Flora und Kleinsäugerfauna, deren Untersuchungsrahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde (erarbeitet von Dipl. Biologe Dr. V. Meitzner, 05.07.1996), enthält folgende Empfehlung:

1. Einhaltung eines Abstandes zwischen Landwehr und Grundstücksgrenze von etwa 20 m und zwischen Landwehr und Bebauungsgrenze von etwa 30 m.
Ziel: Erhaltung der Bauhecke als Nahrungsrevier, Sicherung der vorhandenen Siedlungsdichte der Brutvögel.
2. Heckenpflanzung an der Grundstücksgrenze in Richtung Landwehr (ca. 5 m breit)
Ziel: Schutz des Lebensraumes vor optischen Störungen (Bewegung).
3. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen: Schließen von Lücken in der Hecke (auch außerhalb des Untersuchungsraumes)
Ziel: Erhöhung der Funktion der Landwehr als Verdingungsglied zwischen Nemerower Holz und Lindetal

In Übereinstimmung mit den Belangen der Bodendenkmalpflege wird auf eine 5,0 m breite Bepflanzung verzichtet. Dafür bleibt der „wilde“ Sträucherbewuchs unmittelbar an der Landwehr erhalten.

Dazu siehe auch Pkt. 17.

15. Immissionsschutz

Der Nachweis ausreichenden Schallschutzes gegenüber der Bundesstraße B 96 und der Planstraße A liegt mit dem Bebauungsplan vor.

Festsetzung zum aktiven Lärmschutz:

Flächen für aktiven Schallschutz sind im Plan ausgewiesen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 24 BauGB). Dazu liegt ein Gutachten (Büro planiver, Neubrandenburg, 25.03.1996 und 14.05.1996) vor, das verschiedene technische Lösungen zur Reduzierung des Schallpegels und dessen Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität insbesondere im Freiraum vorschlägt.

Die Gutachten/Untersuchungen Teil 1 und 2 wurden durch den Erschließungsträger in Auftrag gegeben. Sie liegen dort vor. Der Inhalt ist dort bekannt.

Für den aktiven Lärmschutz wird eine Kombination aus Aufschüttung (Wallanlage), Carportanlagen, Nebengebäuden und Bepflanzungen festgesetzt, die soweit wie möglich an die Lärmquelle heranrückt und eine min. Höhe von 3,50 m erreichen sollte. Damit ist die Aufenthaltsqualität im Freiraum gesichert. Die Geschosse 1, 2 der Wohngebäude sind geschützt in den BF 27, 26, 25, 24, 2.

Festsetzung zum passiven Lärmschutz

Sowohl bei der Objektplanung der aktiven Lärmschutzeinrichtung als auch bei den passiven Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude bzw. beim Nachweis für das Gebäude ist die Grundlage des jeweiligen Planers das vorliegende Gutachten von planiver.

Das ist relevant für die Nachweise für Wohngebäude in dem BF 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13.2, 14, 24, 25, 26, 27, 29.

Festsetzung:

Ergänzend zum aktiven Lärmschutz (1.6.1) sind in den Baufeldern BF 29, 27, 26, 25, 24, 2 und 4 ab dem 1. Obergeschoß an den nördlichen und westlichen Hausfassaden zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es ist ein notwendiges resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß an den nördlichen und westlichen Außenwandbauteilen von Wohngebäuden erf. $R_{w, res} \geq 35$ dB(A) einzuhalten.

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind an den Wohngebäuden der BF 4, 13.2 und 14 sowie den nördlichen Teilflächen der BF 1, 3, 5 und 6 erforderlich. Es ist ein notwendiges resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß der Außenwandbauteile von Wohngebäuden erf. $R_{w, res} \geq 35$ dB(A) einzuhalten.

Wohngebäude in den östlichen Baufeldern:

In ca. 500 m Entfernung in südöstlicher Richtung befindet sich in der Gemarkung Bargensdorf ein Recyclingbetrieb. Dieser arbeitet auf der Grundlage des genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 der Stadt Burg Stargard. Die in Mecklenburg-Vorpommern als Richtwert geltenden Abstandsforderungen des Abstandserlasses NRW werden eingehalten

Zusätzlich ist ein Gutachten zur Staub- und zur Lärmentwicklung erarbeitet worden, deren Erkenntnisse folgendermaßen beachtet wurden:

Festsetzung:

Das notwendige resultierende bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteilflächen der gekennzeichneten Wohngebäude in den BF 17, 18.1, 18.2 und in der östl. Teilfläche von 19 muß nach DIN 4109 erf. $R'_{w, res} \geq 30$ dB (A) betragen. Schallgedämmte Fenster mit Lüftungsvorrichtungen sind für Schlafträume an den östlichen und südlichen Gebäudefassaden in den genannten Baufeldern einzubauen.

Erläuterung:

Die berechneten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für den Nachtzeitraum können für die östliche Wohnbebauung des Wohn- und Gewerbeparkes „An der Landwehr“ bei geschlossenen Fenstern (Standardfenster, heutiger Stand der Technik) mit Lüftungseinrichtungen kompensiert werden. Das heißt aber, Lüftungseinrichtungen sind zu empfehlen.

16. Hinweise zum Ruhenden Verkehr

Die Stellungnahme des Verkehrsanlagen- und Tiefbauamtes enthält folgende Hinweise:

„Die notwendigen privaten Stellplätze sind nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern auf dem jeweiligen Baugrundstück oder in Gemeinschaftsstellplatzanlagen nachzuweisen.

Folgende Richtwerte sind dabei anzusetzen:

Wohnform	Stellplätze je WE
Einzel- und Doppelhäuser	2
Reihenhäuser	1,5
Geschoßwohnungsbau	1,25

Bei der Bebauung mit Sozialwohnungen ist ein Stellplatz/WE auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der restliche Anteil (0,25 Stellplätze) kann im öffentlichen Verkehrsraum ausgewiesen werden. Die Herstellungskosten sind vom Bauträger zu übernehmen. Zusätzliche zu den notwendigen privaten Stellplätzen sind weitere 15 % als öffentliche Stellplätze für Besucher auszuweisen.“

17. Bodendenkmale

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege schreibt in seiner Stellungnahme u. a.:

„... nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich sowie im unmittelbaren Umfeld des o. g. Vorhabens Bodendenkmale bekannt.

Hinweis: Die Landwehr besteht aus dem noch sichtbaren Erdwall sowie beidseitig vorgelagerten Gräben.

Im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bodendenkmale, deren Ausdehnungen bislang nicht bekannt sind. Es sind daher die einzelnen Vorhaben im o. g. Bereich dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erneut zur Einvernehmensherstellung einzureichen.“

In Bezug auf Maßnahmen zur Entwässerung teilt das Landesamt gegenüber dem STAUN am 24.07.1996 mit:

„Da sich im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmale befinden, deren Ausdehnungen bislang nicht bekannt sind, gelten für diesen Bereich folgende Auflagen und Bedingungen:

1. Vor Baubeginn muß eine archäologische Prospektion erfolgen, ggf. müssen einige Suchschnitte angelegt werden.
2. Erst nach erfolgter Prospektion können die endgültigen Auflagen und Bedingungen festgelegt werden.

Wohn- und Gewerbepark
„An der Landwehr“

Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffes zu tragen.“

Es sind die Auflagen des Denkmalschutzgesetzes M-V zu beachten für die Landwehr selbst und etwaige noch nicht lokal bestimmbare weitere Bodendenkmale.

Das Bodendenkmal „Landwehr“ ist planerisch wie folgt beachtet worden:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den unmittelbaren Bereich des Bodendenkmals mit dem Ziel, die Umgebung planerisch zu behandeln und Festsetzungen zum Schutz und zum Umgang mit dem Bodendenkmal und seiner Umgebung (neben den Aussagen des Denkmalschutzgesetzes) zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Umwandlung einer ehemaligen gewerblich genutzten Fläche, in diesem Fall sogar eine Industriebrache, für die Nutzung als Wohngebiet vorzubereiten. Die ehemalige industrielle Gewächshausanlage ign grenzte unmittelbar an den Weg An der Landwehr mit rückwärtigen Bereichen an, die teilweise als Schuttablageplatz dienten. Südlich der Landwehr entstanden in der Vergangenheit 12 Einfamilienhäuser, deren Erschließung durch eine Straße nördlich der Landwehr erfolgte und zwei Querungen über die Landwehr selbst zur Folge hatte.

Die Landwehr befindet sich heute kaum im öffentlichen Bewußtsein der Stadt und ihrer Bewohner. Ihr unmittelbarer oberflächlicher Zustand ist stark beeinträchtigt durch angrenzende Garagenkomplexe, Müllablagerungen, Bauschuttablagerungen. Die Gräben sind zugeschüttet. Der nördlich der Landwehr verlaufende breite Weg ist im Niveau deutlich höher als die Landwehr selbst.

1 Die Landwehr ist auch ein geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne des Ersten Naturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern. Auch aus diesem Grund erfolgte im Rahmen der Bauleitplanung eine Untersuchung der Flora und Fauna. Ein Ziel dieser Untersuchung war, neben der Bestandserfassung mögliche Beeinträchtigungen der neuen Nutzung auf die Flora und Fauna erkennen zu können und entsprechende Maßnahmen der Bauleitplanung festzusetzen. Die Schutzabstände, die der Bebauungsplanentwurf enthält, werden in der Untersuchung als ausreichend angesehen.

An der südlichen Grundstücksgrenze der Einfamilienhausparzellen ist eine Heckenpflanzung empfohlen in Richtung Landwehr von ca. 5 m Breite. Das Ziel einer solchen Maßnahme ist der Schutz des Lebensraumes, den die Landwehr darstellt.

Allein diese Empfehlung steht im Widerspruch zu den Forderungen seitens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege nach maximaler Einsicht bzw. maximaler Sichtschneise zur optischen Erkennung des Bodendenkmals. Beide Belange sind von großem öffentlichen Interesse und müssen hier beachtet werden.

Folgende Maßnahmen sind durch den Bebauungsplan möglich:

Neuordnung des Umfeldes:

Die Industriebrache wird umgenutzt als Wohnpark. Dadurch werden die nördlichen an die Landwehr angrenzenden Bereiche neu geordnet und können auf Grundlage des Bebauungsplanes gestaltet werden. Die Erschließung der vorhandenen 12 Einfamilienhäuser wird neu geordnet. Die Einfamilienhäuser werden an das Erschließungsnetz des Wohnparkes angebunden. Es müssen, um nicht größere Erschließungsaufwendungen in bisher unbebautem Gebiet zu realisieren, der auch mit Abbruch von mindestens zwei Häusern verbunden wäre, die beiden Querungen über die Landwehr verbleiben. Sie werden in ihrer Dimension nicht verändert. Der 200 Meter lange Straßenzug An der Landwehr kann rückgebaut werden. Die parkähnliche Situation, die sich in diesem Bereich herausgebildet hat, kann damit renaturiert werden. Das historische Profil der Landwehr kann wieder hergestellt werden.

Die Erschließungsstraße An der Landwehr wird heute weitergeführt durch einen breiten Feldweg in Richtung Funfeichen. Dieser Weg wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes rückgebaut. Er wird verlagert an die südliche Grundstücksgrenze der Einfamilienhausparzellen. Er wird nicht befestigt werden.

Der Bebauungsabstand zwischen dem Flurstück Landwehr und den Einfamilienhäusern auf den südlichen Parzellen des Wohnparkes soll 40 m betragen. In Ausnahmefällen wird aufgrund der wirtschaftlichen Erschließung des Gebietes eine Unterschreitung auf 35 m erreicht werden müssen.

Die vorhandenen Grundstücksgrenzen müssen bei der vorzunehmenden Parzellierung aufgrund eines wirtschaftlichen Erschließungskonzeptes beachtet werden. Jedoch sind folgende Festsetzungen zur Gestaltung der an die Landwehr angrenzenden Grundstücke in die Satzung aufgenommen worden:

- Einzelhausbebauung (auf schmalen Parzellen)
- 1.3.2, 1.3.3 zur Grundstücksgestaltung
- 3.2 zu Einfriedungen
- Abstand der Baugrenze in 35 m - 40 m

Die an die Landwehr angrenzende Bebauung wird aufgrund der Festsetzungen wie folgt gestaltet werden:

Sie ist als aufgelockerte Bebauung vorgesehen. Es sind lediglich Einzelhäuser festgesetzt, deren Ausmaße aufgrund der Parzellenbreite von ca. 20 m begrenzt ist. Der seitliche Anbau von Garagen ist auch ausgeschlossen. Die Festsetzung zu Nebenanlagen im südlichen Bereich der Grundstücke verhindern eine Überbauung in diesem für die Landwehr als Schutzbereich zu geltenden Abstand.

Zusammenfassend ist im Bereich nördlich der Landwehr folgende Festsetzungsfolge in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

1. Landwehr selbst: Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
2. Landwehr und nördlich angrenzender Gehölzstreifen: Schutzobjekt i. S. des Naturschutzrechts
3. Extensiv zu gestaltende Fläche bis zur Grundstücksgrenze: Maßnahme zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
4. Grundstücksbereich bis zur südlichen Baugrenze: Festsetzungen zu Nebenanlagen, Einfriedungen.

aufgestellt: 22.05.1997

L. Braun
Architekt

Rebauungsplan Nr. 16.2 - Wohnpark „An der Landwehr“

2. Vereinfachte Änderung

Folgende Vereinfachte Änderungen sind in den Plan aufgenommen:

1. Baufeld 28

(Errichtung von eingeschossigen Häusern, Verbindung der Straße L 3 mit Straße Z, Vergrößerung des Landwehrvorbereiches)

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert:

- 1.1 Verlängerung der Stichstraße L 3 in das Baufeld BF 28 hinein und Verbindung mit Straße 7
- 1.2 Verkleinerung des Teilbereiches TB 8, nördlich von BF 28, um 6 m
- 1.3 Vergrößerung des BF 28 durch Änderung der Baugrenze nördlich, östlich und südlich
- 1.4 Teilung des BF 28 in BF 28.1 und BF 28.2 durch Straßenverlängerung
- 1.5 BF 28.1 und BF 28.2 - Änderung der Nutzungsschablone
 - Geschossigkeit von II + S bis III + S auf I
 - GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 auf 0,25
 - Bauweise: von abweichender Bauweise in offene Bauweise
 - Dachneigung von max. 30 ° in 35 ° - 50 °
- 1.6 Erweiterung des extensiv begrünten Bereiches nördlich der Landwehr an Straße L 3 (Maßnahme lt. Festsetzungen ...)

Begründung:

Die Änderungen haben Verbesserungen der städtebaulichen Situation zur Folge:

- a) Die aufgelockerte Einfamilienhausbebauung wird westlich fortgesetzt. Zuvor war die Bebauung mit Mehrfamilienhäuser mit max. 3 + Staffelgeschöß möglich. Die Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,25 gesenkt. Damit wird der gewünschten Transparenz zur Landwehr besser entsprochen.
- b) Nördlich der Landwehr wird der Bereich mit einfacher, extensiver Begrünung vergrößert. Somit kann die Gestaltung der Umgebung des Bodendenkmals hier besser beeinflusst werden. Das Bodendenkmal wird somit aufgewertet. Damit wird die Verkleinerung der Böschungfläche kompensiert.

2. Baufeld 4

(am Wohngebietsrand sollen ein- bis dreigeschossige Häuser errichtet werden)

Im Einzelnen bedeutet diese folgende Änderung:

- 2.1 Änderung der Nutzungsschablone
 - Geschossigkeit von zwingend III + S auf I - III
 - Bauweise von abweichender in offene Bauweise
 - Dachneigung von max. 30 ° in 35 ° - 50 °
 - von Zulässigkeit Einzelhäuser in Zulässigkeit von Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
- 2.2 Änderung der Baulinie an Straße O in Baugrenze
Abstandsänderung der Baugrenze auf 3,00 m in alle Richtungen

Begründung:

Durch die Änderung wird die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht. Mit dem inzwischen entstandenen Bestand in den BF 2 und 6 kann so die beabsichtigte städtebauliche Wirkung erzielt werden - einen Kranz von 1 - 2 geschossigen Gebäuden in diesem Bereich zu erhalten.

3. Baufeld 1

(die Dachform soll der Umgebung angepaßt werden)

3.1 Die Änderung entspricht der aktuellen Baugenehmigung, die durch Befreiungsantrag genehmigt wurden. Es wird die gewollte Gleichartigkeit der Bebauung in der gestalterischen Mitte des Wohngebietes gewährleistet.

3.2 Änderung der Dachneigung von 30 ° - 50 ° auf max. 30 °

4. Baufeld 3, 5

- textliche Festsetzung 1.1.2.1
 - BF 3, 5 - die Staffelgeschoßregelung entfällt
 - Vergrößerung des Baufensters, Begrenzung ausschließlich durch Baugrenze
 - Änderung der Nutzungsschablone
- Bauweise: zulässig werden auch Doppelhäuser, Hausgruppen