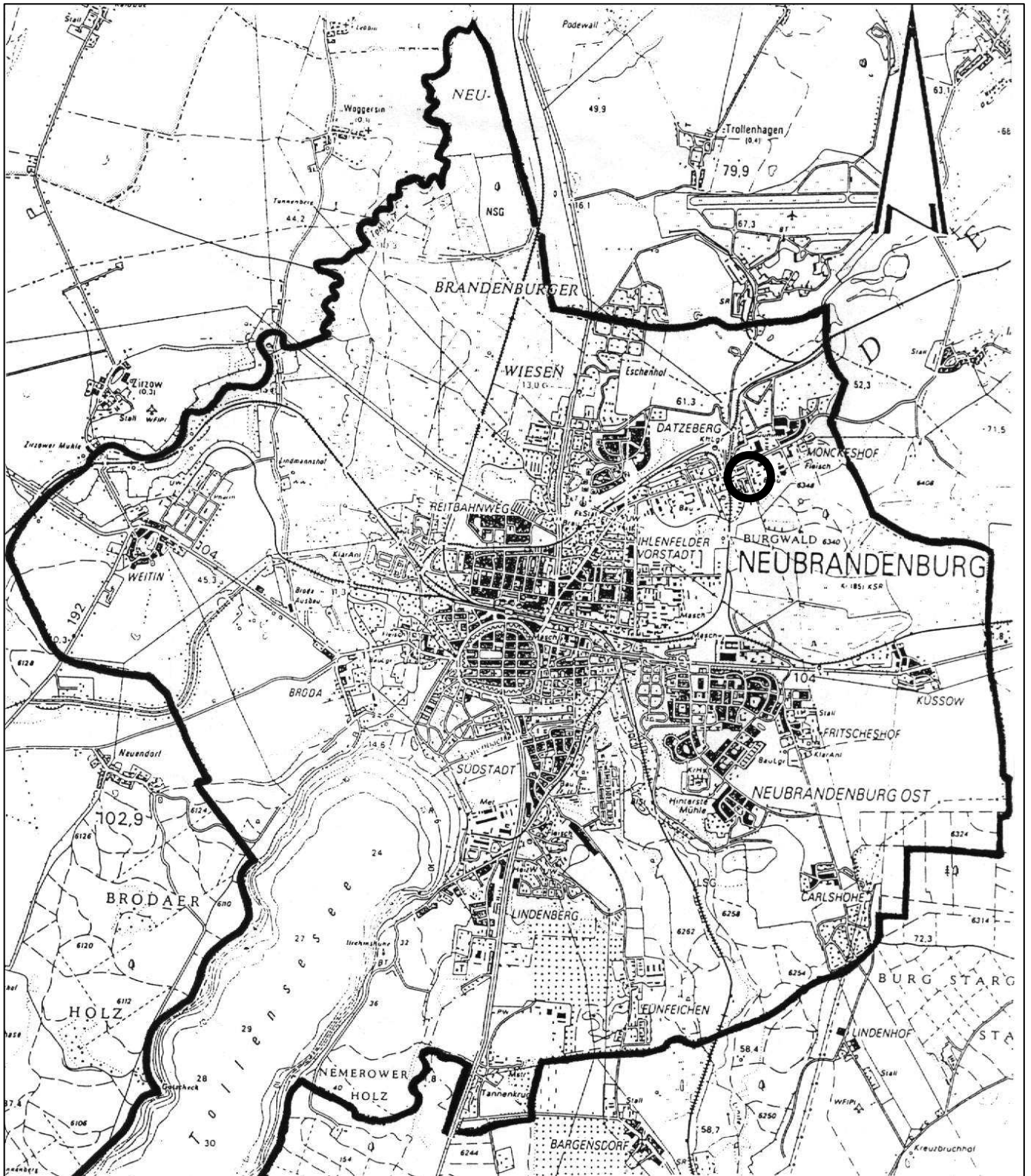


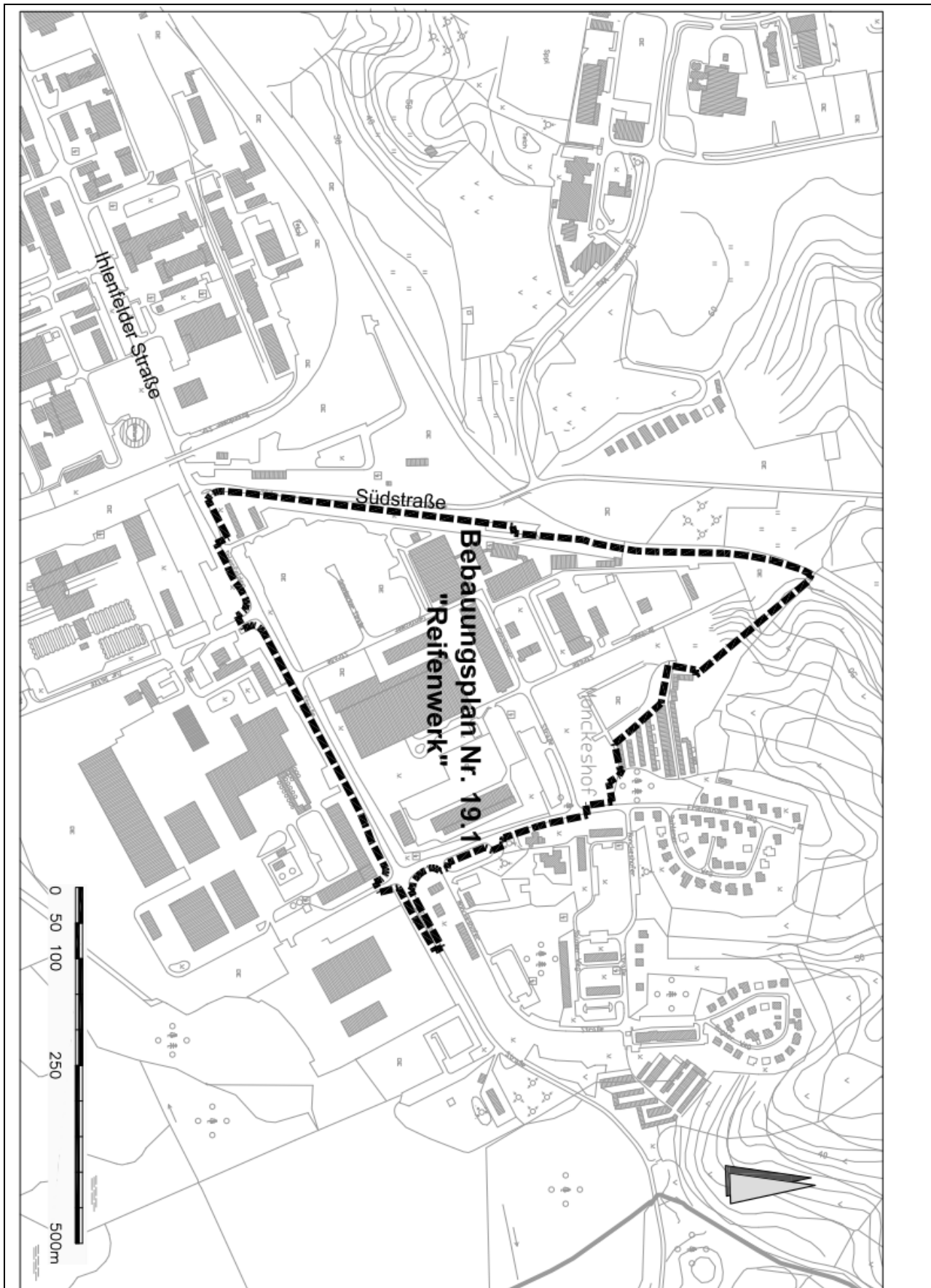


STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 19.1 „Ehemaliges Reifenwerk“

Begründung

Übersichtsplan:



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	3
1. Geltungsbereich	3
2. Anlass und Voraussetzung der Planung	3
3. Planerische Grundlagen.....	3
4. Angaben zum Bestand	4
5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB; Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB.....	5
6. Ziele und Zwecke der Planung	5
7. Umweltverträglichkeit.....	6
8. Primärererschließung.....	6
8.1 Straßenbau.....	6
8.2 Wasserversorgung	7
8.3 Schmutzwasserableitung.....	7
8.4 Regenwasserableitung	7
8.5 Fernwärme.....	7
8.6 Elektroenergieversorgung	7
8.7 Telekommunikation.....	7
8.8 Löschwasserversorgung	7

1. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19.1 „*Ehemaliges Reifenwerk*“ der Stadt Neubrandenburg befindet sich in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 2. Es umfasst die Flurstücke 22/8, 22/9, 22/10, 22/ 11, 22/13, 22/15, 22/16, 22/18, 22/20, 22/22, 22/26, 22/27 22/28, 22/29 und 22/30 sowie Teile der Flurstücke der Ihlenfelder Straße und des Friedländer Weges.

Das Gebiet liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Neubrandenburg, in einer Entfernung von rund 3.300 m Luftlinie, nördlich der Ihlenfelder Straße, östlich der Südstraße und der Bahnstrecke nach Friedland und westlich des Friedländer Weges. Es umfasst eine Fläche von etwa 25,2 Hektar.

2. Anlass und Voraussetzung der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19.1 will die Stadt Neubrandenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB im Geltungsbereich dieses B-Planes schaffen. Es handelt sich um eine Fläche, auf der das ehemalige Reifenwerk, die ehemalige Großwäscherei und Nutzungen der Telekom untergebracht waren. Von den Gebäuden sind inzwischen einige abgebrochen worden, weil sie z. T. baufällig waren, oder auch, um die zukünftige Erschließung kleinerer Grundstücke zu ermöglichen.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird vorwiegend für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt. Teilflächen werden für eine gemischte Bebauung (ca. 0,5 ha) bzw. für Grün vorgesehen. Es können die jetzt noch vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen genutzt aber auch neue errichtet werden.

3. Planerische Grundlagen

Der Ausarbeitung des Bebauungsplanes lagen folgende Unterlagen und Abstimmungen zugrunde:

- Vermessungsplan, angefertigt vom Stadtvermessungsamt der Stadt Neubrandenburg
- Besichtigung des Geländes

- Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt Neubrandenburg sowie mit anderen Ämtern der Stadt und Trägern öffentlicher Belange
- Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg (Fassung vom 11. August 1999)
- Auftrag der Stadt Neubrandenburg zur Erarbeitung des Bebauungsplanes vom 16. Juni 1997
- Lärmimmissionsprognose der SKH-Ingenieurgesellschaft vom 7. April 2000
- Aufstellungsbeschluss Nr. R 11 - 15 / 91 vom 6. Juni 1991

4. Angaben zum Bestand

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 19.1 wurde bis zum Jahr 1990 als Industriegebiet genutzt. Hier waren drei Betriebe angesiedelt: Das Reifenwerk, das die weitaus größte Fläche nutzte, die Großwäscherei (im westlichen Bereich) und der Fernmeldeanlagenbau der Deutschen Post / Telekom (im nördlichen Bereich, vorwiegend Lagerflächen). Das gesamte Gebiet war also bebaut und voll erschlossen. Nach 1990 wurde das Gebiet weiterhin von Industrie und Gewerbe genutzt, wobei die Intensität abnahm. Eine Reihe von Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Anlagen wurde abgebrochen. Es entstanden Brachflächen. An der südlichen Seite des Planungsgebiets verläuft die Ihlenfelder Straße. Auf der anderen Seite der Straße liegen ebenfalls Industrie- und Gewerbeflächen. Östlich verläuft der Friedländer Weg, daran anschließend Wohnbebauung; nordwestlich die Bahnstrecke nach Friedland; nordöstlich Garagen und Kleingärten. Westlich befinden sich die Südstraße und daran anschließend gewerbliche Flächen.

Das Planungsgebiet wird durch Anbindung an die Ihlenfelder Straße und an den Friedländer Weg erschlossen. Es hat eine maximale Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 710 m und in Ost-West-Richtung von ca. 600 m. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 21,15 m über HN im Südwesten und 50,5 m über HN im Nordosten. Dieser Höhenunterschied wird durch Böschungen vermittelt. Das Gefälle, das innerhalb des Geltungsbereiches ansteht, bewegt sich im allgemeinen um die 2,5 %. Die an der westlichen Grenze des Bebauungsplanes verlaufende Böschung und eine oberirdische Fernwärmeleitung lassen von dieser Seite her eine Verkehrsanbindung des Planungsgebietes nicht zu. Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich, angrenzend an einen Garagenkomplex, eine brachliegende, in der Vergangenheit teilweise als Lagerfläche genutzte Fläche. Diese ist aufgrund großer Höhenunterschiede (5 bis 8 Meter) verkehrstechnisch schwer an die innere Erschließung anzubinden. Teilweise wurden diese Hänge als Kippe für Bauschutt genutzt. Hier ist mit Altlasten wie Asbest und Farbstoffen zu rechnen.

Eine weitere kontaminierte Fläche liegt im westlichen Bereich. In einer Tiefe bis zu 20 m ist der Boden stark mit Tetrachlorethen belastet. Seit 1994 wird hier unter behördlicher Überwachung durch den Verursacher saniert. Dem Sanierungsende soll eine mehrjährige Nachkontrolle folgen. Der im Bebauungsplan markierte Bereich umfasst den Kontaminationsherd weiträumig.

Die vorhandene und ehemalige Bebauung lässt darauf schließen, dass der Baugrund eine gleichartige Bebauung ohne größeren zusätzlichen Aufwand für Gründung ermöglicht. Auf eine zusätzliche Erkundung der Baugrundverhältnisse und Erarbeitung eines geotechnischen Berichtes wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes deshalb verzichtet.

Die Schall-Emmission der anliegenden Straßen (Südstraße und Ihlenfelder Straße) hat nach Flächennutzungsplan, Beiplan Nr. 29 „Lärm“, einen Beurteilungspegel von maximal 65 dB(A).

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung, der Kleingartenanlage und des Mischgebietes wird in einer Lärmimmissionsprognose vom 7. April 2000 (zur Einsichtnahme im SPA vorliegend) eine flächenbezogene Kontingentierung und Begrenzung von Lärmemissionen durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) gestaffelt von 55 bis 70 dB(A)/m² am Tage und von 40 bis 55 dB(A)/m² nachts festgesetzt. Bei der Neuansiedlung von Gewerbe ist im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens schalltechnisch nachzuweisen, dass die für die jeweilige Baufläche gültigen IFSP eingehalten werden.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB; Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg (Stand 11. August 1999) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als eine Wachstumsreserve für Gewerbe aus, Beiplan Nr. 8 „Gewerbe“. Es soll Planungsrecht geschaffen werden für gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und für ein kleines Teilgebiet im Osten des Geltungsbereiches, nördlich der Zufahrt vom Friedländer Weg, für gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Unterschieden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung werden festgesetzt: Teilweise Nutzung als Gewerbegebiet, teilweise als Mischgebiet, § 1 Abs. 2 BauNVO.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nach den Leitsätzen des Flächennutzungsplans:

- *Zur Revitalisierung der Stadt geht „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.*
- *Wirtschaftlich wird Strukturverbesserung angestrebt.*
- *Um differenzierten Wünschen von Investoren gerecht zu werden, wird eine Verfügungsreserve an Gewerbeflächen geschaffen.*
- *Die Infrastruktur wird verbessert, um günstige Standortbedingungen für ansiedlungswillige Betriebe des produzierenden Gewerbes zu bieten.*

6. Ziele und Zwecke der Planung

Die bauliche Nutzung des Gebietes soll so erfolgen, dass anschließend an die Wohnbaufläche in Monckeshof westlich des Friedländer Weges zunächst ein eingeschränktes Gewerbegebiet für nicht erheblich störende Gewerbebetriebe und ein Mischgebiet angeordnet werden. Westlich davon liegen Flächen für Gewerbe. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine neue Anbindung von der Ihlenfelder Straße, sowie über eine vorhandene Straße vom Friedländer Weg.

Das geplante Straßennetz soll auch die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben (hinsichtlich Erschließung und Grundstückstiefe) sicherstellen. Das Flurstück 22/18 soll über eine vorhandene (alte) Geländezufahrt von der Ihlenfelder Straße über das Nachbargrundstück erschlossen bleiben. Dabei wird das Grundstück 22/29 mit Wegerecht belastet. Große Teile des Geltungsbereiches sind bereits überbaut, die vorhandenen Gebäude stammen vorwiegend aus den 70er Jahren.

Die neue Bebauung soll sich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dem vorgegebenen Maßstab anpassen. Aus diesem Grunde wurde auch eine maximale Bauhöhe von 10 bzw. 15 m (Bezug: angrenzende Straße) in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei der Höhe baulicher Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit es sich um technologisch notwendige Anlagen handelt, und das Stadtbild nicht negativ beeinflusst wird. In der Umgebung finden sich derartige Ausnahmen in Form von Siloanlagen und eines Kühlturms. Diese Höhendominanten sorgen für eine abwechslungsreiche Höhenstaffelung entlang der Ihlenfelder Straße und werden positiv bewertet.

Die Grundflächenzahl wurde entsprechend § 17 BauNVO teilweise mit 0,6 festgesetzt, um das vorhandene Regenwassernetz nicht zu überlasten. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da gemäß § 17 BauNVO die Obergrenzen der Geschossflächenzahl, auch wenn sie nicht festgesetzt ist, nicht überschritten werden dürfen. Ausgehend von der vorhandenen Bebauung wurde die abweichende Bauweise festgesetzt, damit Gebäudelängen über 50 m Länge möglich sind. Im Mischgebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt. Um eine, entsprechend den technologischen Bedingungen günstige Gebäudeeinordnung bei Neubauten zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet und nur Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an bestehenden Gebäuden sowie an vorhandenen bzw. geplanten Straßen. Unabhängig von Baugrenzen müssen Leitungsrechte gesichert werden. Ob Leitungen oder Baugrenzen im Einzelfall die Bebauung bestimmen, wird von Fall zu Fall unterschiedlich sein. Die Baugrenzen an der Ihlenfelder Straße sollen z. B. gestelzte oder auskragende Gebäudekonstruktionen oder auch Verlegen der Leitungen nicht ausschließen. Entlang der

Ihlenfelder Straße werden teilweise vorhandene Baufluchten aufgenommen. Diese verlaufen in einem flachen Winkel zur Straße. Es ergibt sich eine Tiefenstaffelung der Baugrenze und damit die Möglichkeit zur Gliederung der Bauflucht. Im Bereich der neu zu bauenden Straße werden straßenbegleitend öffentliche Stellplätze für Pkw angeboten. Es ist aber davon auszugehen, dass der Verkehr zielgerichteter Lieferverkehr für die einzelnen Firmen ist bzw. durch die An- und Abfahrt der Mitarbeiter verursacht wird. Dementsprechend müssen Be- und Entladeflächen sowie Mitarbeiterstellplätze auf den firmeneigenen Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Im nordöstlichen Planbereich wurde in die nicht zu bebauende Fläche ein Kinder- und Jugendspielfeld (Bolzplatz) eingeordnet, da von diesem Bereich auftretende Lärmemissionen nicht störend auf das weiter östlich liegende Wohngebiet wirken. Damit wird auch der im Wohngebiet Monckeshof bestehende Bolzplatz entlastet.

Die dem Bolzplatz nördlich und südlich benachbarten Grünflächen werden extensiv gepflegt bzw. der Sukzession überlassen. Die Fläche nördlich der Kippe wird der natürlichen Sukzession überlassen, da sie unmittelbar an die freie Landschaft angrenzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmeregelung für Vergnügungsstätten, § 8 Abs. 3 S. 3 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Gleichzeitig werden die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 S. 2 nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 S. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Festsetzungen sollen der Stadt Flächenpotential für produzierendes Gewerbe sichern. Im Sinne einer vernünftigen städtebaulichen Entwicklung entsprechend dem Flächennutzungsplan sind die vorgenannten Nutzungsarten in geeignetere Gebiete zu lenken. Dem Schutz des Wohngebietes sowie des im Planungsgebiet enthaltenen Mischgebietes dient die Festsetzung, dass im Osten des B-Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet angeordnet wird. Hier darf sich nur nichtstörendes Gewerbe ansiedeln.

7. Umweltverträglichkeit

Von den Firmen, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angesiedelt waren, existiert die größte, das Reifenwerk, nicht mehr. Die Produktion wurde eingestellt, ein Teil der Gebäude ist abgebrochen. Damit ist die aus der Reifenproduktion entstandene Umweltbelastung entfallen.

Zu den in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Belastung durch umweltgefährdende Stoffe werden unter Punkt 4. (Angaben zum Bestand) Aussagen getroffen. Durch die Erweiterung und Intensivierung der vorhandenen Grünanlagen und Bepflanzungen soll erreicht werden, dass die Umweltbelastung durch Bebauung und Befestigung weitgehend kompensiert wird. Für Immissionen besonders empfindliche Gebiete befinden sich östlich des Geltungsbereiches (Wohnbaufläche) sowie nordöstlich und nordwestlich (Dauerkleingartenflächen). Das Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A.

8. Primärererschließung

Voraussetzung für Baumaßnahmen im B-Plangebiet ist die Primärererschließung, die zwar teilweise vorhanden ist, jedoch erneuert und teilweise auch neu hergestellt werden muss.

8.1 Straßenbau

Die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über den vorhandenen Anschluss an den Friedländer Weg, sowie über eine neu zu schaffende Anbindung an die Ihlenfelder Straße. Die öffentlichen Straßen sind entsprechend geltender Vorschriften auszubauen. Sie erhalten begleitende Gehwege und Grünstreifen, teilweise auch Parkbuchten. An den Endpunkten der Stichstraßen werden Wendeanlagen vorgesehen. Durch das geplante öffentliche Straßennetz wird die verkehrsmäßige Anbindung aller Grundstücke ermöglicht.

8.2 Wasserversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt eine Neuordnung der Wasserversorgungsleitungen. Es erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger (Neubrandenburger Stadtwerke GmbH) ein Neuanschluss an die Hauptleitung DN 400 an der Ihlenfelder Straße. Die Leitungen sind entsprechend den Trassen der öffentlichen Erschließungsstraßen neu zu verlegen. In Teilbereichen sind die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen weiter zu nutzen, wobei diese außerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen mit Leitungsrecht zu sichern sind.

8.3 Schmutzwasserableitung

Abwasserleitungen sind in den Trassen der öffentlichen Erschließungsstraßen zum größten Teil neu zu verlegen. Darüber hinaus sind die vorhandenen Abwasserleitungen weiter zu nutzen. Das betrifft im wesentlichen Leitungen im westlichen und nördlichen Bereich des Bebauungsplanes. Diese sind entsprechend mit Leitungsrecht zu sichern. Die Anschlüsse dieser Leitungen erfolgen an den vorhandenen Sammler parallel zur Ihlenfelder Straße. Im Zuge des geplanten Ausbaus der Ihlenfelder Straße wird in einem Teilabschnitt die Neuverlegung des Schmutzwassersammlers notwendig. Die Grundstücke 22/10 und 22/11 sind bereits direkt an den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Friedländer Weg angeschlossen.

8.4 Regenwasserableitung

Das Regenwassernetz im B-Planbereich ist neu zu ordnen. Hierzu sind in den Trassen der öffentlichen Erschließungsstraßen zum größten Teil neue Leitungen zu verlegen. Weiterhin ist eine neue Leitung auf dem Grundstück 22/26 entlang der Grenze zu den Grundstücken 22/10 und 22/11 zu verlegen. Diese und die weiter zu nutzenden vorhandenen Leitungen außerhalb der öffentlichen Straßenräume sind mit Leitungsrecht zu sichern. Die neu zu verlegenden Regenwasserleitungen binden in Leitungen zur Datze ein. Die Grundstücke 22/10 und 22/11 sind bereits an den Regenwassersammler im Friedländer Weg angeschlossen. Hierfür werden keine Veränderungen erforderlich.

8.5 Fernwärme

Die Versorgung der einzelnen Grundstücke mit Fernwärme liegt in Verantwortung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH. Es sind teilweise vorhandene Leitungen zu nutzen, sowie entsprechend der jeweiligen Erfordernisse neue Leitungen zu verlegen.

8.6 Elektroenergieversorgung

Die Vorbereitung und Realisierung der Elektroenergieversorgung liegen in Verantwortung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH. Die Einordnung im öffentlichen Straßenraum erfolgt entsprechend DIN 1998.

8.7 Telekommunikation

Die Versorgung der einzelnen Grundstücke mit Telekommunikationsanschlüssen liegt in Verantwortung der Telekom. Für die Einordnung im öffentlichen Straßenraum werden nach DIN 1998 entsprechende Trassen festgelegt. Parallel zu dem Angebot des Versorgers für die Telekommunikation werden die NSW GmbH entsprechend Kundenbedarf auch eine Anbindung an das bestehende Kabelnetz der NSW vornehmen. Insbesondere werden hierbei die Möglichkeiten einer Nutzung für Mehrwertdienste (z. B. Internet, Datenübertragung) geboten.

8.8 Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser aus dem geplanten Rohrleitungssystem wird für einen Bedarf von 96 m³/h gesichert.