



STADT NEUBRANDENBURG

GEMARKUNG: NEUBRANDENBURG

FLUR: 1

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

ESCHENGRUND/CHAUSSEEHANUS

BEGRÜNDUNG

Begründung B-Plan Nr. 2
 "Eschengrund/Chausseehaus"

Juli 1992

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Rechtsgrundlagen	2
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	3
4. Entwickeln des B-Plans aus dem F-Plan	4
5. Lage und Bedeutung im Raum	4
6. Situation im Plangebiet	4
7. Konzept der Planung	5
7.1. Städtebauliches Konzept	5
7.1.1 Allgemeine Festsetzungen des B-Plans	5
7.1.2 Festsetzungen im Bereich der Gewerbefläche	6
7.1.3 Festsetzungen im Bereich der Sondergebietsfläche	6
7.1.4 Festsetzungen im Bereich der Mischgebietsfläche	6/7
7.1.5 Besondere Festsetzungen des B-Plans Nr. 2 "Eschengrund/Chausseehaus"	8
7.2. Grünordnung	8
7.3. Verkehrliche Erschließung	9
8. Ver- und Entsorgung	10
9. Kennzeichnungen und Hinweise	11
9.1. Bodenverhältnisse	11
9.2. Altlasten	11
10. Bodenordnung	11
11. Flächenbilanz	12
12. Grobe Kosteneinschätzung	12
13. Erschließungsbeiträge	12

1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (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. August 1990 i.V.m. Artikel 4 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 1122).
- In Verbindung mit den §§ 5 und 21 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung vom 17.05.1990).
- Die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20. Juli 1990 (GBL. 45 S. 739) in den Teilen, die in § 246a BauGB Erwähnung finden.
- 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. I, Nr. 3 vom 22.01.1991).
- Die Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern übergeleitet aus der Bauordnung der DDR vom 20. Juli 1990 durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (Kapitel III, Artikel 9).

Plangrundlage für den Bebauungsplan ist die Vermessung M 1:1000 vom August 1991.

Die Flurstücksgrenzen wurden aus der Flurkarte M 1:5000 übernommen und vom Leiter des Katasteramtes als richtig eingetragen bestätigt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. R 03-08/90 vom 29.11.1990 eingeleitet.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, Rechtsgrundlagen für dringend benötigte Gewerbeflächen zu schaffen.

Gleichzeitig ist im mittleren Bereich des Plangebietes eine Sonderfläche für einen Baumarkt mit dem Ziel der Bedarfssicherung an Bau- und Gartenartikeln ausgewiesen.

Geeignete bauliche Maßnahmen und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die angrenzenden vorhandenen Kleingartenanlagen und die vorhandene Wohnbebauung vor Immissionen schützen.

Da die jetzige Anbindung an das überörtliche Straßennetz nicht ausreicht, ist mit der Vergrößerung der gewerblichen und anderen Bauflächen gleichzeitig auch eine ausreichende Verkehrerschließung sowie die stadttechnische Ver- und Entsorgung zu sichern.

Unter Beachtung des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen wurden zur Einbindung der baulichen Maßnahmen in das Landschaftsbild weitere Festsetzungen aufgenommen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 2 Eschengrund/Chausseehaus wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Stadtgrenze
- im Osten: Kleingartenverein "Am Chausseehaus",
"Obstplantage", "Trockener Weg", Lager-
flächen des ehem. LBK, Stadtwirtschaft
- im Süden: Zufahrt nördlich der Kaufhalle ALDI
- im Westen: Ostgrenze der B 96

Der Planbereich beinhaltet die folgenden Flurstücke in der Flur 1, Gemarkung Neubrandenburg: 100, 101/1, 101/3, 101/4, 102/3-102/16, 103/6, 103/8, 103/11-103/19, 110/4, 112/2, 115/1, 115/2.

4. Entwickeln des B-Plans aus dem F-Plan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg befindet sich zur Zeit im Aufstellungsverfahren.

Die Planungsabsichten des B-Plans stehen in Übereinstimmung mit dem F-Plan.

5. Lage und Bedeutung im Raum

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Neubrandenburg an der B 96 und umfaßt eine Fläche von ca. 8,3 ha.

Die bevorzugte Lage an einer der Hauptverkehrsstraßen der Stadt machen den Bereich zu einem attraktiven Standort für die Ansiedlung von Gewerbe und Baumarkt.

Umgrenzt wird das Gebiet von Landschaftsschutzgebiet und Kleingartenanlagen.

6. Situation im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich z.T. landwirtschaftlich/kleingärtnerisch und bereits gewerblich genutzte Flächen.

Die Höhenunterschiede betragen bis zu 4,5 m. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist Mischgebietscharakter vorhanden.

Die sechs vorhandenen Wohngebäude und Lagergebäude sind teilweise in einem baulich unbefriedigendem Zustand. Erwähnenswert ist die Schutzpflanzung im mittleren Planbereich und die Lindenreihe nördlich davon.

Im südlichen Planbereich ist ein archäologischer Fundplatz gekennzeichnet. Hier sind die Bauarbeiten vor Baubeginn (Planierungen, Ausschachtungen, Leitungsgräben) rechtzeitig anzuzeigen. Das Plangebiet wird im mittleren Bereich von einer Gas-hochdruckleitung gequert.

7. Konzept der Planung

7.1. Städtebauliches Konzept

Im nördlich gelegenen Stadtbereich Eschengrund/Chausseehaus sollen in verkehrsgünstiger Lage zu der Stadt Neubrandenburg Gewerbeflächen, Sondergebietsflächen und Mischgebietsflächen erschlossen werden.

Bei den Gewerbeflächen handelt es sich um kleingärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie um vorhandene Bebauung, die bereits gewerblich genutzt wird. Die Sondergebietsfläche wurde auf landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche ausgewiesen.

Ein Teil der Mischgebietsfläche ist bereits als Mischgebiet einzustufen, während ein weiterer durch Aufkündigung von Pachtgärten geschaffen werden soll, deren Erholungswert durch den Neubau der Eschengrunder Straße nicht mehr gegeben ist.

Die städtebauliche Eingliederung in das vorhandene Umfeld soll unter Berücksichtigung der Interessen der angrenzenden Kleingärten sowie unter Beachtung des westlich der B 96 befindlichen Landschaftsschutzgebietes "Tollenseniederung" erfolgen.

7.1.1 Allgemeine Festsetzungen des B-Plans

Der B-Plan "Eschengrund/Chausseehaus" setzt bewußt konkrete Baubeschränkungen durch die Art der Festsetzungen von Baugrenzen, um einem Ausufernden der überbaubaren Flächen entgegenzuwirken.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde für den Geltungsbereich durchgängig mit II als Höchstgrenze festgesetzt, damit wird der Stadtrandlage, der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet "Tollenseniederung" und den angrenzenden Kleingartenanlagen Rechnung getragen.

7.1.2 Festsetzungen im Bereich der Gewerbefläche

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7 soll einer über- großen Versiegelung der Grundflächen entgegengewirkt werden.

Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauung wird eine offene Be- bauung festgesetzt. Die Festsetzung der Baumassenzahl mit 3,5 soll diese Kleinteiligkeit in Stadtrandlage unterstützen.

Einzelhandelsbetriebe sind im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung in den Stadtteilzentren einzuordnen. Deshalb werden sie mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Autohandel und der Handel mit Kfz-Zubehör zugelassen werden.

7.1.3 Festsetzungen im Bereich der Sondergebietsfläche

Die Einordnung der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" erfolgt in Übereinstimmung mit der für die Stadt Neu- brandenburg erarbeiteten Einzelhandelskonzeption und dem Ziel des besseren Bedarfsangebots an Bau- und Gartenartikeln.

Die GRZ von 0,8 schöpft die überbaubare Grundfläche in Sonderge- bieten voll aus, die geschlossene Bebauung trägt der größtmög- lichen Auslastung des Baulandes Rechnung. Die Festsetzung der BMZ von 3,5 soll die zulässige Umbauung des Raumes auf ein städte- baulich vertretbares Maß gewährleisten.

7.1.4 Festsetzung im Bereich der Mischgebietsfläche

Mit der Festsetzung der offenen Bebauung, der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschoßflächenzahl von 1,2 soll eine kleinteilige Bebauung gesichert und die Versiegelung der Grundfläche niedrig gehalten werden. Einzelhandel ist im Interesse einer verbraucher- nahen Versorgung ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbe- trieben und anderen Gewerbetreibenden, die in unmittelbarem räum- lichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- und produ- zierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Immissionschutz

Folgende Immissionsgrenzwerte sind für das MI-Gebiet entlang der B 96 nicht zu überschreiten:

Tag	Nacht
64 dB(A)	54 dB(A)

(aus 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Juni 1990)

Die Einhaltung der Grenzwerte soll durch Bepflanzung der Fläche zwischen ~~Planbereich~~ zwischen ~~Planbereich~~ geplanter Verlagerung der B 96 Richtung Westen und im B-Plan Nr. 2 vorgesehener Schutzpflanzung erreicht werden. (s. a. Festsetzung Nr. 17)

Eine weitere Verbesserung der Orientierungswerte ist z.B. durch folgende Maßnahmen möglich:

Geeignete Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Im Planbereich zwischen Eschengrunder Straße und Kleingartenanlage sind nur nichtstörende Handwerksbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen zulässig, um so eine Pufferzone zur Eschengrunder Straße zu erhalten.

7.1.5 Besondere Festsetzungen des B-Plans Nr. 2 "Eschengrund/Chausseehaus

Firmenwerbung - außer am Ort der Leistung - ist nur auf Sammel-aufstellern an den Hauptzufahrten des Plangebietes einzuordnen.

7.2. Grünordnung

Innerhalb des Planbereiches sind in Abstimmung mit dem Grünflächenamt und dem Umweltamt zum Schutz und zur Pflege der Landschaft folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen vorgesehen:

- Zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes Einbindung vorhandener und geplanter Gebäude durch Bäume, insbesondere an der Westseite
- Vorhandene Bäume und Sträucher sind weitestgehend zu erhalten.
- Bäume entlang der B 96 im Abstand von 10 m
- Bäume entlang der Eschengrunder Straße im Abstand von 10 m (beidseitig)
- Zum Ausgleich von Schäden an der Natur, die durch den Verlust der Gehölzstrukturen und durch Flächenversiegelung entstehen: Herstellung von Biotopen (Vogelschutzgehölze) auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB) und entlang der östlichen Plangebietsgrenze (gleichzeitiger Sichtschutz) (s.a. Festsetzung Nr. 8)
- Angebot einer fußläufigen Verbindung zwischen Kleingartenanlage und Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung am Knotenpunkt B 96/Eschengrunder Straße
- Eingrünung der Gewerbe- und sonstigen Grundstücke mit landschaftstypischer Baum- und Strauchpflanzung (Linde, Eiche, Ahorn, Birke)

- Erhalt und Pflege der vorhandenen Schutzpflanzung zwischen Flurstücksnr. 102/10 und 103/18
- Erhalt und Pflege der Lindenreihe an der ehem. Zufahrt Flurstücksnr. 102/10
- Fassadenbegrünung für geschlossene Wandflächen ab 50 m²
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, Zäune sind abzapflanzen
- Parkstellflächen auf von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind nur in unversiegelter Bauweise (Rasengittersteine) zulässig. Sie sind so zu gliedern, daß auf 5 Stellplätze mind. 1 Baum entfällt.

7.3. Verkehrliche Erschließung

- Mit der weiteren Ansiedlung von Gewerbetreibenden ist die bisher vorhandene Straßenerschließung erheblich zu erweitern. Die das Plangebiet tangierende B 96 ist als Hauptverkehrsstraße durch den fließenden überörtlichen Verkehr stark belastet. Das Plangebiet wird daher über einen neu zu schaffenden Verkehrsknotenpunkt ab B 96 erschlossen, der gleichzeitig die 2. Anbindung des geplanten Gewerbegebietes Datzeberg-Nord darstellt.
- Die geplante Eschengrunder Straße dient der Erschließung innerhalb des Plangebiets und ist bei einer Fahrbahnbreite von 6,50 m auf der westlichen Seite mit Geh- und Radbahn (1,5 m bzw. 2,5 m breit) sowie auf der östlichen Seite mit Gehbahn (1,5 m breit) vorgesehen.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an der B 96 Grundstücksein- und -ausfahrten zwischen den Knotenpunkten generell ausgeschlossen.

- Die vorhandene Zufahrt zur Stadtwirtschaft wird geschlossen.
- Der öffentliche Personennahverkehr erschließt den Planbereich über die tangierende Buslinie auf der B 96 und 2 Haltestellen.
- Nach einem Hinweis des Innenministeriums sind die notwendigen Stellplätze zu 80 % auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern. Öffentliche Parkstellplätze wurden an der Eschengrunder Straße ausgewiesen.

Die mit dem Bau der Eschengrunder Straße in Anspruch genommenen Pkw-Stellplätze der Kleingärtner sollen an anderer Stelle ersetzt werden. Dafür wurden an der Eschengrunder Straße Flächen ausgewiesen.

8. Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung geplanter Ver- und Entsorgungsleitungen parallel der Haupterschließungsstraße kann die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Gas sowie die fernmeldetechnische Versorgung und die Schmutz- und Regenwasserableitung sichergestellt werden.

Für die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grün- bzw. unbefestigte Freiflächen ohne Baumpflanzungen
- unbefestigte o. mit Rasengitterplatten o.ä. befestigte Stellplätze

Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern bzw. Anliegern.

Die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist zulässig.

Geplante Bauwerke sind mit immissionsarmen Heizungsanlagen auszustatten.

Die Abfallbeseitigung wird von der Stadt Neubrandenburg durchgeführt.

9. Kennzeichnungen und Hinweise

9.1. Bodenverhältnisse

Der Hauptbaugrund besteht überwiegend aus Sanden bis in 2 m Tiefe, darunter Geschiebemergel.

Die Oberflächengestalt des Geländes erfordert Abtrags- und Auftragsflächen.

Ein ingenieurgeologisches Gutachten, Erkundungsstufe C, ist im Stadtplanungsamt der Stadt Neubrandenburg einzusehen.

9.2. Altlasten

Altablagerungen von Haus- und Gewerbemüll sind in dem Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht bekannt.

Das Gelände ist nicht als Altlastverdachtsfläche bekannt.

10. Bodenordnung

Die im Bebauungsplan innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ausgewiesenen Flächen sowie die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Pkw-Stellflächen) und die zum Ausbau der Wege ausgewiesenen Flächen sind - soweit sie in Privatbesitz sind - in das Eigentum der Stadt zu übernehmen.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Grundstücke werden bis an die Straßenbegrenzungslinie parzelliert und verkauft.

Grenzregelung

Im Verlauf der Bearbeitung ergab sich in Gesprächen mit dem Eigentümer der Flurstücke 103/8, 103/17 und 103/18, dem Liegenschaftsamt und VTA, daß ein Flächenaustausch zwischen den Flurstücken 103/8, 103/17 und 103/18 mit Flurstück 103/16 (Stadt) von beiden Seiten für günstig gehalten wird, da die Stadt Flächen von 103/8 und 103/18 für den Straßenbau Eschenhofer Straße benötigt.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 wurde daraufhin um die auszutauschende Fläche Richtung Osten erweitert.

11. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 8,3 ha und gliedert sich in

Gewerbeflächen	3,9 ha)	
Sondergebietsflächen	2,0 ha)	
Mischgebietsflächen	1,3 ha)	davon Versorgungs- flächen 0,55 ha
Straßenverkehrsflächen	1,1 ha		
			<hr/>
Gesamtfläche	8,3 ha		

12. Grobe Kosteneinschätzung

1. Straßenbau

Erschließungsstraßen	1.731.500,-
Straßenbeleuchtung	145.200,-

2. Be- und Entwässerung

Schmutzwasserableitung	ca. 600.000,-
Niederschlagswasserableitung	570.000,-

Gesamtsumme	ca. 3.046.700,-
-------------	-----------------

13. Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff BauGB und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt erhebt die Stadt einen Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen in Höhe von 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke.

Der Stadtanteil beträgt 10 %.