
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24
"Sportpark Lindenberg"

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	
3. Räumlicher Geltungsbereich	
4. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächen- nutzungsplan	
5. Lage und Bedeutung im Raum	
6. Situation im Plangebiet	
7. Konzept der Planung	
7.1 Städtebauliches Konzept	
7.1.1 Allgemeine Festsetzungen des Bebauungsplanes	
7.2 Immissionsschutz	
7.3 Grünordnung	
7.4 Verkehrliche Erschließung	
8. Ver- und Entsorgung	
9. Kennzeichnungen und Hinweise	
9.1 Bodenverhältnisse	
9.2 Hydrogeologische Verhältnisse	
9.3 Altlasten	
10. Bodenordnung	
11. Grobe Kosteneinschätzung	

1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 28.12.1986 (BGBl. I 1986 S. 2191), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i. V. m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (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 20.07.1990 (GBl. 45 S. 739) in den Teilen, die im § 246a BauGB Erwähnung finden.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abs. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i. V. m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (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 20.07.1990 durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (Kapitel III, Artikel 9).

Plangrundlage für den Bebauungsplan ist die Vermessung M 1 : 1000 vom April 1991, in die aus der Flurkarte M 1 : 1000, Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7, Beiblatt 2, die Flurstücksgrenzen übertragen und deren Richtigkeit vom Katasteramt bestätigt wurde. Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 15-15/91 vom 06.06.1991 eingeleitet.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 "Sportpark Lindenberg" sollen die Rechtsgrundlagen für die Einordnung eines Sportparkes geschaffen werden.

Gleichzeitig soll die Entwicklung eines Gewerbegebietes, das aufgrund der landschaftlichen Lage nicht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan steht, vermindert werden.

Mit der Bebauung des Schulsportplatzes an der B 95 durch eine Tankstelle ist der Ersatz im "Sportpark Lindenberg" zu realisieren.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf dem im Plan festgesetzten Bereich. Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan (4,7 ha) wird wie folgt begrenzt:

im Norden	Waldgrenze, vorhandene Mauer zum Garagenkomplex (Flurstück 224/31)
im Osten	Westseite der Fahrbahnkante der Straße zur Justizvollzugsanstalt
im Süden	Grundstück der Justizvollzugsanstalt (Flurstück 224/28)
im Westen	Nemerower Holz

Der Planbereich beinhaltet die folgenden Flurstücke in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg: 224/39, 224/40, 229/22, 229/23 und Teilstück von 224/28 (Straßenraum).

4. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg befindet sich zur Zeit im Aufstellungsverfahren. Für den Planbereich ist die Flächendarstellung Grünfläche vorgesehen.

Entsprechend dieser Darstellung erfolgt die Nutzung der Fläche als Sondergebiet "Sportpark Lindenberg". Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, soweit sie aus dem Flächennutzungsplanentwurf hervorgeht, wird bei der Bebauungsaufstellung berücksichtigt.

5. Lage und Bedeutung im Raum

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Neubrandenburg zwischen Wohngebiet Lindenberg, Justizvollzugsanstalt und dem Stadtwald Nemerower Holz.

Die günstige Lage zum Wohngebiet Lindenberg gab für die geplante Nutzung als Sportpark den Ausschlag.

Das Gebiet befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung I der Stadt. Die daraus resultierenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten.

So soll z. B. keine offene Lagerung und Anwendung boden- oder wasserschädigender chemischer Mittel für Pflanzenschutz, für Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung erfolgen. Kläranlagen sind in der Regel nicht tragbar (aus Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete I. Teil, Schutzgebiete für Grundwasser).

6. Situation im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches befand sich das ehemalige Munitionslager des Ministeriums für Staatssicherheit.

Angesiedelt hat sich ein Gewerbebetrieb, der mit Baumaschinen handelt. Die drei Baracken werden z. Zt. von der Stadtverwaltung als Unterstellmöglichkeit genutzt. Das Gelände, das von einer Mauer umgeben ist, weist Höhenunterschiede bis zu 13 m auf und greift bis zu 80 m in den Gehölzbestand des Nemerower Holzes ein.

Der Waldrand zeigt typische Freistellungsschäden. Viele der Bäume sind abgängig. Auf den teilweise künstlich geschaffenen Böschungen hat sich eine dichte Trockenrasenpflanzengesellschaft gebildet.

7. Konzept der Planung

7.1 Städtebauliches Konzept

Im südlich gelegenen Stadtbereich Lindenberg sollen nach Sanierung der Altablagerung in günstiger Lage zum Wohngebiet und zu den Schulen Sport- und Freizeiteinrichtungen unter Beachtung der Topografie der Landschaft und der wasserrechtlichen Festsetzungen eingeordnet werden.

Gedacht ist an Naturspielplatz, Toheplatz, Skateboardbahn, Mountainbikestrecke und Tennis. Als 1. Bauabschnitt soll ein Schulsportplatz entstehen, dessen Standort mit dem Bau einer Tankstelle in Anspruch genommen wird.

Die den geplanten Sportpark umgebende Mauer - ausgenommen der südseitige Abschnitt - und die Wachtürme sind abzubrechen (Abbruchgebot nach § 179 BauGB). Der erhaltene Mauerabschnitt ist nordseitig mit Vertikalbegrünung abzupflanzen.

7.1.1 Allgemeine Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit der Festsetzung des Sondergebietes "Sportpark Lindenberg" sind im Bebauungsplangeltungsbereich Bauungen, die nicht sportlichen Zwecken dienen, ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 soll die Bebauung der Fläche auf ein Mindestmaß begrenzen. Die Zahl der Vollgeschosse in der Festsetzung II als Höchstgrenze trägt der Stadtrandlage, der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet "Tollensebecken" und dem angrenzenden Nemerower Holz Rechnung. Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauung wird eine offene Bebauung festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenze im Abstand von 30 m zum Nemerower Holz resultiert aus der Forderung des Bundesforstamtes Neubrandenburg. Weitere Festsetzungen dienen der Pflege und dem Schutz der natürlichen Landschaft.

7.2 Immissionsschutz

Laut Sportanlagenlärmschutzverordnung sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, daß folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:

- in allgemeinen Wohngebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten	55	dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	50	dB(A)
nachts	40	dB(A)

Die Ruhezeiten sind an Werktagen von
6 - 8 Uhr und 20 - 22 Uhr

an Sonn- und Feiertagen von

7 - 9 Uhr
13 - 15 Uhr
20 - 22 Uhr.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung ist bei der Errichtung und Nutzung der Sportanlagen sicherzustellen (sh. Festsetzung Nr. 9).

geändert aufgrund der Auflage des Innenministeriums
des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.02. 1993

Neubrandenburg, den 15.04.1993



Der Oberbürgermeister
i.A.

i.V. Genschel

7.3 Grünordnung

Innerhalb des Planbereiches sind zum Schutz und zur Pflege der Landschaft folgende landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen:

- Vorhandene Bäume und Sträucher sind weitgehend zu erhalten.
- Der Sportpark ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu umgrünen.
- Zur Herausbildung eines naturnahen Waldrandes ist ein stufiger Gehölzaufbau an der Westseite zu pflanzen.
- Fassadenbegrünung für geschlossene Wandflächen ab 50 m²
- Vertikalbegrünung für den erhaltenen Mauerabschnitt nordseitig
- Parkstellflächen sind nur in unversiegelter Bauweise zulässig. Sie sind so zu gliedern, daß auf 5 Stellplätze mindestens 1 Baum entfällt.
- Wegführung durch das Memerower Holz direkt zum Strand und zum Wohngebiet Lindenberg-Süd als Fuß- und Radweg, um Trampelpfade vorzubeugen, wird empfohlen.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sportparkes ist über die vorhandene Straße zur Justizvollzugsanstalt ab Kirschenallee gesichert.

Weitere Straßenverkehrsflächen innerhalb des Sportparkes sind mit der Objektbearbeitung auszuweisen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind im nördlichen Bereich vorgesehen.

Entlang der Straße ist ein kombinierter Geh- und Radweg, der in der Weiterführung bis zum Wohngebiet Lindenberg-Süd führen soll, ausgewiesen.

8. Ver- und Entsorgung

Parallel der Straße zur Justizvollzugsanstalt soll unter dem geplanten kombinierten 4,0 m breiten Geh- und Radweg ein 3,0 m breiter Leitungstreifen für geplante Leitungsverlegungen vorgesehen werden. Ein Trafostandort wurde im Bereich der PKW-Stellplätze ausgewiesen.

Die Ableitung von Niederschlagswasser von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen darf nicht ohne Vorreinigung in die zum Tollensee führende Regenwasserkanalisation erfolgen.

9. Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Bodenverhältnisse

Im Hochflächenbereich des Lindenberges steht Geschiebemergel an, der im Hangbereich zum Nemerower Holz auskeilt und den darunterfolgenden "Unteren Sand" zutage treten läßt.

Der geplante Sportpark Lindenberg liegt etwa im Übergangsbereich vom Geschiebemergel zum "Unteren Sand". Der "gewachsene" Baugrund kann örtlich durch antropogen umgelagerte Erdstoffe (Aufschüttungen) bedeckt sein.

Das geologische Landesamt empfiehlt im Zuge der weiteren Vorbereitung die Durchführung von ingenieurgeologischen bzw. Baugrunduntersuchungen.

9.2 Hydrogeologische Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung I der Stadt Neubrandenburg. Die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Beschlusses der Ratsversammlung Nr. 136-26/92 - Änderung der Grenzen der Trinkwasserschutzgebiete - ist bindend.

9.3 Altlasten

Die Fläche des Bebauungsplangeltungsbereiches ist Teil der erweiterten Altlastverdachtsfläche Nr. NB-AL/01-04-01.

Im für den Planbereich in Auftrag gegebenen Sachverständigengutachten zur Altlastenerkundung und Gefährdungsabschätzung der Geothermie-Engineering GmbH Neubrandenburg vom 27.08.1992 werden folgende Maßnahmen als erforderlich genannt, um den Bereich als Sportpark nutzen zu können:

- Entsorgung der Aktivkohle (Kupfer, Chrom und Cadmiumgehalte über den Schwellenwert)
- Bodenaustausch im Bereich der Waschrampe bis Tiefe 1 m und im Quadrat von 10 m (ca. 100 m²), Mineralölkohlenwasserstoffgehalt 3350 mg/kg Trockensubstanz
- Absuchung und Freigabe der gesamten Fläche durch den Munitionsbergungsdienst.

Diese Maßnahmen sind vor Baubeginn der Sportanlage durchzuführen (siehe Festsetzung Nr. 8).

10. Bodenordnung

Das Flurstück 224/39 befindet sich im Eigentum der Stadt. Zu den Flurstücken 224/40, 229/22, 229/23 und 224/28 (Teilbereich Straße von Mauer zu Mauer unter Sonderung des Torhäuschens) besteht Verkaufsbereitschaft. Diese Flurstücke sind in das Eigentum der Stadt zu übernehmen.

11. Grobe Kosteneinschätzung

Sportflächen	715.000,00
Ruhender Verkehr	66.000,00
Bodensanierung	55.000,00
Bodenaustausch	<u>4.000,00</u>
Gesamt	840.000,00
	=====