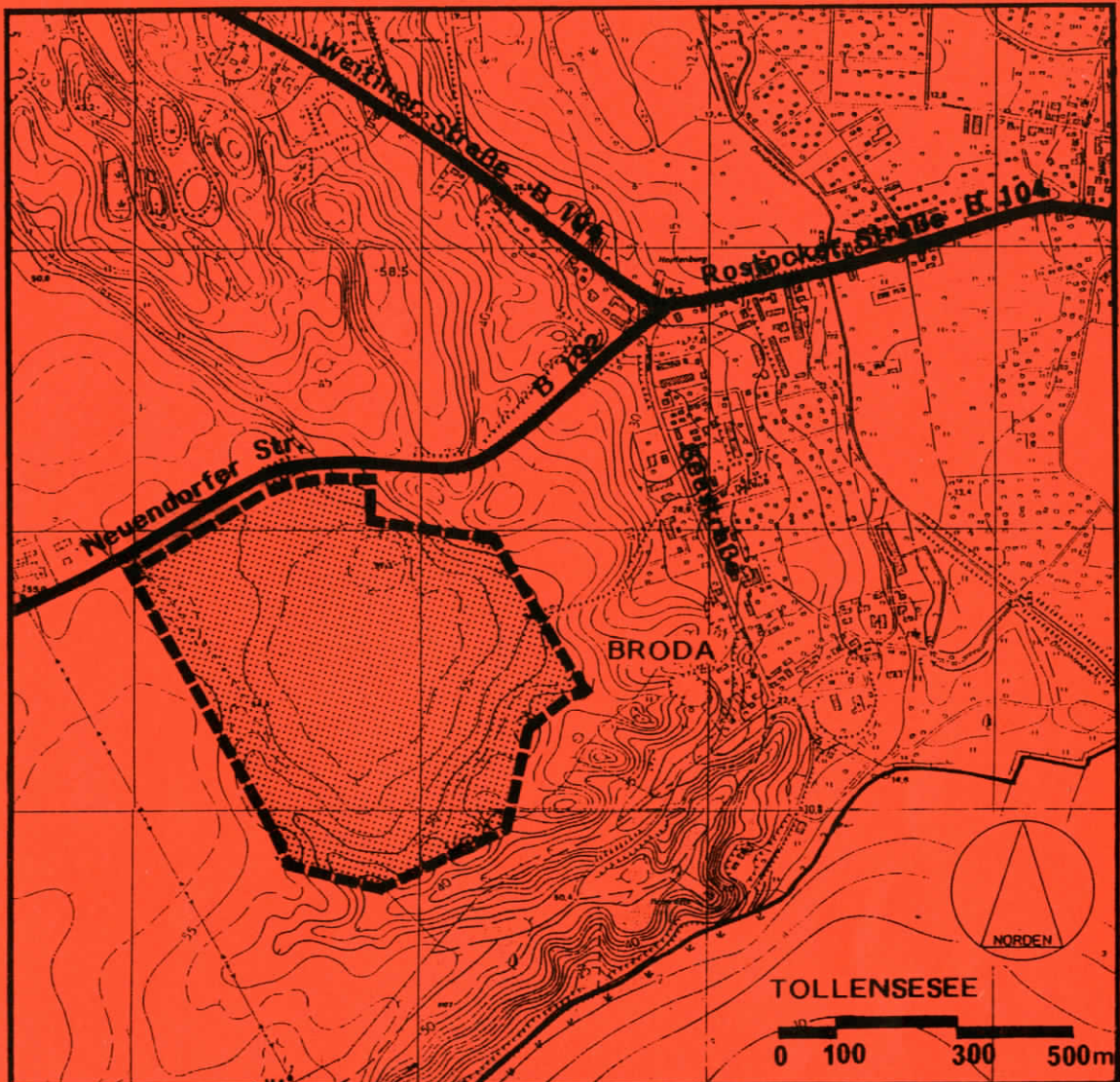


ÜBERSICHTSPLAN



STADT NEUBRANDENBURG

GEMARKUNG: BRODA

FLUR: 1

BEBAUUNGSPLAN NR. 33

" BRODAER HÖHE "

BEGRÜNDUNG

Ri/Re-G2A001-01
08.03.1994

STADT NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 33

"BRODAER HÖHE"

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

Planungsbüro Hahm GmbH VBI
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Planungsbüro Hahm GmbH VBI
Neustrelitzer Straße 70
17033 Neubrandenburg

Bearbeitung: Sigrun Müller
Norbert Reimann

Stand: Februar 1994

INHALT:	Seite
1. Rechtsgrundlagen	4
2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	5
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Entwicklung des Bebauungsplanes	6
5. Lage und Bedeutung im Raum	6
6. Situation im Plangebiet	6
7. Konzept der Planung	7
7.1 Städtebauliches Konzept	7
7.1.1 Allgemeine Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
7.1.2 Festsetzungen im Bereich des Reinen Wohngebietes und des Allgemeinen Wohngebietes mit der Kennzeichnung WA 1	8
7.1.3 Festsetzungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der Kennzeichnung WA 2	9
7.1.4 Festsetzungen im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" mit der Kennzeichnung WA 3	10
7.1.5 Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen	11
7.2 Grünflächen/Freiraumkonzept	12
7.3 Immissionsschutz	13
7.4 Verkehrskonzept	14
7.4.1 Äußere Erschließung	14
7.4.2 Innere Erschließung	14
7.4.3 Fußwege/Radwege	16
8. Ver- und Entsorgung	17
8.1 Wasser	17
8.1.1 Bestehende Verhältnisse	17
8.1.2 Konzeption zur Abwasserableitung	17
8.1.3 Konzeption zur Niederschlagswasserableitung	17
8.1.4 Konzeption zur Wasserversorgung	18

8.2	Energie	18
8.2.1	Elektrizität	18
8.2.2	Gasversorgung	18
8.3	Müllbeseitigung	19
9.	Kennzeichnungen und Hinweise	19
9.1	Bodenverhältnisse	19
9.2	Altlasten	19
10.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	19
11.	Flächenbilanz	20
12.	Grobe Kostenschätzung	20
13.	Verfahrensvermerke	21

1. 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) und Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993
- 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 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) und Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993
- 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 Katasterkarte:

- Gemarkung Broda Flur 1
Kreis Neubrandenburg
Maßstab 1:4.000

Ein Vermessungsabgleich und eine Ergänzungsvermessung ist durchgeführt worden.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gem. § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen 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.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung dringend notwendiger Wohnbauflächen im Westen Neubrandenburgs; im Ortsteil Broda. Dabei sollen unterschiedliche Bauformen miteinander kombiniert werden, um so ein vielgestaltiges Wohngebiet mit einer gemischten Sozialstruktur zu erhalten.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für Einkaufs- und Kultureinrichtungen vorgesehen, um somit eine wohnbereichsnahe Versorgungsstruktur zu erreichen. Als Wohnfolgenutzungen sind zudem schulische Einrichtungen, Kinderbetreuungsstätten und Altenwohn- und -pflegeeinrichtungen vorgesehen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf dem im Plan festgesetzten Bereich. Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch: die B 192 (Abstand von ca. 10 m zur vorhandenen südlichen Bebauung)

im Osten durch: westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 9.4 Broda-Nord
"An der Seestraße"

im Süden durch: ca. 140 m Abstand zur Waldkante

im Westen durch: ca. 70 - 80 m Abstand westlich der vorhandenen Pflanzung

Der Planbereich beinhaltet die folgenden Flurstücke in der Flur 1 Gemarkung Broda: 206/1, 211/1, 208, 230, 225, 226, 228 ganz oder teilweise

4. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Zielkonzeptes zum Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg sieht für den Planungsbereich "Brodaer Höhe" die Flächendarstellung W (Wohnbauflächen) vor. Entsprechend dieser Darstellung wird die Nutzung im Bebauungsplan Nr. 33 überwiegend als Wohnbaugebiet festgesetzt. Daneben sind kleinere Flächen als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Eine weitere Vorgabe des Zielkonzeptes ist die Umsetzung eines hohen Grünflächenanteils an der Gesamtfläche. Die dargestellten, gliedernden Grünzüge werden dementsprechend als öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, soweit sie aus dem Zielkonzept und dem städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich Brodaer Höhe/Brodaer Holz hervorgeht, wird somit bei der B-Planaufstellung berücksichtigt. Da jedoch kein gültiger (Teil-)Flächennutzungsplan vorliegt, handelt es sich gemäß § 8 (4) BauGB um einen vorzeitigen Bebauungsplan.

5. Lage und Bedeutung im Raum

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Neubrandenburg unmittelbar an der Neuendorfer Straße B 192 (Richtung Waren).

Die direkte Verbindung zur Stadtmitte Neubrandenburgs verleiht dem Wohngebiet eine bevorzugte Wohnlage, die durch eine reizvolle landschaftliche Umgebung an Attraktivität gewinnt.

Der südlich gelegene Tollensesee mit Badestrand, eingegrenzt von Waldflächen, übernimmt für das Wohnbaugebiet eine wichtige Naherholungsfunktion. Nördlich angrenzend sind ein botanischer Garten und Sportanlagen für Freizeitaktivitäten der Bevölkerung geplant.

6. Situation im Plangebiet

Der größte Teil des Geltungsbereiches besteht aus landwirtschaftlichen Ackerflächen. Das Plangebiet weist eine gewisse Plateauanlage auf, die sich zu seinen Randbereichen (besonders im Süden) absenkt. Der höchste Punkt des Geländes liegt bei 57,3 m, der tiefste etwa bei 47 m über HN (Kronstädter Pegel).

Die Höhenlage des Gebietes ermöglicht teilweise einen freien Blick auf die Stadt Neubrandenburg; der Blick zum Tollensesee ist durch einen dichten Waldgürtel versperrt.

Der gesamte nördliche Bereich des Plangebietes wird durch die Bundesstraße geprägt, die mit Ausnahme ihres östlichen Teils im Geländeniveau verläuft.

Nahezu rechtwinklig von der B 192 nach Süden abgehend verläuft in einer kleinen Mulde ein Entwässerungsgraben, der mit dichtem Buschwerk (überwiegend Holunder und Schlehen) bestanden ist.

Östlich an das Planungsgebiet grenzt - nur durch einen Grünstreifen getrennt - das Wohngebiet "An der Seestraße" an, welches durch seine Verkehrsanbindung an die B 192 die gemeinsame Erschließung beider Baugebiete vorbestimmt.

Die Flächen für den Gemeinbedarf, wie Schule, Kinder- und Jugendeinrichtung, Altenpflegeheim und Einkaufszentrum sind als Ortskern zusammengefaßt, um eine bessere lokale Identifikation zu ermöglichen. Der jetzt festgelegte Standort ergab sich nach einer längeren Voruntersuchung als der günstigste.

Damit der Zielverkehr für das Einkaufszentrum aus dem Umland nicht durch das Wohngebiet führt, liegt dieses zentral, auch für die Anwohner in der Nähe der Bundesstraße 192.

Das Altenpflegeheim ist durch seine Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen und der Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs gut integriert.

Durch eine ohnehin gegebene Ausrichtung des Altenpflegeheimes nach Süden kann der von der im Norden verlaufenden Bundesstraße 192 ausgehende Lärm ausreichend eliminiert werden.

Die Schule erhält ihren Standpunkt neben den Gründen der Ortskernbildung aus der Zuordnung zum öffentlichen Grünbereich. In diesem Teil ist eine intensive Nutzung möglich, ohne mit dem landschaftsbildenden Charakter zu konfrontieren.

7. Konzept der Planung

7.1 Städtebauliches Konzept

Westlich der Stadt Neubrandenburg soll nach Vorgaben des Zielkonzept-Entwurfes ein verkehrsgünstiger Standort erschlossen werden. Es handelt sich dabei um den zweiten Teil der Realisierung des "Stadtteiles Broda" zwischen der Ortslage Broda und der Gemeinde Neuendorf.

Ein wichtiger städtebaulicher Planungsgedanke ist, ein Wohngebiet zu schaffen, das nach innen für den Betrachter und für den Benutzer ein homogenes und in sich funktionierendes Wohnumfeld ergibt.

Eine städtebauliche Einbindung soll durch eine Verknüpfung mit dem Gebiet "An der Seestraße" erfolgen. Bauliche Umgebungsnutzung ist ansonsten nur in Form von wenigen Einzelbauwerken nordwestlich (jenseits der B 192) vorhanden.

Zu den anderen Randbereichen ist jeweils eine landschaftliche Integration durch Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Diese umgebenden Grünzonen sollen durch grüne Achsen von der Mitte des Gebietes her erreichbar sein. Gleichzeitig kann das Grün im privaten Bereich von außen zwischen den Wohngebäuden bis an den Erschließungsring heranreichen.

Eine höhenmäßige Staffelung - von eingeschossig in den Randbereichen bis viergeschossig im Zentrum - soll eine homogene Einbindung in den Landschaftsraum ermöglichen. Die außenliegenden flacheren Bauformen sollen dabei auf größeren Grundstücken (bis zu ca. 1.500 m²) realisiert werden und so eine Verflechtung von freier Landschaft und Siedlungsraum fördern.

7.1.1 Allgemeine Festsetzungen des B-Planes

Der B-Plan "Brodaer Höhe" setzt in den außenliegenden Bereichen bewußt konkrete Baubeschränkungen durch die Art der Festsetzung von Baugrenzen, um somit einem "Ausufern" der bebaubaren Flächen entgegenzuwirken und eine allzu unregelmäßige Bauflucht zum Straßenraum zu verhindern. Die Bautiefe in der überbaubaren Fläche beträgt i.d.R. 17 m. Die Vorgartenzone (der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) ist je nach Grundstücksausrichtung mit mindestens 3 m festgelegt. Nur im zentralen Bereich ist zur Bildung fester räumlicher Kanten teilweise kein Grenzabstand zur Verkehrsfläche vorhanden.

Innerhalb des äußeren Baubereiches tragen somit die Form der Erschließung und die Dimensionierung der überbaubaren Flächen dazu bei, ein einheitliches, jedoch von seinem Charakter her unverwechselbares Bebauungsgebiet zu verwirklichen. Innerhalb des großen Erschließungsringes werden großzügige überbaubare Bereiche festgesetzt, um Investoren größere Spielräume beim Planen von Mietwohnanlagen zu lassen. Nur die städtebaulich markanten Bereiche werden durch Baulinien gefaßt.

Die Anbringung von Parabolspiegelantennen ist in die Gebäude- und Umfeldgestaltung zu integrieren. ~~Farblich ist eine Anpassung an die sonstigen baulichen Anlagen erforderlich.~~ Die Anbringung im Bereich der Dachflächen ist unzulässig.

* sowie die Oberkanten selbständiger (nicht überbauter) Tiefgaragen festzulegen

Um einer störenden Häufung von Parabolspiegelantennen entgegenzuwirken, sind für größere Wohnanlagen (Hausgruppierungen, Mehrfamilienhäuser) Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Im gesamten Planbereich sind aus stadtgestalterischen Gründen weiße und blaue Dacheindeckungen unzulässig.

Um das Entstehen einer regelmäßigen Höhenentwicklung zu fördern, ist die Höhenlage der Oberkante Erdgeschoßfußboden auf maximal 0,5 m (Mittel des Hauptbaukörpers) oberhalb der Straßenkrone begrenzt. Nur in Ausnahmefällen (wenn die Abwasserbeseitigung ansonsten nicht möglich ist) ist in begrenzten Bereichen eine Höhe bis zu 1,2 m oberhalb der Straßenkrone zulässig. Die Höhe der Einfriedungen zum Straßenraum ist auf maximal 1,0 m Höhe (über Straßenkrone) beschränkt, um offene Vorgartenzonen zu erhalten.

Die Gemeinschaftsstellplätze sowie Müll- und Wertstoffbehälter mit mehr als 240 l Inhalt sind mit Rankgerüsten und Kletterpflanzen einzugrünen. Nebenanlagen dürfen nur in einer Entfernung von mindestens 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn der Hauptbaukörper nicht unmittelbar an der Verkehrsfläche steht. Damit soll ein offener Raum zur Straße gefördert werden.

7.1.2 Festsetzungen im Bereich des "Reinen" und des "Allgemeinen Wohngebietes" mit der Kennzeichnung WA 1

Die Festsetzung "Reines Wohngebiet" bleibt auf die außenliegenden Bereich mit den geringsten Immissionsbelastungen beschränkt und soll gemäß BauNVO ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Im Bereich des WA 1-Gebietes sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, da diese vorrangig im WA 2-Bereich oder im WA 3-Bereich untergebracht werden sollen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im WA 1-Gebiet unzulässig, da sie nicht dem Charakter des geplanten Gebietes entsprechen.

Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauung wird die offene Bauweise mit den Gebäudetypen Einzelhaus und Doppelhaus festgesetzt. Nur entlang des Erschließungsringes wird auf eine Haustypenfestsetzung verzichtet, um auch Hausgruppen zuzulassen. Hier ist eine Zweigeschossigkeit zwingend vorgeschrieben, um ein höhenmäßiges Pendant zur gegenüberliegenden mehrgeschossigen Bebauung zu erhalten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) steigt von 0,25 außen auf 0,4 und ermöglicht eine den Zielen der BauNVO entsprechend intensive Grundstücksnutzung im WA 1-Bereich. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) steigt entsprechend der Grundflächenzahl. Im WR-Bereich ist eine derart reduzierte Grundstücksversiegelung zulässig, da es sich in der Regel um größere Grundstücke handelt.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird außen durch die Festsetzung der Eingeschossigkeit bestimmt. Dabei hat die Hanglage teilweise in den Außenbereichen eine optische Zweigeschossigkeit durch freiliegende Kellergeschosse zur Folge. Zusätzlich wird die städtebauliche Höhenregulierung durch eine Festlegung der Drempelhöhe (max. 0,60 m) sichergestellt.

Einige Gestaltungsregelungen für die baulichen Anlagen sind erforderlich, damit ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes erreicht wird. Als Dachform, einem der wichtigsten Gestaltungselemente, wird in den Hanglagen der äußersten Siedlungsbereiche das Krüppelwalmdach, *sofern die durchgehende, ungeknickte Firstlinie kürzer als 10 m ist,* ausgeschlossen, da es für die dort vorherrschende Hanglänge untypisch ist und städtegestalterisch negativ in Richtung freier Landschaft wirkt.

Die Nebengebäude sollten farblich und gestalterisch den Hauptgebäuden angepasst werden. Die Dachneigung der Hauptgebäude muß 20° bis 45° betragen. Damit ist noch die Möglichkeit für eine Dachbegrünung gegeben. Flachdächer sind für Nebenanlagen zulässig.

Als Dacheindeckung im Bereich der zum Landschaftsraum gelegenen äußersten Häuser (Hanglage) des WR-Bereiches sowie entlang der beiden vom zentralen Achsenkreuz nach außen fortgesetzten Straßenzüge sind Materialien der Farbe Rot *und Braun* ~~sowie hellbraune bis mittelbraune Töne~~, unter Ausschluß glasierter Oberflächen zulässig.

Die Gestaltungsregelungen grenzen Materialien und die Farben der Dacheindeckung auf die ortsüblichen Erscheinungsformen ein und dienen somit dem Ziel, das Baugebiet in die Landschaft (städtebauliches Umfeld) zu integrieren.

Dachaufbauten und -einschnitte im WR-Bereich dürfen *insgesamt* max. 1/3, im WA 1-Bereich 1/2 der Länge der Gebäude betragen. Die großzügige Festsetzung berücksichtigt dabei die geringeren Gestaltungsmöglichkeiten bei in der Regel kleineren Baukörpern auf kleineren Grundstücken. *Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.*

Als Grundstückseinfriedung werden für den WR-Bereich heimische Hecken und Holzlattenzäune vorgeschlagen. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgarten landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Als Baumpflanzungen wird empfohlen, nur heimische Laubbäume und Obstbäume vorzusehen (siehe auch Pflanzliste im Anhang).

7.1.3 Festsetzungen im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" mit der Kennzeichnung WA 2

Die Festsetzung WA 2 bleibt im wesentlichen auf den Bereich innerhalb der Erschließungsringstraße beschränkt und soll in diesem Bereich intensivere Grundstücksausnutzungen für den Geschoßwohnungs- und verdichteten Einfamilienhausbau sowie dessen Folgeeinrichtungen ermöglichen. Nördlich des Erschließungsringes liegt ein weiterer, kleiner WA 2-Bereich, der in Nachbarschaft zum Altenpflegeheim dem Bau altengerechter Wohnungen dienen kann.

Zur Vermeidung übergroßer Gebäudeketten verbunden mit der Zielvorstellung der Bildung von Hof- und Blockrandbebauung wird abweichend eine Baukörperlänge von 30 bis zu 70 m festgesetzt.

Die Baugrenzen sind großzügig festgesetzt; nur in den Bereichen, in denen eine städtebauliche Prägung des Straßenraumes erzeugt werden soll (Plätze), sind Baulinien festgesetzt. Von den Baulinien kann für untergeordnete Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Erker, Balkone etc. (max. 20 % der Baukörperlänge) in geringer Tiefe (max. 2 m) abgewichen werden, wenn der Eindruck der Geschlossenheit der Raumkante nicht verlorengeht.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl lehnt sich an die Obergrenzen der BauNVO an. Die Geschossigkeit liegt entsprechend der Zielsetzung bei drei bis vier entlang der Ringstraße, wodurch die Wohndichte in diesem Bereich erhöht wird und der Innenbereich eine "Krone" erhält. In dem so abgestimmten zentralen Innenbereich ist die Zweigeschossigkeit vorgeschrieben.

Eine bestimmte Dachform soll nicht festgelegt werden. Bei dreigeschossiger Bebauung ist eine Dachneigung von 0 - 45° und eine Drempehhöhe von 60 cm festgesetzt. An der Ringstraße sind auch Flachdächer zulässig und viergeschossige Bebauung darf nur Dachneigungen von max. 25° aufweisen, um eine zu große Dominanz der Baukörper zu vermeiden. Im zweigeschossigen Innenbereich sind nur Hausgruppen mit Dachneigungen von 20 - 45° zulässig. Die GRZ ist in beiden Bereichen gleich hoch; die GFZ orientiert sich an der zulässigen Geschoßhöhe.

7.1.4 Festsetzungen im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" mit der Kennzeichnung WA 3

Der WA 3-Bereich soll vorwiegend der Unterbringung der notwendigen Handels- und Infrastruktureinrichtungen für das gesamte Baugebiet dienen. Um eine unerwünschte Unbelebtheit außerhalb der Geschäftszeiten zu vermeiden, sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Die Baugrenzen sind großzügig festgesetzt, um unnötige Einschränkungen zu vermeiden. Durch die Baulinien soll jedoch eine Baukörperstellung erzeugt werden, die die Schaffung eines großzügigen Platzes im Bereich der Haupteinfahrtsstraße ermöglicht. Die zurückspringenden Baugrenzen an der Ringstraße sollen die Bildung eines weiteren Platzbereiches in Verlängerung des zentralen Achsenkreuzes ermöglichen.

Auch in diesem Gebiet ist nur eine Baukörperlänge von 30 bis zu 70 m zulässig. Als Übergangselement zwischen den unterschiedlichen Wohngebietstypen ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zulässig. Dachneigungen sind von 0 - 45° zulässig. Die GRZ liegt hier abweichend von der Obergrenze der BauNVO bei 0,5. Diese erhöhte Ausnutzung ist erforderlich, um die beabsichtigten Nutzungen (s.o.) auf den Flächen realisieren zu können. Die Stellplatzanlagen liegen dabei direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen und halten Abstand zum WA 1-Bereich und zum WA 2-Bereich. Ein Teil der Stellplätze soll in Tiefgaragen untergebracht werden.

7.1.5 Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen

Auf die Festsetzung von Baugrenzen wird bewußt verzichtet, um den besonderen Anforderungen der beabsichtigten Baukörper nicht unnötige Grenzen zu setzen. Das Maß der Versiegelung wird über die GRZ geregelt, die bei der Schule wegen der höheren Nutzungsintensität (z.B. Schulhöfe) um 0,2 höher ist als bei den anderen beiden Einrichtungen. Die Geschossigkeit ist entsprechend der unterschiedlichen Anforderungen festgesetzt. Die GFZ orientiert sich an GRZ und Geschossigkeit. Der Baukörper des Altenpflegeheimes soll eine dominante Wirkung im Eingangsbereich erlangen und den Gebietseingang markieren.

Für die Fläche des Schulstandortes sowie des Altenpflegeheimes gelten besondere Anforderungen an den Lärmschutz (s. 7.3).

Für die Altenpflegeeinrichtung gelten die gleichen gestalterischen Anforderungen an die Dachausbildung wie im Bereich der Wohngebäude an der Innenseite des Ringes. Die beiden anderen Standorte sind auf eine Dachneigung von 0 - 25° beschränkt, da eine intensive Dachnutzung nicht vorgesehen ist.

7.2 Grünflächen/Freiraumkonzept

Parallel zum Bebauungsplan werden ein Grünordnungskonzept für einen großräumigen Planungsraum und ein Grünordnungsplan zum B-Plan erstellt, die die groben ökologischen Darstellungen des Zielkonzeptes konkretisiert.

Innerhalb des Planungsbereiches des B-Planes Nr. 33 "Brodaer Höhe" werden mehrere Kinderspielplätze erforderlich, die von allen Teilen des Baugebietes gut erreichbar sind. Die Gestaltung der Kinderspielplätze ist möglichst naturnah auszuführen. Durch eine fußläufige Anbindung der von Bebauung oder Grünbereichen umgebenen Spielplätze wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet.

Zusätzlich ist im Bereich westlich des Grüngürtels eine Fläche für einen Bolzplatz vorgesehen, der in die öffentliche Grünzone gestalterisch eingebettet wird.

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich von Siedlungsfläche und freier Landschaft. Besonders wichtig sind hierbei die Bereiche, die direkt an die freie Landschaft angrenzen. Hier soll ein mindestens 10 m breiter Pflanzgebotsstreifen auf den privaten Grundstücksflächen einen harmonischen Übergang gewährleisten. Bei Breiten über 10 m muß dieser nach außen ausdünnen, um keine geschlossene Kante zur freien Landschaft zu erhalten.

Ebenso soll im Bereich der Neuendorfer Straße eine intensive Bepflanzung des erforderlichen Lärmschutzwalles dafür sorgen, daß das Plangebiet eine bessere Abschirmung zur Straßentrasse der B 192 erhält. Die südliche Seite des Walkörpers wird mit geringer Neigung angelegt und als private Grundstücksfläche veräußert.

Das gesamte Wohngebiet ist wie auch das östlich benachbarte mit einer parkartigen Grünanlage eingefasst. Eine besondere Bedeutung soll die Auftaktsituation zum Wohngebiet im Bereich der Einmündung von der B 192 erhalten. Hier sind gestaltwirksame Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Der Kreisverkehr soll eine entsprechende Prägung durch einen exponierten Einzelbaum erhalten. In der breiten öffentlichen Grünzone westlich des Baubereiches werden ebenfalls Bäume festgesetzt, die durch die bewußte Unregelmäßigkeit ihrer Standorte die Naturnähe unterstreichen sollen.

In den westlichen Grünzug eingebettet wird eine natürlich gestaltete Senke (Feuchtbiopte). Sie erhöht die ökologische Vielfalt und das Erlebnisspektrum von Spaziergängern, Wanderern etc. maßgeblich.

Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem südlichen Waldbestand beträgt an der engsten Stelle ca. 100 - 120 m. Die Straßenräume werden intensiv begrünt. Dabei soll durch eine Vielzahl von Arten jede Straße einen eigenständigen Charakter erhalten.

Da der Innenbereich des Baugebietes dicht bebaut wird, sollen die Vorgartenbereiche, die unmittelbar an die Verkehrsfläche des Achsenkreuzes heranreichen, offen gestaltet werden. Dies soll durch die Pflanzbindungen sowie die geringe Höhe der Einfriedungen erzielt werden.

Lärmschutzmaßnahmen lassen sich in der Altenwohnanlage und der Schule durch ihr Gesamtvolumen sowie aus der Größe der Grundstücke und der sich daraus ergebenden Flexibilität relativ einfach verwirklichen.

Ein weiterer Vorteil liegt darin, daß die Bundesstraße 192 im Norden des Planungsgebietes verläuft.

Durch einfach Grundrißlösungen (z.B. bei dem Altenheim durch eine geschlossene Laubengangerschließung), die die ohnehin wünschenswerte Ausrichtung der Gebäude zu den Sonnenseiten aufnimmt, und durch Lärmschutzfenster läßt sich ein ausreichender Schutz der Nutzer herstellen. Insofern steht dem städtebaulichen Konzept dieser Punkt nicht im Wege.

x Damit wird der Orientierungswert für reine Wohngebiete gemäß DIN 18005 eingehalten.

7.3 Immissionsschutz

Durch die den Planungsraum im Norden tangierende Bundesstraße 192, Neuendorfer Straße, werden Emissionen verursacht, die die Belastungssituation in einem Wohngebiet überschreiten.

Zur Sicherung der Qualität des Wohnens und zur Erhaltung der zulässigen Werte werden daher Lärmschutzmaßnahmen entlang der Neuendorfer Straße erforderlich.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ordnet Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zu. Die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Orientierungswerte ist erforderlich, um somit den angemessenen Immissionsschutz gewährleisten zu können.

Bei allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Orientierungswerte

tags	55 dB
nachts	45 dB.

Für die Einhaltung der Orientierungswerte ist jedoch im Bebauungsplan eine Lärmschutzanlage (Wall/Wand) vorgesehen. Ihre Notwendigkeit und Dimensionierung ergibt sich aus einer Lärmtechnischen Untersuchung. 1)

Die Mindestwallhöhe beträgt 4,00 m bei eingeschossiger Bauweise und wird von der Straßenoberfläche (Neuendorfer Straße B 192) gemessen. Um hier keine landschaftsuntypische Zäsur zu schaffen, soll der Wall nicht eine streng verlaufende Form haben, sondern durch schmale und breitere Bereiche variieren bzw. unterschiedliche Neigungswinkel aufweisen. Dazu wird eine großzügige Flächenausweisung vorgenommen. Um gleichzeitig den öffentlichen Pflegeaufwand für den Wall zu minimieren, wird er zum Teil den privaten Grundstücken zugeordnet. Die Erstbepflanzung wird vom Erschließungsträger durchgeführt.

Eine weitere Verringerung der Schallbelastung und somit eine höhere Wohnqualität ist z.B. durch folgende Maßnahmen möglich: geeignete Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Im Bereich westlich der Gebietszufahrt ist ein dominantes Bauwerk vorgesehen, welches den Beginn des Baugebietes markiert. Hierbei ist eine Mehrgeschossigkeit festgesetzt, so daß der Wall seine Lärmschutzfunktion für die oberen Geschosse verliert.

Als Ersatz sind deshalb Maßnahmen am Baukörper erforderlich. Diese orientieren sich an der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern). Der Einbau von Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 ab dem ersten Obergeschoß ist erforderlich. Die Erschließung des Gebäudes (Treppenhaus, Flure) soll möglichst von Norden erfolgen, so daß die Aufenthaltsräume sich nach Südwesten orientieren können.

Gleiches gilt für den Schulstandort im Nordwesten des Planbereiches in einem Bereich, der näher als 60 m zur B-Plangrenze liegt. X

1) Planungsbüro Hahm, Lärmtechnische Untersuchung für den Rahmenplan des Gebietes Nr. 33 "Brodaer Höhe", Neubrandenburg, November 1993 (Vorabzug)

7.4 Verkehrskonzept

7.4.1 Äußere Erschließung

Das Wohnbaugebiet "Brodaer Höhe" hat z.Z. einen Anschlußpunkt für den motorisierten Verkehr an das überörtliche Netz, und zwar im Zufahrtsbereich des bestehenden Baugebietes "An der Seestraße" direkt an die B 192.

Langfristig soll eine zweite Anbindung durch ein westlich anschließendes zukünftiges Wohngebiet zur B 192 ermöglicht werden. Der öffentliche Personentransport (ÖPNV) wird durch eine tangierende Buslinie gewährleistet. Zusätzlich soll eine Linie direkt in das Wohngebiet geführt werden.

Für Fußgänger und Radfahrer ist ein weitverzweigtes Netz von gesonderten Wegen vorgesehen, die eine Verknüpfung zur Stadt Neubrandenburg, zur Gemeinde Neuendorf, zu den Sporteinrichtungen nördlich der B 192 und in Richtung Tollensesee ermöglichen.

7.4.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt von der B 192 im Nordosten.

Im Wohnbaugebiet sind drei Straßentypen vorgesehen. Die übergeordnete Ringstraße als Anliegerstraße (Tempo 30) erhält einen Ausbauquerschnitt von 13,50 m bzw. 14,50 m (für Busverkehr).

Der Busverkehr erfolgt nur in einer Richtung über den Ring, wobei die Haltestelle(n) als Haltestellenkap ausgebildet werden sollten. Solange das östlich benachbarte Baugebiet nicht fertiggestellt ist, kann der Kreuzungsbereich im Südwesten des Erschließungsringes als Wendemöglichkeit genutzt werden.

Die der Erschließung des Einkaufs- und Geschäftsbereiches dienende Anliegerstraße (Tempo 30) erhält einen Querschnitt von 10,00 m.

Die untergeordneten Straßen als befahrbare Wohnwege (Tempo 7), die in einer Wendeschleife enden, erhalten einen Ausbauquerschnitt von ~~7,50~~ ^{7,00 m} m als Mischverkehrsfläche.

Die Fahrfläche kann in Teilbereichen bis auf 3,00 m eingeeengt werden.

Die Erschließung einer geringen Anzahl von Grundstücken erfolgt durch einen 5 m breiten Stichweg, der sich im Endbereich bis auf 7 m aufweitet. Eine Wendemöglichkeit besteht dort nur für Personenkraftwagen.

Die Regelquerschnitte zu allen Straßentypen liegen der Begründung als Anlage bei.

Das "Erschließungskreuz" innerhalb der Ringstraße soll alle Verkehre innerhalb des höher verdichteten Bereiches aufnehmen. Der Ausbau soll dabei als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Um unnötige Querverkehre zu vermeiden, soll der zentrale Platzbereich für den privaten Fahrverkehr gesperrt bleiben.

* Eine grundstücksbezogene Zuteilung der Stellplätze in der zuvor beschriebenen Weise soll im Rahmen Ausnahme des Kreisverkehrsbereiches), um ruhige Innenbereiche zu erhalten.

* Im Verkehrsraum sollen so viele Parkplätze angelegt werden, wie es der Bedarf nach Grundstückszufahrten und Straßenbegleitgrün zuläßt. Die Gemeinschaftsanlagen sind nicht für öffentliches Parken vorgesehen.

Der ruhende Anliegerverkehr wird gemäß Bauordnung auf den privaten Grundstücken untergebracht.

Innerhalb des Erschließungsringes sind Gemeinschaftsstellplätze (GST) und Gemeinschaftstiefgaragen (GTG) vorgesehen. Der Raum innerhalb des Erschließungsringes ist durch die Verkehrsfläche in vier Quadranten unterteilt. Die GST/GTG sind dem Quadranten zuzuordnen, in welchem sie sich befinden. Die oberirdischen Stellplätze sollen zunächst den notwendigen Bedarf der innenliegenden zweigeschossigen Bebauung abdecken. Die restlichen Raumkapazitäten können der Randbebauung zugeordnet werden, die den restlichen Bedarf in Tiefgaragen abdecken muß. Die Stellplatzanlagen konzentrieren sich in den Außenbereichen (mit Ausnahme des Kreisverkehrsbereiches), um ruhige Innenbereiche zu erhalten. *

Im WA 3-Bereich sind ebenfalls ober- und unterirdische Stellplätze vorgesehen. Sie sind dort nicht als gemeinschaftlich festgesetzt, da sie auch den Kundenverkehren dienen sollen. Die Fläche~~x~~ zwischen Altenpflegeheim und Kreisverkehr ist dabei ebenfalls den geschäftlichen Nutzungen zugehörig.

Die Stellplatzflächen sind bei mehr als 10 Stellplätzen mit Hecken einzugrünen. Als Baumpflanzungen (Gliederungselement) wird empfohlen, nur heimische Laubgehölze anzupflanzen. Pro sechs Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum vorzusehen. Die Baumscheiben sollten mindestens vier Quadratmeter unversiegelte Fläche aufweisen.

Die Gestaltung der Stellplätze sollte mit Rankgerüsten und intensiver Begrünung vorgenommen werden. Innerhalb des Verkehrsraumes sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Sie dienen der Unterbringung von Besucherverkehren, zur differenzierten Gestaltung der Verkehrsfläche und helfen, die Verkehrsgeschwindigkeiten, die innerhalb des Baugebietes aufgrund der Trassenführung möglich sind, zu reduzieren. *

Mit der Zielstellung, ein "gut durchgrüntes Siedlungsgebiet" zu entwickeln, sind beidseitig der Ringstraße im Wohngebiet und auch auf der Südseite der B 192 im Bereich des Wallfußes Straßenbäume zu pflanzen. Unter Beachtung der stadtechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen können innerhalb der kleineren Straßen die Baumreihen von einer Seite zur anderen wechseln. *Der in den Regelquerschnitten reservierte Grünraum darf jedoch nicht mit Leitungen belegt werden*

Die Trassierung innerhalb des Erschließungsnetzes gewährleistet, daß alle üblichen Fahrten auch von Versorgungsfahrzeugen innerhalb des Baugebietes abgewickelt werden können, ohne daß hierdurch Schwierigkeiten für den fließenden Verkehr entstehen.

7.4.3 Fußwege/Radwege

Das Baugebiet ist in seiner Gesamtanlage sowohl auf die Belange des Kraftfahrzeugverkehrs als auch auf die Belange des Fußgängers und Radfahrers ausgerichtet.

Der Fußweg entlang der Ringstraße wird straßenbegleitend (Hochbord) geführt. Innerhalb der Mischverkehrsflächen erfolgt keine optische Trennung zur Fahrbahn. Der Radfahrer soll in der Fahrbahn mitgeführt werden, das gilt auch für die Ringstraße.

Das Achsenkreuz soll wie auch die Stichstraßen als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Besondere städtebauliche Bedeutung erhält dabei der zentrale Platz. Die Verkehrsflächen sollen durch punktuelle sowie auch flächige Maßnahmen begrünt werden.

Ein selbständig geführtes Fuß-/Radwegesystem erstreckt sich um das gesamte Baugebiet herum und ist an einer Vielzahl von Punkten mit dem Gebiet selbst verknüpft. Diese Verknüpfung besteht außerdem zum Baugebiet "An der Seestraße" und langfristig über eine Brücke zu den Sportstätten nördlich der B 192.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasser

8.1.1 Bestehende Verhältnisse

Für die Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes "Brodaer Höhe" sind umfangreiche wasserwirtschaftliche Maßnahmen durchzuführen.

Hierbei handelt es sich um die Schadwasserableitung des anfallenden Niederschlagswassers sowie des anfallenden häuslichen Abwassers. Des weiteren ist die Versorgung mit Trinkwasser sicherzustellen.

In der Rostocker Straße B 104 liegt eine Hauptleitung DN 500 für die Wasserversorgung. Im Bereich B 104/Kreuzung Schwarzer Weg am Ölmühlenbach liegt ein neu erstelltes Schmutzwasserpumpwerk.

8.1.2 Konzeption zur Schmutzwasserableitung

Die Anlagen der Schmutzwasserkanalisation werden im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplanes errichtet.

Die Anbindung erfolgt unter Berücksichtigung der Konzeption "Sanierung Westufer Tollensesee" zum Schmutzwasserpumpwerk an der Rostocker Straße B 104. Das östlich des Ölmühlenbaches liegende Schmutzwasserpumpwerk hat die Unterquerung des Ölmühlenbaches zur Folge. Vom Schmutzwasserpumpwerk wird das Abwasser zur Neubrandenburger Kläranlage gepumpt. Somit ist die Beseitigung der Abwässer aus dem Plangebiet gewährleistet.

8.1.3 Konzeption zur Niederschlagswasserableitung

Durch die Besiedlung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen und die notwendige Versiegelung wird dem Boden das ansonsten auftreffende Niederschlagswasser entzogen und über die Regenrückhaltebecken in den nächsten Vorfluter (Ölmühlenbach) abgeleitet.

Durch diesen Vorgang wird ein Teil des Wassers dem natürlichen Versickerungsprozeß entzogen und kann nicht der Grundwasserneubildung dienen. Um nicht in unnötigem Maße in den Naturhaushalt einzugreifen, soll deswegen die Versiegelung minimiert werden.

Insbesondere sind die Flächen, die zur Erschließung dienen und die überbauten Flächen, z.B. Wohnhaus, Garage, private Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen, zu minimieren. Die öffentlichen Wege in den Grünanlagen werden mit wassergebundener Oberfläche angelegt.

~~Zum Zwecke der Gartenbewässerung oder zur Nutzung für Sanitäranlagen können Zisternen errichtet werden, die das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sammeln.~~

~~Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte ca. 2 % der jährlichen Niederschlagsmenge pro m² Dachfläche betragen.~~

Rechenbeispiel:

800 mm jährlich Niederschlag = $0,8 \text{ m}^3$

$0,8 \text{ m}^3 \times 0,02 \times 180 \text{ m}^2 \text{ Dachfläche} = 2,88 \text{ m}^3 \text{ Zisternengröße}$

Durch eine Überlaufvorrichtung in der Zisterne wird das übrige Regenwasser der Regenwasserkanalisation zugeführt. Alternativ ist eine Versickerung des übrigen Regenwassers direkt auf dem Grundstück sinnvoll, soweit es der Untergrund zuläßt. Somit ist einer stärkeren Belastung des Vorfluters (Ist-Zustand) entgegengewirkt. Die Einleitung des aus dem Planbereich abzuleitenden Niederschlagswassers erfolgt zunächst durch ein südlich des Plangebietes gelegenes Regenrückhaltebecken und dann nördlich der Brücke "Rostocker Straße" in den Ölmühlenbach.

8.1.4 Konzeption zur Wasserversorgung

Für die Versorgung des Wohnbaugebietes "Brodaer Höhe" ist im Zuge der Neutrassierung der Neuendorfer Straße B 192 eine Fülleitung zur geplanten Druckerhöhungsstation vorgesehen. Von hier aus könnte das Bebauungsplangebiet versorgt werden.

Generell wird im Plangebiet ein Ringleitungssystem aufgebaut.

8.2 Engerie

8.2.1 Elektrizität

Die Versorgung der geplanten Bebauung ist aus dem städtischen Netz gesichert.

Im künftigen Wohnbaugebiet soll eine neue Trafostation an zentraler Stelle errichtet werden. Rankgerüste incl. Bepflanzungen sollen die Trafostation in das Wohnumfeld integrieren.

8.2.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung der geplanten Wohnbebauung kann mit Erdgas vom Stadtring aus gewährleistet werden.

8.3 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird von der Stadt Neubrandenburg durchgeführt.

Im Einmündungsbereich der Ringerschließungsstraße zur B 192 können innerhalb der öffentlichen Grünfläche Abfallbehälter aufgestellt werden

9. Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Bodenverhältnisse

Der Hauptbaugrund besteht überwiegend aus Geschiebemergel, unterbrochen durch Sande.

Die gewellte Oberfläche des Geländes erfordert teilweise Abtrags- und Auftragsflächen.

Ein ingenieurgeologisches Gutachten, Erkundungsstufe C, ist im Büro für Städtebau und Architektur beim Rat der Stadt Neubrandenburg einzusehen.

9.2 Altlasten

Altablagerungen von Haus- und Gewerbemüll sind in dem Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht bekannt und wurden bisher auch nicht von anderer Seite bekannt gemacht.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der größte Teil der Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Ein zentral gelegenes Flurstück (Nr. 208) hat jedoch einen Privateigentümer. Mit diesem Eigentümer soll eine privatrechtliche Einigung erzielt werden.

11. Flächenbilanz

	Fläche in ha
Wohnbaufläche:	21,5
(davon Pflanzgebot)	(1,7)
Gemeinbedarfsfläche:	1,5
öffentliche Grünfläche:	6,4
Ausgleichsfläche:	3,0
Verkehrsfläche:	4,4
Gesamtfläche ca.	36,8

12. Grobe Kostenschätzung1. Straßenbau

Erschließungsstraßen 5.620.000,00 DM

2. Be- und Entwässerung

Schmutzwasserableitung	}	1.650.000,00 DM
Niederschlagswasserableitung	}	2.550.000,00 DM

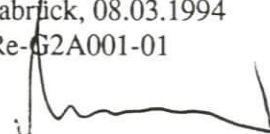
3. Begrünung

Öffentliche Grünflächen	}	840.000,00 DM
Ausgleichsflächen	}	220.000,00 DM
Lärmschutzwall	}	280.000,00 DM
Spielflächen	}	150.000,00 DM

Gesamtsumme ca. 11.310.000,00 DM
ca. 11,3 Mio DM netto

Ein Teil der Kosten kann später über Erschließungsbeiträge und Grundbesitzveräußerungen evtl. auch durch Beiträge nach Kommunalabgabengesetz ausgeglichen werden.

Aufgestellt:
Osnabrück, 08.03.1994
Ri/Re-G2A001-01


Planungsbüro Hahm GmbH R:

13. Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neubrandenburg hat der Begründung des Entwurfes am zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom bis einschl. öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und ~~unverändert~~/ergänzt von der Stadtverordnetenversammlung Stadt Neubrandenburg in seiner Sitzung am als Begründung der Satzung beschlossen. *Die Ergänzungen/Änderungen sind grün gekennzeichnet*

Neubrandenburg

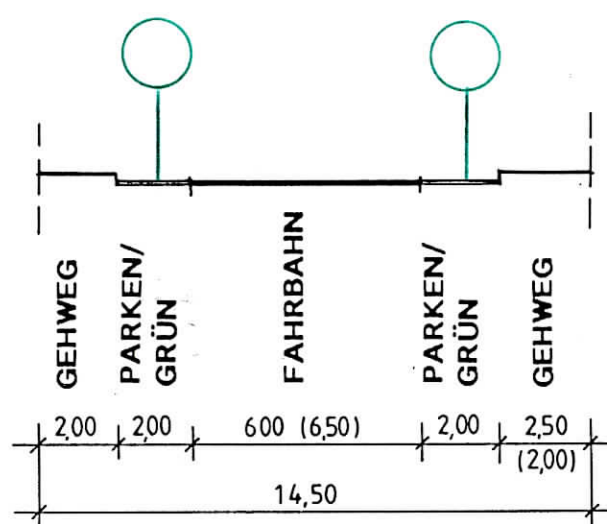
Änderungen und Ergänzungen lt. Genehmigungsschreiben Az: II 660 a - 512.113 - 03.31.00 vom 05.08.1994 sind in der Begründung rot gekennzeichnet

(Oberbürgermeister)

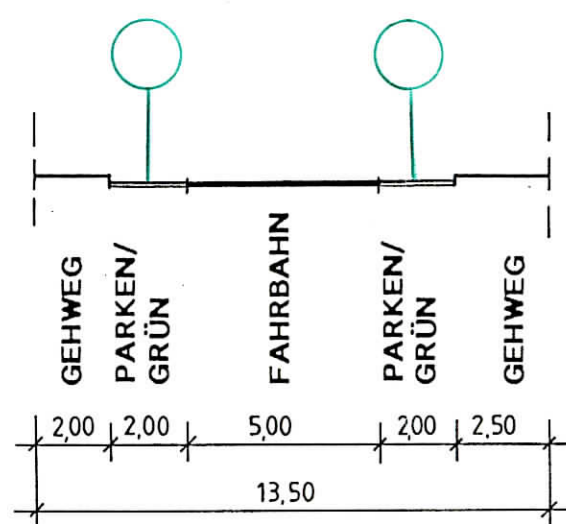
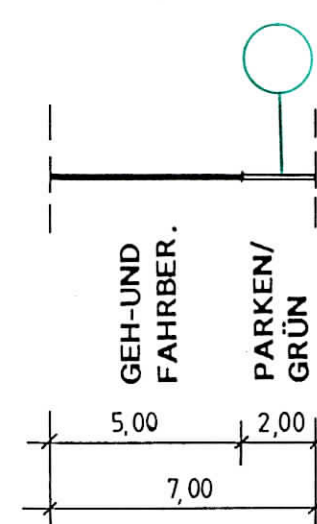
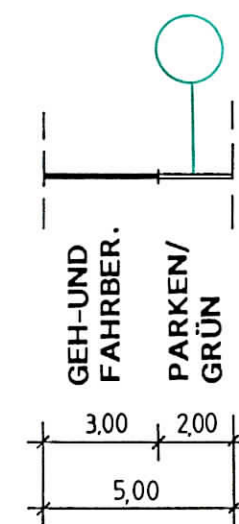
(Stadtverordnetenvertreter)

REGELQUERSCHNITTE:

HAUPTERSCHLIESSUNGSRING



HAUPTERSCHLIESSUNGSRING

WOHNSTRASSE
MISCHVERKEHRSFLÄCHEWOHNSTRASSE
MISCHVERKEHRSFLÄCHEERSCHLIESSUNGSTRASSE
EINKAUFSZENTRUM