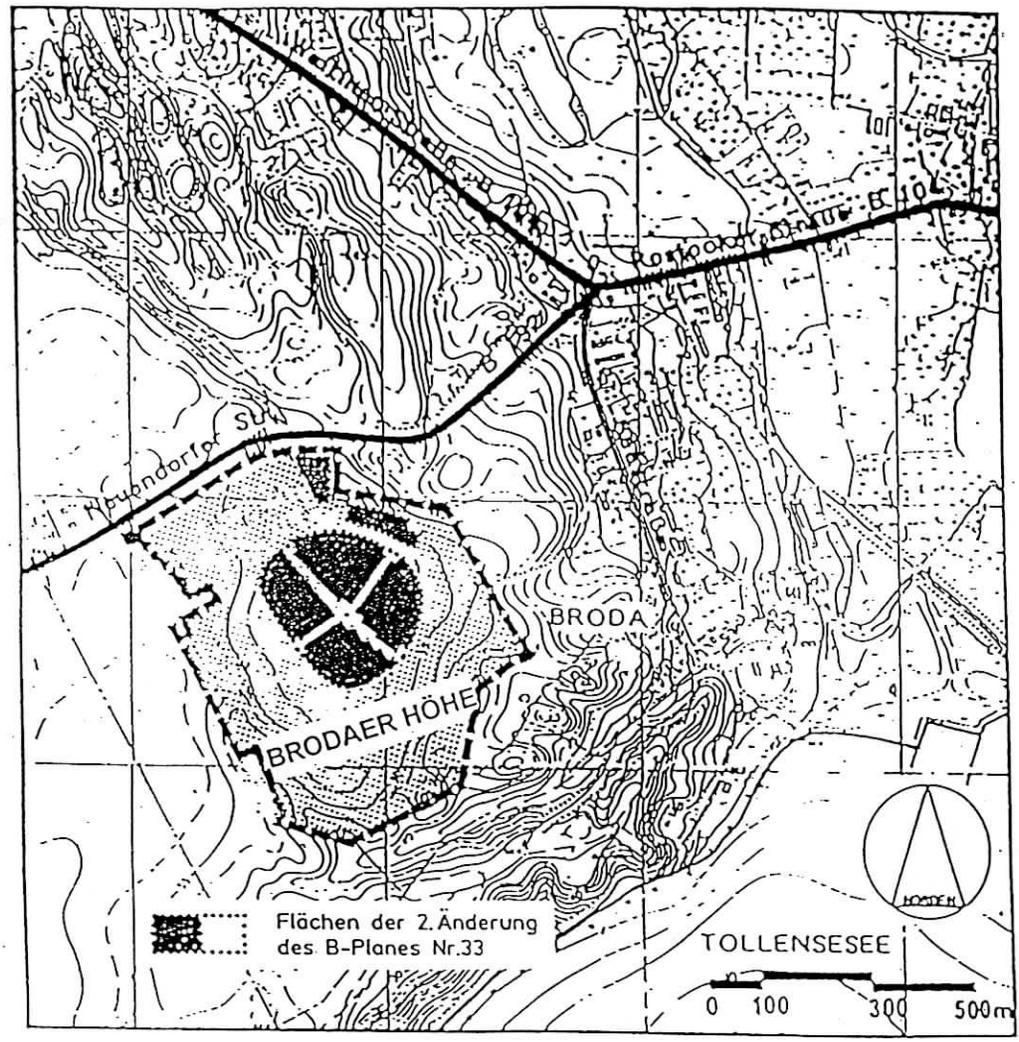


Übersichtsplan



# STADT NEUBRANDENBURG

GEMARKUNG: BRODA

FLUR: 1

BEBAUUNGSPLAN NR. 33

„ BRODAER HÖHE“

2. ÄNDERUNG

Juli 1997

## BEGRÜNDUNG

205

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Bei den Veränderungen des B-Planes Nr. 33 sind die mit dem Beschluß der Satzung zum B-Plan Nr. 33 genannten Rechtsgrundlagen verbindlich.

Die Veränderung erfolgt auf der Grundlage des BauGB § 13 Abs. 1 in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. Dezember 1990 i.V. m. Artikel I des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 1122) und Artikel I des Gesetzes von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland vom 22.04.1993.

## 2. ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 33

Der Auftrag zur Veränderung des B-Planes Nr. 33 wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Neubrandenburg ausgelöst

Erstens, weil die gegebenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 33 für die notwendige städtebauliche Ordnung im Bereich innerhalb der Ringstraße nicht ausreichend sind, um ungeordnete städtebauliche Lösungen abzuwehren,

- weil bei der Vermarktung der Bauflächen im zentralen Baugebiet besonders die Bindung an die Realisierung von Tiefgaragen die Investoren aus Kostengründen von geplanten Investitionen abhalten.
- weil die Bindung an Hausgruppen in den zentralen Bauflächen keine Vielfalt von Geschoßwohnungsbau zuläßt.

Unter Beachtung der bisherigen Vermarktungsprämissen ist es notwendig, auch unter Wahrung der im B-Plan Nr. 33 festgesetzten Nutzungsgrenzen zwischen den Bauflächen die Bindungen an Tiefgaragen und Hausgruppen aufzuheben. Dem vergrößerten Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr wird eine städtebauliche Ordnung vorgegeben. Gleichzeitig bekommt der Hochbau durch eine Einschränkung der Baufläche einen stärkeren Zwang zu einer gewünschten Ordnung.

Zweitens, weil die Baufläche unmittelbar an der Wohngebietseinfahrt von der B 192, rechtsseitig (westlich), nicht weiter für den Gemeinbedarf: „Alters- und Pflegeheim“ reserviert werden soll und

Drittens, weil die 1. Baufläche WA I an der Nordseite des Bebauungsplanes Nr. 33 östlich der Einfahrt in das Bebauungsplangebiet und an der Grenze zum Bebauungsplan Nr. 9.4 „An der Seestraße“ durch die Zulassung von Hausgruppen kleinteiliger parzellierbar sein soll und auch eingeschossige Bebauung zulässig werden soll, um den Übergang zum angrenzenden Wohngebiet verträglicher gestalten zu können.

### 3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNGEN

3.1 Die Ausgrenzung der Flächen für die 2. Satzungsänderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt dem Verfasser der Bebauungsplanveränderungen mit Schreiben vom 29.04.1997 vorgegeben. Es handelt sich um die in der Skizze 1 angezeigten Flächen. Nach Bearbeitung des Auftrages wird vorgeschlagen, die Bebauungsplanveränderungen nur in den in Skizze 1 besonders angezeigten Flächen vorzunehmen.

Die Änderungsfläche 2/1 umfaßt die Gemeinbedarfsfläche für das Alten- und Pflegeheim.

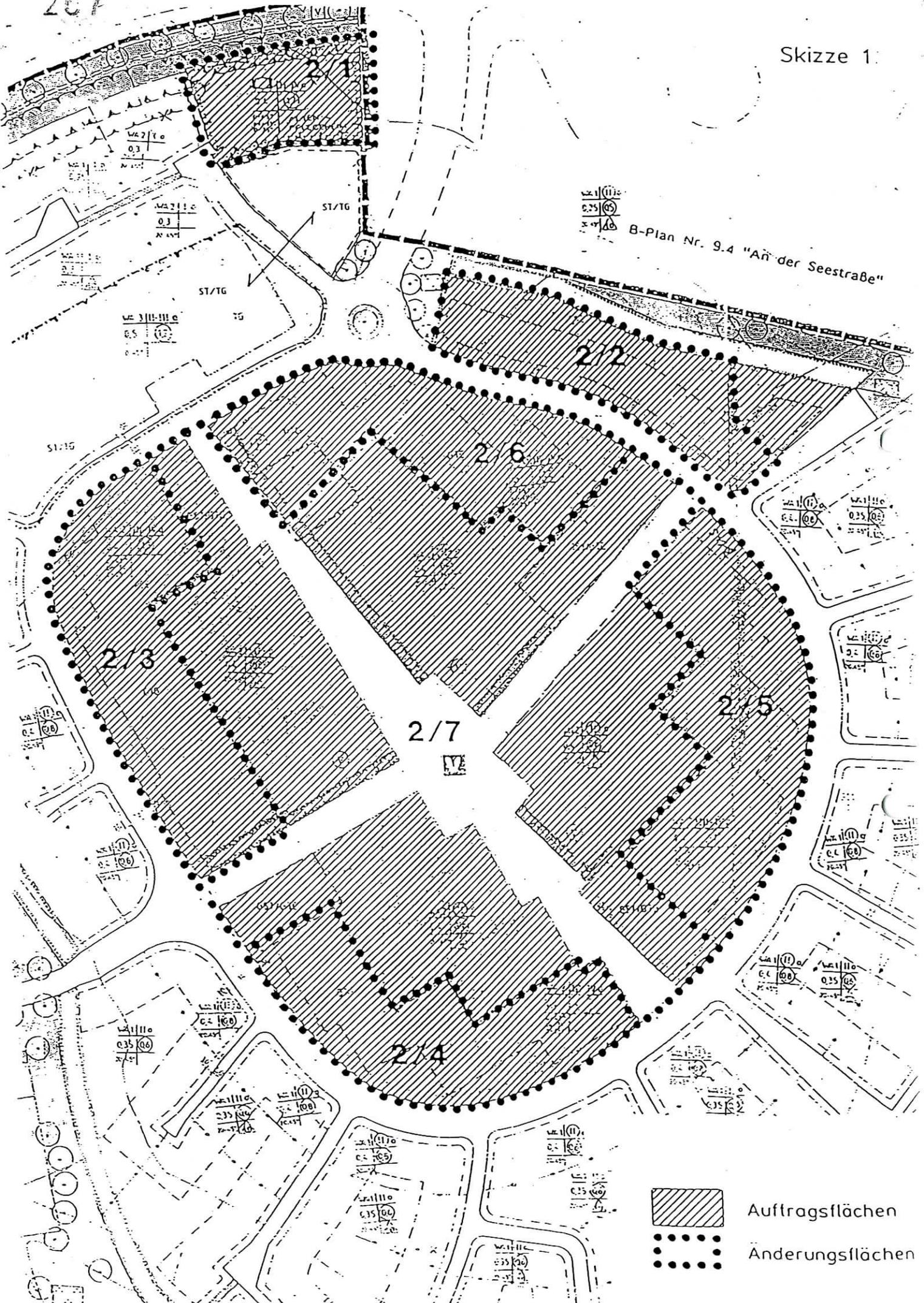
3.2 Die Änderungsfläche 2/2 wird um die Fläche WR, I, O, 0,25 E. und D. reduziert, da hier bereits gebaut ist.

3.3 Die innerhalb des Straßenringes befindlichen Bauflächen werden in 5 Änderungsflächen gegliedert:

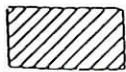
- Änderungsfläche 2/3
- Änderungsfläche 2/4
- Änderungsfläche 2/5
- Änderungsfläche 2/6

Hier wird die Bindung an Tiefgaragen aufgehoben und es gibt in den einzelnen Änderungsflächen sehr unterschiedliche Veränderungen von Baugrenzen und Baulinien und unterschiedliche Festsetzungen für Gemeinschaftsstellplätze.

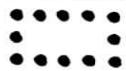
In der Änderungsfläche 2/7 gibt es zwei Veränderungen:



B-Plan Nr. 9.4 "An der Seestraße"



Auftragsflächen



Änderungsflächen

Die Bindung an Hausgruppen und offene Bauweise, wird durch eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von 15 - 70 m ersetzt.

## **4. KONZEPTE DER PLANUNGSÄNDERUNGEN**

### **4.1 Änderungsfläche 2/1**

Die im Bebauungsplan für Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche und die Festsetzungen bleiben bestehen. Auf Grund des derzeitigen Bedarfes wird auf die spezielle Festsetzung „Alten- und Pflegeheim“ verzichtet.

Durch die Unsicherheiten in der Prognosearbeit bei der Ausweisung von Gemeinbedarf spiegelt diese nur partiell den kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf wider. Langfristig sich einstellende Bedürfnisse (z. B. Sport- und Freizeitbereich), Änderungen im Bedarfsverhalten sowie Planungsabsichten privater Investoren können nur bedingt erfaßt werden. Letztere werden erfahrungsgemäß erst dann aufgezeigt, wenn sich die Wohnbevölkerung bereits etabliert hat und der Planungsbedarf abgeschlossen ist.

Für diese Bedarfsabdeckung wird die vorhandene Gemeinbedarfsfläche mit Planzeichen erweitert, so daß Nutzungen sowohl aus dem sozialen, kulturellen als auch aus den sportlichen Bereichen möglich sind.

### **4.2 Änderungsfläche 2/2**

Die Änderungsfläche 2/2 wird stärker als Übergangszone zum angrenzenden Baugebiet (mit eingeschossiger Bebauung) betrachtet. Die zwingende 2-Geschossigkeit wird aufgehoben. Eine Erhöhung der Bebauungsdichte wird gefördert. Es wird die Einzelhausbebauung zu Gunsten von Doppelhäusern und Hausgruppen gestrichen. Die abweichende Bauweise besagt, daß über die bei Doppelhäusern und Hausgruppen gegebenen Grenzbebauungen hinaus die offene Bauweise gilt.

Auch hier gilt, wie die ergänzende textliche Festsetzung zu 3. besagt, daß im straßennahen Bereich nur die Errichtung von Carports zulässig ist.

#### 4.3 Änderungsfläche 2/3

Die grundsätzliche Veränderung betrifft die Zurücknahme der Baugrenze, um parallel zur Ringstraße einen geschlossenen Bereich für Stellflächen in Verbindung mit einer konsequenten Begrünung zu gewinnen. Ein weiterer Grund dafür ist, daß sich Bauflächen mit einem hohem Anteil an Tiefgaragen sehr schwer vermarkten lassen.

An der starken Straßenkrümme wird die Bebauung an die Straße vorgeschoben, um für den Stadtraum „westlicher Straßenring“ einen baulichen Raumabschluß zu erreichen. Somit wird über weite Bereiche der Abstand der Wohnbebauung zur Straße größer und es werden die Abstände von Wohnbebauung zur Wohnbebauung beidseitig der Straße größer. Der Straßenraum erhält eine Ergänzung durch eine geschlossene Grünzone. Im Bereich des stark gekrümmten Straßenbogens wird eine Grundstücksauffahrt ausgeschlossen. Für die reduzierte Baufläche soll Art und Maß für die geplante Bebauung nicht verändert werden. Die Veränderungen zielen in erster Linie auf eine strengere städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Verteilung der Freiflächen und der mit Gebäuden bestellten Flächen.

#### 4.4 Änderungsfläche 2/4

Die Änderungsfläche 2/4 verfolgt die gleichen städtebaulichen Grundsätze wie bei 4.3 beschrieben. Auch hier werden im Bereich des starken Straßenbogens und der geplanten Bushaltestelle (siehe Ausführungsplanung) Grundstücksauffahrten ausgeschlossen.

Nur innerhalb der Baufläche sind Tiefgaragen baubar (aber nicht zwingend). Wie im Punkt 8 der textlichen Festsetzungen neu formuliert, kann von den vorgezeichneten Baulinien um 5 m in beiden Richtungen bis zu einem Abstand von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie ausgewichen werden. Die Abweichungen können nur parallel zur Baulinie, aber so wie in der Satzung des Bebauungsplanes formuliert, erhalten.

Eine zusätzlich ausgegrenzte Grünfläche soll der Betonung der Mittelachse dienen, die zukünftig ein Hauptweg zu den im Norden liegenden Handelseinrichtungen sein wird.

#### 4.3 Änderungsfläche 2/3

Die grundsätzliche Veränderung betrifft die Zurücknahme der Baugrenze, um parallel zur Ringstraße einen geschlossenen Bereich für Stellflächen in Verbindung mit einer konsequenten Begrünung zu gewinnen. Ein weiterer Grund dafür ist, daß sich Bauflächen mit einem hohem Anteil an Tiefgaragen sehr schwer vermarkten lassen.

An der starken Straßenkrümme wird die Bebauung an die Straße vorgeschoben, um für den Stadtraum „westlicher Straßenring“ einen baulichen Raumabschluß zu erreichen. Somit wird über weite Bereiche der Abstand der Wohnbebauung zur Straße größer und es werden die Abstände von Wohnbebauung zur Wohnbebauung beidseitig der Straße größer. Der Straßenraum erhält eine Ergänzung durch eine geschlossene Grünzone. Im Bereich des stark gekrümmten Straßenbogens wird eine Grundstücksauffahrt ausgeschlossen. Für die reduzierte Baufläche soll Art und Maß für die geplante Bebauung nicht verändert werden. Die Veränderungen zielen in erster Linie auf eine strengere städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Verteilung der Freiflächen und der mit Gebäuden bestellten Flächen.

#### 4.4 Änderungsfläche 2/4

Die Änderungsfläche 2/4 verfolgt die gleichen städtebaulichen Grundsätze wie bei 4.3 beschrieben. Auch hier werden im Bereich des starken Straßenbogens und der geplanten Bushaltestelle (siehe Ausführungsplanung) Grundstücksauffahrten ausgeschlossen.

Nur innerhalb der Baufläche sind Tiefgaragen baubar (aber nicht zwingend). Wie im Punkt 8 der textlichen Festsetzungen neu formuliert, kann von den vorgezeichneten Baulinien um 5 m in beiden Richtungen bis zu einem Abstand von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie ausgewichen werden. Die Abweichungen können nur parallel zur Baulinie, aber so wie in der Satzung des Bebauungsplanes formuliert, erhalten.

Eine zusätzlich ausgegrenzte Grünfläche soll der Betonung der Mittelachse dienen, die zukünftig ein Hauptweg zu den im Norden liegenden Handelseinrichtungen sein wird.

#### 4.5 Änderungsfläche 2/5

Die Änderungsfläche 2/5 verfolgt die gleichen städtebaulichen Grundsätze wie bei 4.3 beschrieben. In 2 Bereichen mit je 40 m und einem Bereich mit 85 m werden Grundstückszufahrten im Innenstraßenbogen ausgeschlossen. Nur innerhalb der Baufläche sind Tiefgaragen realisierbar (aber nicht zwingend). Die möglichen Abweichungen von den vorgegebenen Baulinien sind im Punkt 8 der textlichen Festsetzungen formuliert.

Art und Maß der Bebauung auf der Baufläche bleibt so, wie in der Satzung zum Bebauungsplan formuliert, erhalten.

#### 4.6 Änderungsfläche 2/6

Auf der Änderungsfläche 2/6 werden die gleichen städtebaulichen Grundsätze verfolgt, wie bei 4.3 der Begründung für die Änderungsfläche 2/3 beschrieben.

Allerdings sind hier in den benachbarten Randzonen bereits größere Flächen durch Baugenehmigungen unveränderbar festgelegt. Die veränderbare Fläche ist nur gering. Trotzdem will das Stadtplanungsamt an der angezeigten Veränderung festhalten, um das Gestaltungsprinzip auch auf der „östlichen Straßenringseite“ erlebbar werden zu lassen. Art und Maß der geplanten Bebauung bleiben auf der reduzierten Baufläche erhalten. In dem veränderten Bebauungsplanbereich gibt es zur Zeit keine Einschränkungen für Grundstücksauffahrten von der Ringstraße aus. Es wird vorgeschlagen, die Auffahrtssperre im Bereich des Verkehrsknotens festzuschreiben.

#### 4.7 Änderungsfläche 2/7

Die Realisierungspraxis hat gezeigt, daß mit der Festsetzung in diesem Bereich nur Hausgruppen zuzulassen, große Probleme entstanden sind. Deshalb wird auf die einschränkenden Festsetzungen - nur Hausgruppen und offene Bauweise - im Bebauungsplan verzichtet. In der textlichen Festsetzung 8e wird ergänzt, daß mit der Änderung - von der offenen Bauweise auf eine von der offenen abweichende Bauweise - Gebäude mit einer Länge von 15 - 70 m zulässig werden.

## 5. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 lautet: Durch die 2. Veränderung des Bebauungsplanes Nr. 33 gibt es in der Flächenbilanz keine Veränderungen.

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Wohnfläche              | 21,8 ha       |
| Gemeinbedarfsfläche     | 1,3 ha        |
| öffentliche Grünflächen | 5,3 ha        |
| Ausgleichsflächen       | 3,0 ha        |
| <u>Verkehrsfläche</u>   | <u>4,4 ha</u> |
|                         | 35,8 ha       |
|                         | =====         |