

Bebauungsplan Nr. 39.1 „Vier-Tore-Therme“

- Begründung -

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
5. Lage und Bedeutung im Raum
6. Situation im Plangebiet
7. Konzept der Planung
 - 7.1 Städtebauliches Konzept
 - 7.2 Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen
 - 7.3 Verkehrliche Erschließung
 - 7.4 Örtliche Bauvorschriften
8. Versorgung und Entsorgung
9. Kennzeichnungen und Hinweise
 - 9.1 Bodenverhältnisse
 - 9.2 Altlasten
 - 9.3 Archäologische Fundplätze
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
11. Flächenbilanz
12. Grobkostenschätzung

Neubrandenburg, Februar 1997

1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990, veröffentl. im BGBl. I, S. 58 am 22.01.1991
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994, GS M-V, Gl. Nr. 2130-3
- die Kommunalverfassung M-V vom 18.02.1994, in Kraft seit 12.06.1994.

Plangrundlage für den Bebauungsplan ist die Vermessung M 1:1000 vom Mai 1994 mit eingetragenen Grundstücksgrenzen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. Nr. 51/23/91 vom 12.12.1991 eingeleitet.

Weitere Grundlagen sind:

- der vorliegende Entwurf des Rahmenplanes „Sondergebiet für Sport und Erholung Neubrandenburg-Broda“ vom Februar 1994
Verfasser: E. Spilker, Neuendorf
- der Lageplan der Bauplan Consult GmbH vom 15.12.1994
- die „Floristische und faunistische Kartierung des Planungsgebietes Sondergebiet für Sport und Erholung/Botanischer Garten“ vom September 1993
Verfasser: SALIX - Büro für Landschaftsplanung
Dr. Scheller und Dr. Voigtländer (GbR) Waren
- die Vorplanung „Vierspuriger Ausbau der B 192“ vom 14.09.1992
Verfasser: Planungsbüro Hahn GmbH Osnabrück
- der Grünordnungsplan vom April 1995 der Architekten und Stadtplaner GmbH Neubrandenburg mit Überarbeitung Juni 1995
- „Schalltechnische Begutachtung Juniorenzentrum im Bebauungsplan Nr. 39.1 „Vier-Tore-Therme“
des Ingenieurbüros für Akustik und Lärmbekämpfung Rostock, Dr.-Ing. Volker Schroeder, vom 07.07.1995
- „Untersuchung und Erstbewertung des ehemaligen Baustofflagers der Firma Köckert GmbH“ des chemischen Laboratoriums Dr. E. Weßling GmbH Neubrandenburg vom 28.07.1995
- „Studie über die Eignung der Brodaer Teiche als natürliche Regenrückhaltebecken“ des Büros für Landschaftsplanung, Dr. W. Scheller und Dr. U. Voigtländer (GbR) - SALIX vom Sept. 1995.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 BauGB das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte 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. 39.1 werden die Rechtsgrundlagen für die Einordnung eines Spaßbades, der „Vier-Tore-Therme“, die für Neubrandenburg und seine Besucher zur Verfügung stehen soll, geschaffen.

Da eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz nicht vorhanden ist, erfordert die Einordnung der Therme eine ausreichende Verkehrserschließung und gleichzeitig die Sicherung der stadttechnischen Ver- und Entsorgung.

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

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf den im Plan festgesetzten Bereich.

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------------------------|---|
| im Nordosten: | geplante Fläche des Landschaftsgartens „Botanischer Garten“ |
| im Süden: | Bundesstraße 192 |
| im Westen und Nordwesten: | geplantes Sondergebiet „Sport und Erholung“
Bebauungsplan Nr. 39 „Am Penzliner Damm“ |

Der Planbereich beinhaltet die Flurstücke 10, 11 sowie Teile der Flurstücke 1, 2, 7, 8, 16, 17/8, 26, 28, 29/1 und umfaßt ca. 11,3 ha der Flur 1, Gemarkung Broda.

4. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

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

Der B-Plan ist gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan. Für den Planbereich ist die Flächendarstellung „Sondergebiet Sport und Erholung“ ausgewiesen. Entsprechend dieser Darstellung erfolgt die Nutzung der Fläche als Sondergebiet Sport und Erholung mit der Zweckbestimmung „Vier-Tore-Therme“.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, soweit sie aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf und sonstigen Entwicklungsabsichten hervorgeht, wird bei der Bebauungsaufstellung berücksichtigt.

5. Lage und Bedeutung im Raum

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Neubrandenburg und stellt den ersten Abschnitt des geplanten Sondergebietes „Sport und Erholung“ im Bebauungsplan Nr. 39 „Am Penzliner Damm“ dar.

Die günstige Plateaulage mit guten Blickbeziehungen auf das Stadtgebiet, die reizvolle landschaftliche Lage mit geplantem Landschaftsgarten „Botanischer Garten“, die umliegend geplante Wohnbebauung um Broda, die geplante Wohnbebauung Schlehenhecke, die verkehrsgünstige Lage an einer der Ausfallstraßen der Stadt gaben diesem Standort neben der Nähe zu vorhandenen Geothermiebohrpunkten vor anderen den Vorzug.

6. Situation im Plangebiet

Im größten Teil des Plangebietes sind landwirtschaftliche Ackerflächen vorhanden. Das Gelände weist eine sanft bewegte Topografie auf, die Höhenunterschiede liegen bei 1,60 m. Die nordöstliche Grenze stellt sich als Böschungsoberkante eines angrenzenden Graslandes dar. Hier soll die Landschaft „Botanischer Garten“ mit sparsamen Mitteln für den Besucher erlebbar gemacht werden, ohne sie zu zerstören oder überzubelasten.

Nordwestlich bleibt bis zur Inanspruchnahme für das Sondergebiet „Sport und Erholung“ die vorhandene Ackerfläche erhalten. Im westlichen Bereich befindet sich die aufgelassene Betriebsfläche der ehemaligen ZBO. Eine Feldgehölzreihe, die beidseitig einen Graben begleitet, begrenzt die westliche Grundstücksgrenze. Hier kreuzt eine Elt-Freileitung den Planbereich von Südost nach Nordwest.

Die B 192 begrenzt das Gebiet nach Süden. Eine Auffahrt ins Plangebiet ist in Höhe des Lagerplatzes vorhanden. Das Plangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III A der Neubrandenburger Wasserfassung III Krappmühle.

7. Konzept der Planung

7.1 Städtebauliches Konzept

Im Westen der Stadt Neubrandenburg soll ein Erlebnisbad, die Vier-Tore-Therme, nach einer Konzeption entstehen, die sowohl die vorhandenen geothermischen Potentiale zur thermischen und therapeutischen Anwendung nutzt, als auch die Erkenntnisse der modernen Tourismus- und Freizeitforschung berücksichtigt.

Neben Badbereich mit dazugehörigen Nebenanlagen (z. B. Rutsche, Strömungskanäle, Whirlpool) sind Therapiebecken, Sauna, Fitneß, Solarium, Gastronomie und kleinflächiger Einzelhandel bis 200 m² vorgesehen.

Kapazität des Erlebnisbades: ca. 1 500 Besucher täglich

Ein Außenschwimmbaden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen leitet zu einer großzügig bemessenen Grünanlage mit Liegewiese über und soll dem Besucher die Möglichkeit geben, während des Sommers auch im Freien zu schwimmen und sich zu erholen.

Zu berücksichtigen sind der Anschluß an den geplanten Landschaftsgarten „Botanischer Garten“ und die später geplanten weiteren Sonderflächen für Sport und Erholung.

7.2 Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen

Das geplante Vorhaben ist nach dem „Ersten Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern“ vom 10. Januar 1992 ein Eingriff, der auszugleichen ist. Der Ausgleich soll auf der Fläche des Bebauungsplanes erfolgen.

Nach Abschluß der Baumaßnahme soll mit der Aufwertung des Freigeländes, mit Um- und Bepflanzung des Geländes der Ausgleich erreicht werden.

Folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind zu erwarten (Kurzform - ausführlich s. GOP, Pkt. 7.0):

- Veränderung des Landschaftsbildes, Umwandlung der freien Landschaft in eine Stadtlandschaft
- Verbesserung der Durchgrünung des z. Zt. vorwiegend baumlosen Ackerlandes
- Erhöhung des Versiegelungsgrades, damit eine Erhöhung der Abflußrate und stärkere Belastung der Vorfluter
- Windberuhigung durch Begrünung
- Erhöhung der Verkehrsimmissionen und der Lärmbelastung

Laut Grünordnungsplan sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Pufferzone zum geplanten "Botanischen Garten" 300 m lang und 30 m breit als Biotopverbundfläche, die nach Pflanzplan landschaftsgerecht zu gestalten ist. Dabei sind ausgewählte Bereiche den Ansprüchen der Fauna gemäß zu gestalten, die diese jetzt nutzt und benötigt, um eine Verdrängung zu verhindern.

Folgende Gehölzarten sind u. a. geeignet:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus incana	Weißerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Rosa in Arten	Wildrosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- Die Randpflanzung zur B 192 ist 5reihig mit Bäumen und Sträuchern anzulegen (Schutzfunktion zur Hauptwindrichtung und zu den Verkehrsimmissionen).

Für baumartige Gehölze ist Ballenware einzusetzen.

Die im Anstrich 1 genannten Arten sind umfolgende Arten zu ergänzen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

- Zusätzlich zur Randpflanzung sind innerhalb der Parkplätze weitere Stellflächen für die Baumpflanzung zu reservieren, so daß auf je 5 Stellplätze rechnerisch ein Baum entfällt. Die Stellstreifen werden durch einen 1 m breiten Pflanzstreifen für Baumreihen getrennt. Bei einem Pflanzabstand in der Reihe von 7 - 8 m ergibt sich ein Verhältnis von Stellplätzen zu Bäumen wie 5 : 1. Der Pflanzstreifen wird mit bodendeckenden und niedrigen Sträuchern bepflanzt.

Geeignete Arten sind:

Berberis buxifolia	Buchsbaumblättrige Berberitze
Cotoneaster dammeri	Zwergmispel
Deutzia gracilis	Zierliche Deutzie
Hypericum androsaemum	Mannsblut
Lonicera pileata	Immergrüne Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	Goldteppich-Fingerstrauch
Salix bumalda "A. Waterer"	Rote Sommerspiere
Symphoricarpos chenaultii "Hancock"	Korallenbeere

Die Stellplatzanlagen sind mit 3reihigen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern einzugrünen (Gehölzarten s. Anstriche 1 + 2).

- Je ha sind mindestens 50 Bäume zu pflanzen.
- Geschlossene Wandflächen ab 50 m² Größe sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

- Die Einzäunung des Thermengrundstückes ist innen und außen mit einem mindestens 2 m breiten Streifen aus Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich des B-Planes abzupflanzen. Es ist eine Zaunart zu wählen, die einen dauerhaften Durchschlupf von Kleinsäugetern gestattet.
- Bepflanzung der Erschließungsstraße beidseitig mit einer Baumreihe im Abstand von 10 m und mit Sträuchern
- Beschränkung der Flächenbefestigung auf das funktionell notwendige Maß, wie z. B. durchlässige Oberflächenbefestigung der PKW-Stellflächen (dazu Abstimmung mit der Wasserbehörde erforderlich)
- Der Geh- und Radweg in der öffentlichen Grünfläche ist in wassergebundener Decke auszuführen (s. dazu auch GOP Anlage 1 Verfahrensakte).

7.3 Verkehrliche Erschließung

Der Bereich der Vier-Tore-Therme soll durch zwei Anschlüsse an die B 192 über die Knotenpunkte Broda-Seestraße/„Botanischer Garten“ bzw. „Brodaer Holz“/„Sondergebiet Sport und Erholung“ erschlossen werden. Zwischen Erschließungsstraße und B 192 sind Stellplätze für Pkw und für Busse ausgewiesen.

Laut LBauO M-V ist als Richtwert für die Therme ein Stellplatzbedarf von 220 Pkw abzusichern. Gemäß Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 24.04.1995 sind weitere Anbindungen außer den im B-Plan dargestellten zwei Knotenpunkten nicht zulässig.

Bebauung und Bepflanzung entlang der B 192 sind gemäß Ausnahmegenehmigung zum Anbauverbot (FStrG § 9, Abs. 8) des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 23.08.1995 in einem Abstand von

10 m zu der z. Zt. vorhandenen befestigten nördlichen Fahrbahnkante möglich. Der für die Wohngebiete „Brodaer Höhen“ und „Brodaer Holz“ erforderliche Lärmschutz gegenüber der B 192 ist Bestandteil der B-Pläne Nr. 33 und Nr. 55 und wird durch einen bepflanzten Lärmschutzwall sowie auf gekennzeichneten Flächen mit Schallschutzfenstern erreicht.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 der LBauO M-V ist in diesem Bereich die Werbung aus Gründen der Erhaltung und des Vorrangs des Landschaftsbildes einzuschränken. Die erforderliche Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder wird in der Objektplanung nach der Anzahl der Besucher bestimmt.

8. Ver- und Entsorgung

- Trink- und Löschwasserversorgung (96 m³/h) kann über den Anschlußpunkt an der Hauptleitung DN 200 südlich der B 192 sichergestellt werden.
- Das Schmutzwasser kann parallel zum Trinkwassernetz erschlossen und südlich der B 192 an den vorhandenen Hauptsammler Broda - Neuendorf angeschlossen werden.
- Das Regenwasser aus dem B-Plangebiet 39 soll, um die ohnehin starke Belastung der Vorfluter zu minimieren, mit verringertem und verzögertem Abfluß über die Brodaer Teiche in den Vorfluter abgeleitet werden.

Die technischen Möglichkeiten u. a. zur Trennung und Vorreinigung der Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers und zur landschaftsgerechten Einordnung und Ausführung der Entwässerungsgräben sind in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde und der Einholung weiterer Gutachten ebenso zu prüfen, wie die Festlegung der verträglichen Anstauhöhe der Brodaer Teiche in naturschutzfachlicher Sicht.

Die vom Planungsbüro SALIX erarbeitete Machbarkeitsstudie zur Nutzung der Brodaer Teiche als Rückhaltebecken für das anfallende Oberflächenwasser befürwortet unter bestimmten Bedingungen eine solche natürliche Regenrückhaltung und gibt die max. zulässigen Wasserhöhen vor. Genauere Angaben sind dem Abschlußbericht vom September 1995 (s. Verfahrensakte Nr. 19) zu entnehmen.

9. Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Bodenverhältnisse

Baugrundbedingte Probleme sind nach Aussage der Geologie nicht zu erwarten. Im Plangebiet steht ein Geschiebemergelkomplex an, der Mächtigkeiten bis > 10 m erreichen kann. Örtlich können im Geschiebemergel Sandzwischenmittel eingelagert sein. Großräumig verbreitetes Grundwasser kommt erst unterhalb des Geschiebemergels vor.

9.2 Altlasten

Die vorliegende Erstbewertung der Altlastensituation stellte an 4 Sondierpunkten Bodenkontaminationen mit lokal begrenztem Ausmaß fest. Dabei handelt es sich um 2 Kohlenwasserstoff-kontaminierte Stellen am Faßlager, eine weitere Stelle enthält aufgrund von Brandrückständen hohe Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe im oberen Bodenhorizont mit Benzo(a)pyren und erhöhte Chromgehalte.

Der unbefestigte Boden unterhalb der Rampe ist ebenfalls KW-belastet. Es wird empfohlen, für die Folgenutzung den kontaminierten Boden auf den betreffenden Flächen auszukoffern und im Fall der KW-Kontamination einer Behandlung zuzuführen. Der PAK-belastete Boden sollte deponiert werden.

Nach Beräumung, Abriß der Gebäudereste und Beseitigung der kontaminierten Stellen wird für die Folgenutzung keine Einschränkung gesehen (s. auch „Untersuchung und Erstbewertung des ehemaligen Baustofflagers der Firma Köckert GmbH“ des Chemischen Laboratoriums Dr. E. Weßling Neubrandenburg vom 28.07.1995 Verfahrensakte Nr. 17).

9.3 Archäologische Fundplätze

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, daß im Bereich des o. g. Vorhabens 2 Bodendenkmale bekannt sind. Bodendenkmale sind nach § 2, Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff. [DSchG M-V]) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind.

Vor Beginn der Erdarbeiten oder baubegleitend wird eine archäologische Untersuchung des Bodendenkmalbereichs durch Fachkräfte gefordert. Das ist als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen.

Die Kosten der Maßnahme hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6, Abs. 5 DSchG M-V).

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der größere Teil der Fläche befindet sich in städtischem Besitz. Bei der Restfläche sind Kaufverhandlungen mit den jetzigen Eigentümern zu führen, um auch diese Flächen in das Eigentum der Stadt zu überführen.

11. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 11,3 ha und gliedert sich in

Erlebnisbad	5,2 ha
öffentliche Straße	1,4 ha
Stellplätze	3,4 ha
Freifläche	1,2 ha
davon:	
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg, Radweg)	0,1 ha
- Rasenfläche	0,3 ha
Fußgängerbereich	<u>0,05 ha</u>
	11,25 ha

12. Grobkostenschätzung

- Freizeitbad	48 000 000,00 DM
- öffentliche Straße (200,00 DM/m ²)	2 800 000,00 DM
- Stellplätze (100,00 DM/m ²)	3 200 000,00 DM
- Grünflächen, Be- und Umgrünung	2 200 920,00 DM