

1. Grenzen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet (10,7 ha) liegt im Norden der Stadt Neubrandenburg (Flur 1) und umfaßt das Gelände des ehemaligen VEG Gartenbau Neubrandenburg im Eschengrund. Es wird begrenzt

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | Wiesengelände, Flurstück-Nr. 20, 15/4 und 15/3
BP-Tankstelle |
| im Osten | Grundstücksgrenze in einem Abstand von 10 m
parallel zur westlichen Fahrbahnkante der
B 96 in gerader Verlängerung bis an das
Flurstück 15/3 |
| im Süden | Baumwallsweg, Flurstück-Nr. 28/18 |
| im Westen | Graben/Wiesengelände der Flur 15 |

2. Rechtsgrundlagen für die B-Planaufstellung

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Bauordnung (BauO).

Der Bebauungsplan ist als Satzung zu beschließen.
Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluß vom 30.01.1992 - Drucksache I/0153 eingeleitet.

3. Gründe für das Aufstellen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen Rechtsgrundlagen für die Umstrukturierung des Gewerbegebietes geschaffen werden.

Um die städtebauliche Ordnung zu sichern, insbesondere die neue Gliederung, Straßenanbindung und um Festsetzungen zum Ausschluß des großflächigen Einzelhandels treffen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes dringend erforderlich.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Im Rahmen städtebaulicher Vorgaben ist vorgesehen, unter Wahrung der vorhandenen Gebäude und der Stadtrandlage eine maßstabsgerechte Bebauung zu erreichen.

Zur Gestaltung baulicher Anlagen werden Festsetzungen getroffen, die einen ausgewogenen Gesamteindruck der unterschiedlichen Baukörper und deren Einfügung in das Stadtgebiet gewährleisten.

4.1 Gewerbeflächen (GE)

Das Gelände des ehemaligen VEG Gartenbau wird als Gewerbegebiet umstrukturiert.

Es entstehen Flächen von ca. 5 000 bis 22 000 m², die an Gewerbetreibende vergeben werden. Ausgeschlossen sind Betriebe des Einzelhandels zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs der Branchen: Lebensmittel, Drogeriewaren, Textilien, Schuhe und Lederwaren, Sportartikel, Heimelektronik, Spielwaren, Hardware (wie Geschenkartikel, Porzellan, Schmuck) und Haushaltsgeräte, desweiteren Schank- und Speisewirtschaften sowie Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 100 Beschäftigten.

Zur Abrundung des Bereiches erfolgte die Einbeziehung des Flurstückes Nr. 27.

4.2 Sondergebiet Gartencenter und Autohaus

Im Bereich zwischen B 96 und der Erschließungsstraße wird ein Gartencenter und ein Autohaus eingeordnet (siehe auch Festsetzung Nr. 18).

4.3 Mischgebiet

Zur Abrundung des Bereiches erfolgt die Einbeziehung der vorhandenen 4 Eigenheime am Baumwallsweg.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der einzelnen Grundstücke wird durch die geplante Erschließungsstraße und den Ausbau des Baumwallsweges gesichert. Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes ist durch die B 96 mit der Anbindung an den Baumwallsweg gegeben. Eine weitere Zufahrt von der B 96 erfolgt über den Knotenpunkt Gartencenter Pluta/B 96.

Ca. 30 % der Pflichtstellplätze sind lt. Schreiben des Innenministeriums als öffentliche Parkplätze anzulegen, die restlichen 70 % sind auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken abzusichern.

5. Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen in den ausgewiesenen Leitungstreifen kann die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Gas sowie die fernmeldetechnische Versorgung und die Schmutz- und Regenwasserableitung sichergestellt werden.

Für die mit ~~Gen-, Fahr- und~~ Leitungsrechten festgesetzten Flächen * sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grün- bzw. unbefestigte Freifläche ohne Baumpflanzungen,
- unbefestigte oder mit Rasengitterplatten o. ä. befestigte Stellplätze.

Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern bzw. Anliegern. Geplante Bauwerke sind mit immissionsarmen Heizungsanlagen auszustatten.

Die Änderung der Begründung erfolgte aufgrund der Maßgabe des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20.08.1992. Neubrandenburg, den 26.08.1992

Der Bürgermeister
i. A. *Tsch*



...3

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 %.

6. Gliederung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 10,7 ha und gliedert sich in:

Gewerbefläche	8,8 ha, davon Versorgungsfläche	0,2 ha
Sonderfläche	0,5 ha	
Mischgebiet	0,4 ha	
Straßenverkehrsfläche	0,7 ha	
Grünfläche	<u>0,3 ha</u>	
Gesamtfläche	10,7 ha	

7. Grünordnung

Innerhalb des Planbereiches sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen:

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen.
- Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher;
- Fassadenbegrünung für geschlossene Wandflächen ab 50 m²;
- Parkstellflächen sind so zu gliedern, daß auf 5 Stellplätze mindestens 1 Baum entfällt.
- Entlang der Grundstücksgrenzen ist innerhalb der Quartiere die Anpflanzung von landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.
- Einfriedungen sind als Zäune, Hecken und Sichtschutzwände bis zu max. 2 m Höhe zulässig.

8. Bodenordnung

Die im Bebauungsplan innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ausgewiesenen Flächen sowie die als öffentliche Grünfläche - Dauergrünland - festgesetzte Fläche auf Flurstücksnummer 24/5 und 24/6 (Anfahrbarkeit des vorhandenen Grabens) sind in das Eigentum der Stadt zu übernehmen.

...

...4

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

9. Altlasten

Die Fläche ist als Altlastverdachtsfläche NB-AL/04-02-02 registriert. Nähere Angaben liegen nicht vor.

Es wird eingeschätzt, daß die Altlast, wenn vorhanden, unbedeutend und mit der künftigen Art der Nutzung vereinbart ist.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist darauf hinzuweisen, daß vor Verbringung des bei geplanten Bauvorhaben anfallenden Aushubbodens zu prüfen ist, ob Schadstoffe vorhanden sind. Ist dies der Fall, ist das Umweltamt zu benachrichtigen. Der Verbringungsort wird vom Umweltamt festgelegt.

- * Die auf dem Flurstück 24/5 lagernden illegalen Verkippungen von Hausmüll sind auf der Mülldeponie Lindenhof der Stadt schadlos abzulagern.

Die Änderung der Begründung erfolgte aufgrund der Maßgabe des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 26.08.1992



Neubrandenburg, den 26.08.1992

Der Bürgermeister
i. A.

Kueh