

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 5

- Gewerbegebiet Datzeberg-Nordost -

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I., S. 2253), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23. 9. 90 (BGBl. II., S. 885). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. R 14-11/91 eingeleitet.

2. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Datzeberg-Nordost" sollen Rechtsgrundlagen für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Da mit Ratsbeschluss 03-07/90 eine Erweiterung vorgesehen ist, muß mit der Schaffung der gewerblichen Bauflächen auch eine ausreichende Verkehrserschließung an das überörtliche Straßennetz gesichert werden.

3. Angaben zum Bestand

Auf den mit Gewerbe sowie Sport und Erholung beplanten Flächen befindet sich folgende Nutzung:

- Grabeland, bereits aufgekündigt;
- Schulsportfläche, nicht ausgebaut;
- Mutterbodenkippe, WG Datzeberg, z.Z. eingewachsen;
- ungenutzte Ackerfläche;
- Flächennaturdenkmal als Soll mit Baumbestand;
- Hanglagen für Wintersport;

... 2

Der Bereich der Erschließungsstraße wird wie folgt genutzt:

- Unland;
- Grünland, befristet in Pacht für Hühnerhaltung;
- Hundesportplatz;
- unbefestigte befahrbare Fläche auf dem Gelände der Mecklenburger Bacunion;
- privates Wohngrundstück;

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

. Planzeichnung Teil A

Flur 1 $\frac{160}{4}$, ca. 10,4 ha Wohnungsgesellschaft mbH Nbg.

Flur 1 $\frac{145}{8}$, ca. 2,3 ha Kirchenland

. Planzeichnung Teil A, Anschlußblatt

Flur 1 124, 125, 127, 161/2, 196/3 ca. 2,6 ha

4. Planinhalt und städtebauliche Maßnahmen

Das Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet Datzeberg mit ca. 11.000 Einwohnern an. Bei der Erarbeitung des Planes war davon auszugehen, daß die Verkehrserschließung nicht über das Wohngebiet erfolgen kann und der für das Wohngebiet erforderliche Sportplatz einschl. Nebengebäude sowie eine Freizeitanlage u.a. mit Schwimm- und Bademöglichkeit eingeordnet werden.

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung sind wie folgt zu untersetzen:

Das WG Datzeberg weist eine relativ kompakte, hohe Bebauung auf. Aus diesem Grund wurde für die Bebauung des Gewerbegebietes im westlichen Bereich zur Begrenzung des Straßenraumes Rasgrader Straße die Bebauung mit einem III- bis IV-geschossigen Gebäude vorgesehen.

Ausgehend von der landschaftlichen Situation, d.h. der Bebauung eines von vielen Punkten der Stadt gut sichtbaren Höhenzuges ist eine höhenmäßige Begrenzung der Baukörper auf zwei Geschosse erforderlich.

Die GRZ liegen zwischen 0,5 und 0,8. Dadurch ist eine relativ kompakte Bebauung der Grundstücke zur Ausübung der Gewerbe möglich.

4.2. Durch die vorgeschriebene offene Bauweise für den überwiegenden Teil des Gewerbegebietes wird jedoch gleichzeitig die Überbauung mit großflächigen Industriehallen ausgeschlossen.

4.3. Besondere Festsetzungen wurden getroffen zur Gestaltung der Freiräume, insbesondere der Bepflanzung mit Bäumen sowie der Parkstellflächen (siehe textliche Festsetzung auf B-Plan), zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen, Einordnung der stadttechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen, Standorteinordnung für Versorgungsanlagen und Lärmschutz.

4.4. Die Maßnahmen der Sicherung der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes sind darin begründet, daß sich der Landschaftsraum um den Datzberg besonders durch seine begrünten und zum Teil bewaldeten Hänge auszeichnet. Es werden im Gewerbegebiet neben der üblichen Begrünung nicht überbauter Flächen der bebauten Grundstücke (Gesetz über die Bauordnung, § 9) umfangreiche straßenbegleitende Baumpflanzungen, Schutzpflanzungen nach BauGB, § 9, Abs. 1, Nr. 25, sowie Maßnahmen zum Schutz des vorhandenen Biotops nach BauGB, § 9, Abs. 1, Nr. 20, und deren Einbindung in das Fußwegesystem vorgesehen (Flächen Nr. 7, 8, 9).

Für diese Flächen wird empfohlen, einen landschaftspflegerischen Begleitplan zu erarbeiten, da hier einige ökologisch und landschaftsästhetisch wertvolle Sekundärbiotope entstanden sind.

... 4

4.5. Das Fußwegesystem verbindet das vorhandene Wohngebiet und dessen genutzte Hanglagen mit den vorhandenen Kleingartenanlagen und Wintersportbereichen.

4.6. Aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung und der Kleingartenanlage sind für die durch die Ordnungsnummern 1, 3) u 5) gekennzeichneten Flächen die Grenzwerte herabgesetzt worden.

4.7. Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen zur Erhaltung des Biotops ist die Einleitung des Regenwassers der Dachflächen möglich. Die Regenentwässerung evtl. belasteter Flächen (Sportplatz mit stark gedüngten und mit chem. Mitteln behandelten Rasenflächen sowie Parkplatzflächen u.ä.) darf nicht durch das geschützte Biotop führen.

4.8. Regelung des Wasserabflusses

Gegenwärtig ist der Wasserabfluß bzw. die Versickerung durch den vorhandenen Graben südlich der Verbindungsstraße und 2 vorh. natürliche Versickerungsstellen gegeben. *)

Bedingt durch die Baugrundverhältnisse wird mit der Bebauung des Standortes die Ableitung des Oberflächenwasser erforderlich. Da das vorhandene Leitungssystem im WG Datzeberg keine Reserven hat, ist bei Einbeziehung der Erweiterung des Standortes die Verlegung eines Sammlers zum Vorflutsystem zur Datze geplant. Die Trassen wurden parallel der geplanten Straßenanbindung an die B 96 und unter Berücksichtigung der Bebauung im Gewerbegebiet Eschengrund/Trockener Weg eingeordnet.

Zur Minimierung der abzuleitenden Regenwassermengen werden an den geplanten Sammler parallel der Erschließungsstraße nur die Straßentwässerung und teilweise Dachentwässerung von den Gewerbeflächen angeschlossen, sofern vorhandene und geplante Gräben und Versickerungsanlagen nicht genutzt werden können.

*) Ein Biotop wird nicht erhalten.

4.9. Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der im Koord. Leitungsplan dargestellten Trassen und Standorte für Anlagen der stadttechnischen Ver- und Entsorgung kann die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Gas sowie die fernmeldetechnische Versorgung und die Schmutz- und Regenwasserableitung sichergestellt werden. Gleichzeitig werden mit der Trasseneinordnung und Dimensionierung die Anschlußpunkte für die Ver- und Entsorgung der geplanten Erweiterungsfläche Datzeberg Nord geschaffen. Im Bebauungsplan wurden entsprechend Planzeichenverordnung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen. Geplante Bauwerke sind mit immissionsarmen Heizungsanlagen auszustatten.

4.10. Erschließung

Die äußere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes Datzeberg-Nordost erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Standortes um ca. 50 ha.

Unter Einbeziehung der vorhandenen Verbindungsstraße zwischen Wohngebiet Datzeberg und Industriegelände (Trockener Weg) kann der Standort gegenwärtig nur unmittelbar durch das Wohngebiet oder über die derzeit schon stark belegte und unzureichend ausgebaute Ihlenfelder Straße erreicht werden.

Da diese Verkehrslösung kein befriedigender Zustand ist, und um eine Verkehrsführung unmittelbar durch das Wohngebiet Datzeberg auszuschließen, ist die Anbindung der vorh. Verbindungsstraße an die B 96 zwingend erforderlich. Zur Realisierung dieser Maßnahme ist der Trockene Weg ab Knoten B 96 auf einer Länge von 230 m 4-spurig auszubauen und ein 2-spuriger Neubau von 650 m Trassenlänge bis zum Knoten Rasgrader Straße erforderlich. Die Neutrassierung erfolgt in Anlehnung an vorhandene Wegverbindungen relativ geradlinig. Es ergibt sich jedoch aufgrund der Höhendifferenz von ca. 27 m ein erhöhter Erdbauaufwand. Bedingt durch die Längsneigung von durchschnittlich 5 ‰ und unter Berücksichtigung sich entwickelnder Verkehrsströme wurden südlich der Trasse Geh- und Radbahnen und nördlich der Trasse nur eine Radbahn eingeordnet.

Innerhalb des Standortes wurden etwa parallel der Verbindungsstraße eine Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitig angeordneten Gehbahnen von 1,50 m Breite eingeordnet.

Die Erschließungsstraße wird an die Rasgrader Straße angeschlossen und erhält zwei Anbindungen an die Verbindungsstraße, die mit der Erschließung des gepl. Gewerbegebietes Datzeberg Nord zu 4-armigen Knotenpunkten ausgebaut werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind am Trockenen Weg, an den Anbindungen an den Trockenen Weg und an der Rasgrader Straße Grundstückszu- und -ausfahrten nur in den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen zulässig.

Die erforderlichen Parkflächen für das Wohngebiet wurden östlich der Rasgrader Straße ausgewiesen. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Der südlich der Verbindungsstraße vorhandene Geh- und Radweg einschl. Entwässerungsgraben und Baumoflanzung wurde in die Planung einbezogen und ist im wesentlichen zu erhalten.

4.11. öffentlicher Nahverkehr

Zur Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr ist vorgesehen, die zur Zeit in der Rasgrader Straße endende Buslinie zu verlängern und durch das Plangebiet zu führen. Im Bereich der westlichen Anbindung an den Trockenen Weg wurde die Endhaltestelle und an der Erschließungsstraße eine Haltestelle eingeordnet. Die vorhandene Haltestelle "Am Trockenen Weg" wurde neu eingeordnet.

4.12. Für den Gemeinbedarf werden folgende Flächen ausgewiesen:

- (2) Gemeinschaftsstellplätze für das Wohngebiet Datzeberg (Nachrüstung entspr. erhöhtem Bedarf)
- (3) Freizeitanlage mit Schwimm- und Badebereich, ggf. andere kulturelle und sportliche Einrichtungen und Gastronomie für die im Norden der Stadt lebenden Einwohner und zur besseren Gestaltung des Schwimmunterrichtes der Schüler;

... 7

4. Sporteingangsgebäude, ggf. mit Club- und Versorgungseinrichtungen für Sportplatznutzung;
5. Sportplatz für Schul- und Freizeitbedarf;
8. vorhandene Wiese, Nutzung als Rodelhang;
9. Fläche für sportliche Betätigung, ggf. Nutzung als Eisfläche im Winter;

5. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Planungsgebiet bestehen keine beschlossenen Bebauungspläne. Der Schutz des Flächennaturdenkmales bleibt nach § 173, Abs. 3, BauSB bestehen.

6. Flächen

- 6.1. Der Planbereich besteht aus 2 Teilen und umfaßt ca. 15,3 ha, dav. ca. 2,6 ha verkehrs- und stadttechn. Anbindung bis B 96
- ca. 5,5 ha Gewerbefläche;
 - ca. 1,8 ha Straßen und öffentl. Parkplatz im Gebiet;
 - ca. 3,5 ha Sport, Erholung, Kultur;
 - ca. 1,9 ha Grünflächen einschließlich Biotop.;

6.2. Bodenordnung

Die im Bebauungsplan innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ausgewiesenen Flächen sowie die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkflächen) und die zum Ausbau für Wege und Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind in das Eigentum der Stadt zu übernehmen. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Grundstücke werden bis an die Straßenbegrenzungslinie parzelliert.

... 8

6.3. Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. Baugesetzbuch erhebt die Stadt Neubrandenburg einen Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen, und zwar in Höhe von 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke. Der Stadtanteil beträgt 10 %.

Diese Festlegung gilt nur, wenn die Erschließung über öffentliche Mittel finanziert wird.