

1. 2. 1991

Begründung für den Entwurf Bebauungsplan

- Gewerbegebiet Datzeberg - Nord-Ost -

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. 1990 (BGBl. II., S. 885). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. 02-03/90 vom 18.7.1990 eingeleitet.

2. Anlaß der Planung

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

3. Angaben zum Bestand

Auf den 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 und ein Feuchtbiotop;
- Hanglagen für Wintersport;

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

- . Flur 1 $\frac{160}{4}$, ca. 9 ha Wohnungsgesellschaft mbH Nbg.
- . Flur 1 $\frac{165}{8}$, ca. 1,8 ha Kirchenland

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 einschließlich 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 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 II Geschosse erforderlich.

Die GRZ liegen zwischen 0,5 und 0,8, die GFZ zwischen 1,1 und 2,2.

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 großen Industriehallen ausgeschlossen.~~ *siehe Neufassung Blatt 7*

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, Trassierung 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 Datzeberg 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 der vorhandenen Biotope nach BauGB, § 9, Abs. 1, Nr. 20, und deren Einbindung in das Fußwegesystem vorgesehen.

siehe Ergänzung Blatt 7

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, 5 und 10 gekennzeichneten Flächen die Grenzwerte heruntergesetzt worden.

4.7. Im Rahmen der Maßnahmen zur Erhaltung der Biotope ist die Einleitung des Regenwassers der Dächer der Flächen Nr. 7, 10 und 11 vorzunehmen. Die Regenentwässerung evtl. belasteter Flächen (Sportplatz mit stark gedüngten Rasenflächen, Parkplatzflächen u.ä.) darf nicht durch Biotope 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 Oberflächenwassers 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 dem geplanten Sammler parallel der Erschließungsstraße nur die Straßenentwässerung und teilweise Dachentwässerung von den Gewerbeflächen angeschlossen, sofern vorhandene und geplante Gräben und Versickerungsanlagen nicht genutzt werden können. Die Gräben und der Überlauf vom Feuchtbiotop östlich der Rasgrader Straße werden über Sandfänge an den geplanten Regenwassersammler angeschlossen.

4.9. Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der im Funktionsplan zum Bebauungsplan 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.

4.10. Erschließung

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

Unter Einbeziehung der vorhandenen Verbindungsstraße zwischen Wohngebiet Datzeberg und Industriegelände 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 als 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 erfolgte in Anlehnung an vorhandene Wegverbindungen relativ gradlinig. 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 angeordnet.

Innerhalb des Standortes wurde 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 an der Verbindungsstraße, an den Anbindungen und an der Rasgrader Straße Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen wurden östlich der Rasgrader Str. ausgewiesen. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Der südlich der Verbindungsstraße vorhandene Geh- und Radweg einschließlich Entwässerungsgraben und Baumpflanzung wurden in die Planung einbezogen und sind 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 die Verbindungsstraße wurde die Endhaltestelle und an der Verbindungsstraße und an der Erschließungsstraße je eine Haltestelle eingeordnet.

4.12. Für den Gemeinbedarf werden die Flächen mit folgenden Ordnungsnummern ausgewiesen:

- (9) öffentlicher Parkplatz für das Wohngebiet Datzeberg
- (10) 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;
- (11) Sparteingangsbäude, ggf. mit Club- und Versorgungseinrichtungen für Sportplatznutzung;
- (12) Sportplatz für Schul- und Freizeitbedarf;
- (14) vorhandene Wiese, Nutzung als Rodelhang;
- (16) Wiese für sportliche Betätigung, mögliche Nutzung als Eisfläche im Winter ist vorzusehen;

5. Aufhebung bestehender Pläne

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

6. Flächen- und Kostenangaben

6.1. Der Planbereich umfaßt etwa 15,9 ha,

davon ca. 2,6 ha verkehrs- u. stadttechnische Anbindung bis B 96;

ca. 5,5 ha Gewerbefläche;

ca. 1,8 ha Straßen und öffentl. Parkplatz im Gebiet;

ca. 3,2 ha Sport, Erholung, Kultur;

ca. 2,2 ha Grünflächen einschließlich Biotope;

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 und verkauft.

6.3. Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. Baugesetzbuch erhebt die Stadt Neubrandenburg einen Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage, und zwar in Höhe von 90 % des Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke. Der Stadtanteil beträgt 10 %. Ergänzende Regelungen werden mit der geplanten Erschließungsbeitragsatzung getroffen.

2. Begründung zum Bebauungsplan Blatt 7

Punkt 4.2 wird wie folgt neu gefaßt

Aufgrund der Technologien und der daraus erforderlichen Gestaltung der Gebäude und der Baugrundstücke der angesiedelten Gewerbetreibenden wurde eine Änderung der vorgeschriebenen offenen Bauweise in eine von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgelegt. Diese abweichende Bauweise legt fest, daß auf eine zusammenhängende Bebauung von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze ein- oder beidseitig auch verzichtet werden kann.

Der Gesamteindruck einer gewollten kompakten Bebauung wird damit ausgeschlossen. Eine Gliederung der Baukörper in der abweichenden Bauweise wird dadurch erreicht, daß bei einer Gebäudelänge > 50 m eine deutliche Gliederung der Fassade zu erfolgen hat. Hierzu wurden im Punkt 15 - textliche Festsetzungen Teil B - eine Festlegung getroffen.

Punkt 4.4 wird wie folgt ergänzt

Um den Gewerbetreibenden eine maximale Auslastung ihrer Grundstücke zu gewährleisten und gleichzeitig dem Interesse des Grünverbundes gerecht zu werden, wurde eine Ausnahme zu der Festsetzung der Schutzpflanzung getroffen. Sie ermöglicht den Gewerbetreibenden im begründeten Fall, wenn eine spezielle Technologie ihres Gewerbes es erfordert, die in der zeichnerischen Darstellung Teil A geforderte Schutzpflanzung auf eine Breite von 1,5 m zu verringern.

Der Grünverbund im Bereich der Schutzpflanzung, der hier auch die Funktion der optischen Trennung der Gewerbebauflächen von den Sondergebietsflächen hat und gleichzeitig als Sicht- und Wetterschutz fungiert, muß bei einer Verminderung der Pflanzbreite durch zusätzliche Maßnahmen, wie vertikale Begrünung mit Rankhilfen ergänzt werden. Deshalb wurde in den textlichen Festsetzungen Teil B die Festsetzung 13 a erweitert.