



# STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 68 „Glocksiner Straße“

Begründung



# Stadt Neubrandenburg

## Bebauungsplan Nr. 68 "Glocksiner Straße"

### Begründung

#### 1. Rechts- und Planungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1998, Teil I, S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. ÄndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang)
- Flächennutzungsplan vom 5. November 1997 (rechtskräftig seit 24. Juni 1998)
- Landschaftsplan vom 5. November 1997
- Rahmenplan "Warliner Straße" vom 12. Dezember 1996
- Beschluss zur Vorbereitung möglicher Stadtteilverbindungen vom 26. September 1996 (Straßennebennetz der Stadt Neubrandenburg)
- Diplomarbeit von Herrn Th. Großmann vom 25. November 1996, Fachhochschule Neubrandenburg
- Fachgutachten (Ökologische Untersuchungen) zum Genehmigungsantrag der TBA Neubrandenburg vom Oktober 1995
- Vermessungs- und Katasterplan vom 27. Januar 1998

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 umfasst ein ca 13,9 ha großes Gebiet im Nordosten der Stadt Neubrandenburg.

Nördlich der Datze umfaßt der Geltungsbereich die reine zukünftige Straßentrasse bis zur Ihlenfelder Straße und berührt Grundstücke der MBU AG Neubrandenburg sowie der EMO AG Neubrandenburg.

Südlich der Datze wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

- im Osten           Waldrand Burgholz
- im Süden           die Warliner Straße
- im Westen        Garagenkomplex

## 3. Veranlassung

Zur kurzfristigen Entlastung des vorhandenen Straßennetzes wurde 1996 durch die Stadtvertretung der Beschluss zur Vorbereitung möglicher Stadtteilverbindungen verabschiedet.

Eine Verbindung von der Woldegker Straße über das Burgholz zur Ihlenfelder Straße war Bestandteil dieser Untersuchung. Als Ergebnis wurde empfohlen, Alternativen zu prüfen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Eine Alternativlösung stellt die geplante Trasse dar. Sie führt von der Warliner Straße aus über einen vorhandenen Weg über die Datze und das Gelände des ehemaligen Heizkraftwerkes in Richtung Ihlenfelder Straße und verbindet somit bestehende Gewerbegebiete.

Die dargestellte Straßenverbindung war 1996 Gegenstand einer Diplomarbeit. Die Trasse beinhaltet Teilflächen von 2 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete, den Bebauungsplan Nr. 21 "Warliner Straße" und den Bebauungsplan Nr.20 "Ihlenfelder Straße".

Auf der Grundlage eines bestätigten Rahmenplanes für das Gewerbe- und Industriegebiet „Warliner Straße“ wurde in den Geltungsbereich für den Bebauungsplan die Fläche südlich der Datze bis zu den Bahnanlagen eingeschlossen.

Mit dem Bebauungsplan wird künftig zur günstigeren verkehrlichen Anbindung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete sowie zur besseren Erschließung dort vorhandener untergenutzter bzw. brachliegender Flächen beigetragen. Damit sollen besonders die im Flächennutzungsplan aufgeführten Leitbilder "Innen- vor Außenentwicklung" und "Stadt der kurzen Wege" umgesetzt werden.

#### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg weist der Bebauungsplan neben einem Grünzug entlang der Datze gewerbliche Bauflächen auf. Mit der Ausweisung als Industriegebiet sollen eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücke sowie eine verbindliche Sicherung des Industrieflächenpotentials in der Gesamtstadt gewährleistet werden.

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Im Wege der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nur solche Verkaufsstellen bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind. Der Einzelhandel soll im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zentralen Versorgungsbereichen wie der Innenstadt vorbehalten werden.

Mit dem Ausschluß von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll eine uneingeschränkte Entwicklung als Industriestandort gesichert werden.

Zur Bestimmung des Maß der baulichen Nutzung gelten die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Industriegebiete.

Um funktionsgerechte gewerbliche Anlagen und gleichzeitig eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild der Datzeniederung zu schaffen, werden bauliche Anlagen durch Festsetzung von Baugrenzen an der Warliner Straße bzw. in der Nähe vorhandener Gebäude konzentriert. Lagerplätze sind nördlich baulicher Anlagen anzuordnen, um eine Abstufung der Nutzungsintensität zur Landschaft hin zu gewährleisten.

#### **5. Verkehrslösung**

Die geplante Verbindungsstraße führt in Nord- Süd- Richtung von der Ihlenfelder Straße durch das südlich davon gelegene Industriegebiet, überquert die Datze und verläuft parallel zur Sponholzer Straße bis zur Warliner Straße.

Sie stellt eine Ausweichmöglichkeit zur Sponholzer Straße dar und schafft günstigere Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben auf den nördlich und südlich der Datze gelegenen Bauflächen an der Ihlenfelder Straße und an der Warliner Straße.

Gleichzeitig entlastet sie die Sponholzer Straße und die westlich daran angrenzende Wohnbebauung der Ihlenfelder Vorstadt sowie Teile der Ihlenfelder Straße vom gewerblich bedingten Schwerlastverkehr sowie anteilig vom Berufspendlerverkehr.

In Hinsicht auf die Lage des geplanten Verkehrsknotens südlich der Warliner Straße (Ortsumgehung / A 20- Zubringer) werden auch außerhalb des Planungsgebietes gelegene Gewerbeflächen im Norden (Datzeberg) und Nordosten (Monckeshof) von der Verbindungsstraße profitieren können.

Südlich der Datze wurde die vorhandene Betonplattenstraße berücksichtigt. Nördlich der Datze befinden sich Firmengelände der EMO AG und der MBU AG, die von der Verbindungsstraße durchquert werden. Dabei können z.T. vorhandene Werkstraßen in die Linienführung einbezogen werden.

## 6. Grünordnung

Das Plangebiet wird südlich der Datze durch eine große zusammenhängende natürliche Grünfläche geprägt, die sich wie folgt zusammensetzt:

Die nordöstliche Fläche besteht aus einem Berg-Ahorn-Wald und einem Eschen-Sumpfwald, der nach § 20 (1) Pkt. 4 LNatG M-V geschützt ist.

Zwischen dem Industriegebiet und der Datze befinden sich im nördlichen und südlichen Bereich östlich der Straße Röhrichtbestände mit seggen- und binsenreichen Nasswiesen, die nach § 20 (1) Pkt. 1 LNatG M-V geschützt sind. Eine dazwischenliegende Fläche ist durch Brennessel, Wiesenkerbel und Glatthafer geprägt.

Die westlich der Straße gelegene Fläche sowie der Böschungsbereich an der Datze sind ebenfalls durch Brennessel, Wiesenkerbel und Glatthafer gekennzeichnet. Eine Betonplattenstraße, die u.a. als Erschließungsstraße für das für das ehemalige Heizkraftwerk gebaut wurde, verläuft durch die o.g. Flächen in Nord-Südrichtung.

Das Plangebiet war Gegenstand einer ökologischen Untersuchung vom Oktober 1995 im Nachbarschaftsbereich der geplanten thermischen Restabfallbehandlungsanlage. Kartierung und Bewertung von Biotoptypen, von Fauna und Flora waren Schwerpunkt dieser Untersuchung und sind nach wie vor gültig. Auf eine erneute Untersuchung kann verzichtet werden.

Die o.g. Flächen sollen weitestgehend erhalten bzw. unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten entwickelt werden.

Durch den Bau der Straße wird eine Fläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Bei Durchführung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), der Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und der sonstigen grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise kann davon ausgegangen werden, dass der Eingriff weitestgehend ausgeglichen ist.

Detaillierte Aussagen zur Grünordnung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.