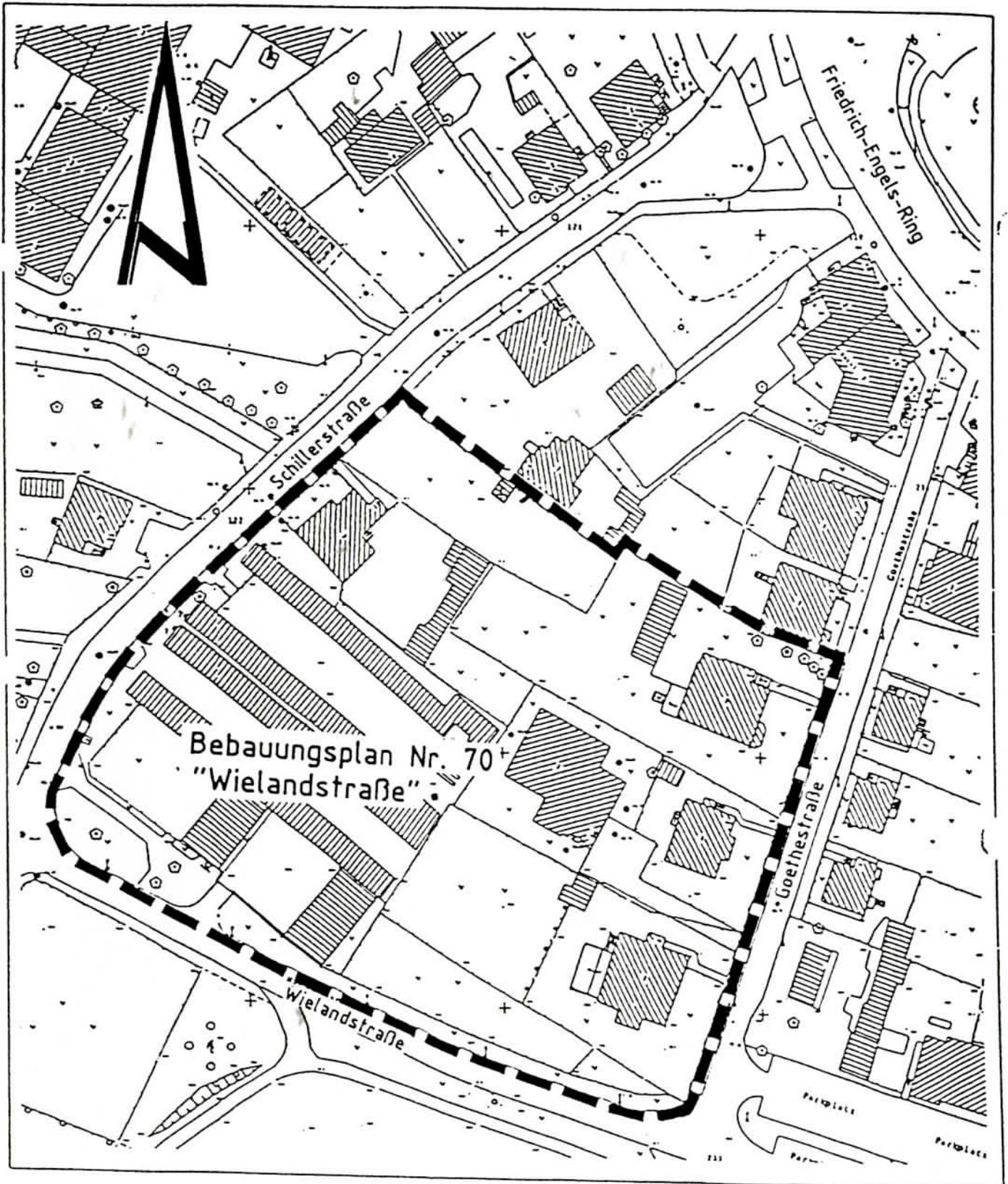


STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 70 „Wielandstraße“

Begründung

Übersichtsplan



Inhaltsübersicht

1. Grundlagen
2. Übergreifende Planungen
3. Veranlassung und Ziele
4. Bestandsangaben
 - Geltungsbereich
 - Flächenbilanz
 - Gebietscharakter
 - Verkehrserschließung
 - Technische Erschließung
 - Begrünung/ Freiflächen
 - Topografie/ Geologie
5. Planung
 - Stand der Planung
 - Städtebauliche Idee
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Höhenlage baulicher Anlagen
 - Verkehrserschließung
 - Technische Erschließung
 - Örtliche Bauvorschriften
 - Begrünung / Ausgleichsregelung
 - Nachrichtliche Übernahme

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Rechtsgrundlagen:

1. Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. Die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468)
5. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
6. Die Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (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)
7. Die Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 25. Mai 1995 (Beschluss Nr. 173/08/ 95) vom 6. April 1995 zuletzt geändert am 27. August 1998

Planungsgrundlagen:

1. Beschluss Nr. 1094/ 43/ 98 der Ratsversammlung Neubrandenburg vom 27.08.98: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 70 „*Wielandstraße*“
2. Städtebauliches Gutachten Goethe-/ Schillerstraße vom 20.03.98
3. Detaillierung zum Städtebaulichen Gutachten Goethe-/ Schillerstraße vom 30.06.98
4. Auszug aus der Stadtkarte mit Stand von 11 / 1998; Lagebezug System Neubrandenburg, Höhenbezug HN, Höhenangaben in Metern. Ergänzungsmessungen von 2/99
5. Aktueller Stand F- Plan und Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg
6. Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für das erweiterte Stadtzentrum von Neubrandenburg BS Nr.: 62/04/94 der 4. Sitzung der Stadtvertretung vom 17.11.94
7. Gutachterliche Stellungnahme für die Niederschlagswasserentsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Ing.-Büro f. Wasserwirtschaft H. Gluth v.31.08.01)

2. ÜBERGREIFENDE PLANUNGEN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg ist am 24. Juni 1998 in Kraft getreten. Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes stehen dem Flächennutzungsplan nicht entgegen. Die festgesetzte Art der Bodennutzung weist Wohnbauflächen aus, welches dem Bestand entspricht. Aus der Erhaltungssatzung ergeben sich für das Gebiet gestalterische Vorgaben für die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz, aber auch für Strukturergänzungen. Die Auslegung der Erhaltungsgrundsätze für letztere soll mit dem Bebauungsplan rechtseindeutig geregelt werden. Tangierend sollen die Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes für die Innenstadt berücksichtigt werden. Aus dessen Analyse ergibt sich, dass am Standort eine Windoffenheit zu erhalten ist, um die Durchlüftung des Stadtkernes zu gewährleisten. Außerdem kommt dem Untersuchungsraum eine besondere Bedeutung für die fußläufige Anbindung der Innenstadt an den südlich gelegenen Park und das Tolenseseeufer zu. Im Kommunalen Wohnkonzept der Stadt Neubrandenburg v. 9 / 96 werden auch für diesen Bereich Wohnungspotentiale von ca. 1 ha im Bestand aufgezeigt.

3. VERANLASSUNG UND ZIELE

Die mit dem Aufstellungsbeschluss angestrebten Planungsziele sind:

- Bauliche Ergänzung und Reparatur der Stadtgestalt an diesem Standort;
- Erhöhung der Attraktivität des Gebietes durch Neuordnung und Abrundung;
- Aufgreifen der typischen Parzellenstruktur
- Randbebauung durch villenartige Strukturen entsprechend dem historischen Vorbild
- Freihalten des Innenbereiches von kompakter Bebauung
- Zusätzliche Erschließung von der Wielandstraße aus;
- Keine Überschreitung des Nutzungsspektrums eines Allgemeinen Wohngebietes.

Das seit der letzten Jahrhundertwende bebaute, aber unvollendet gebliebene Quartier Goethe-/ Schillerstraße hat im südlichen Bereich Umnutzungs- und Verdichtungspotentiale. In diesem Bereich sind die Flächen größtenteils durch Garagenbauten und andere Provisorien nur ungenügend genutzt. Durch vorliegende Bauanträge und Bauvoranfragen zeichnet sich ein zunehmender Siedlungsdruck ab. Planungsrechtliche Voraussetzungen sind für diesen Bereich nicht gegeben, so dass die Gefahr besteht, dass die umzunutzenden Flächen unkoordiniert bebaut werden und die charakteristische Baustruktur beeinträchtigt wird. Nur eine planmäßige Bebauung kann dem entgegenwirken und vorhandene städtebauliche Missstände abbauen. Durch einschränkende Festsetzungen von Zulässigkeiten baulicher Nutzungen sollen die gegenwärtige soziale Durchmischung, sowie der Gebietscharakter erhalten und gefestigt werden. Vorhandene Fehlentwicklungen der überbauten Grundstücksflächen sind durch klare Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung zukünftig zu verhindern. Untypische Pfeifenkopfgrundstücke sollen vermieden werden. Eine flexible moderne architektonische Gestaltung soll ermöglicht werden.

4. BESTANDSANGABEN

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden: durch die Flurstücke 149 und 158 der Flur 9 der Gemarkung Neubrandenburg
- im Osten: durch die Goethestraße
- im Süden: durch die Wielandstraße
- im Westen: durch die Schillerstraße.

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet ca. 1,2 ha überwiegend bebautes Gebiet.

Flächenbilanz

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes besteht aus Bauflächen. Die verbleibenden Flächenanteile von ca. 10 % werden durch die zur Gebietserschließung notwendigen Verkehrsflächen und die zum Gebiet gehörenden privaten Grünflächen gebildet. Die durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) der Baugrundstücke beträgt derzeit ca. 0,53. Dies ist überwiegend bedingt durch die vollständige Überbebauung der Flurstücke 146 und 147 mit Garagen und einen hohen Versiegelungsgrad durch Stellplätze und Nebenanlagen. Für ca. 6.000 m² besteht Umnutzungsbedarf.

Gebietscharakter

Die heute in der Goethe- und Schillerstraße vorhandene Villenbebauung entstand in den 20er Jahren dieses Jahrhunderts. Eine angepasste strukturelle Weiterentwicklung blieb aus, so dass eine unvollendete Blockrandbebauung die Raumstruktur prägt. Die Räume werden mit den angrenzenden Quartieren gebildet. Die Stellung der Gebäude ist verspringenden Baufluchten unterworfen, die die städtebauliche Ord-

nung mitbestimmen. Zur Wielandstraße bleibt das Quartier geöffnet. Ein räumlicher, struktureller und gestalterischer Störfaktor ist der seit 1965 entstandene Komplex von ca. 80 Garagen. Die im Quartierinneren befindlichen Hauptgebäude weichen von der Raumstruktur ab und stellen einen Missstand dar. Die strukturbestimmende Bebauung wird geprägt durch eine offene Bauweise mit kompakten Hauptgebäuden und untergeordneten Nebenanlagen. Der Garagenkomplex weicht durch die flächenintensive Zeilenbebauung davon ab. Nach Art und Maß der baulichen Nutzung ist der Gebietscharakter dem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zuzuordnen. Außer der Wohnnutzung wurden folgende Funktionseinlagerungen analysiert:

- Leonberger Bausparkasse,
- Hanse-Haus
- Denkwert Marketinggesellschaft
- Architekturbüro
- Bauhof des städtischen Grünflächenamtes
- 80 Garagen ohne räumlichen Zusammenhang mit den dazugehörigen baulichen Hauptanlagen.

Die Gestaltungsmerkmale der meist zweigeschossigen Villen mit ausgebautem Dachgeschoss sind Putzfassaden mit teilweise reichem gründerzeitlichen Dekor an Fenstern, Türen und Gesimsen, sowie vielgliedrigen Dachaufbauten. Der klassische Fassadenaufbau mit Sockelgeschoss / Obergeschoss / Drempel / Traufe / Dach ist bei jedem Gebäude nachvollziehbar. Trotz einer großen Vielfalt in den Dachgestaltungen, die hinsichtlich Dachneigung, -öffnung, -aufbauten und auch Dachform stark voneinander abweichen, ist eine harmonische Dachlandschaft vorhanden. Durch die Einhaltung von Trauf- und Firsthöhen bzw. die Aufnahme benachbarter Trauf- oder Gesimslinien erfolgt die Einordnung in den Gebietscharakter. An Begrünung prägen vor allem der südlich angrenzende Park, sowie die Baumzeilen nach Westen zum Oberbach den Raum. In den Vorgärten befinden sich raumbildende Koniferen und Nadelgehölze, sowie Hecken und Strauchpflanzungen als grüne Einfriedung.

Im Kulturpark befindet sich ein für die Stadt bedeutender Veranstaltungsort, der als Freizeitanlage einzustufen ist, da er nicht nur gelegentlich zur Freizeitgestaltung bereitgestellt wird. Zur Ermittlung und Beurteilung der durch unterschiedliche Veranstaltungstypen in der Nachbarschaft erzeugten Lärmbelästigung auf schutzbedürftige Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben und liegt beim Umweltamt der Stadt vor. Ausgehend davon, dass die Stadt Neubrandenburg über keine anderen alternativen Festplätze verfügt wird mit Hilfe des erstellten Gutachtens und der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern ein Rahmen vorgegeben, welcher der Immissionsschutzbehörde ermöglicht, operativ die Zulässigkeit von Veranstaltungen zu beurteilen und zu regeln. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus städtebaulicher Sicht am Standort nicht möglich und passive Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da der erhöhte materielle Aufwand für die Baumaßnahmen und die Anzahl der Veranstaltungen im Jahr, an denen Verlärmungen durch Veranstaltungen im Kulturpark stattfinden, unverhältnismäßig sind.

Verkehrerschließung

Das Quartier Goethestraße / Schillerstraße ist über die Lessingstraße und in Weiterführung über die Wielandstraße an das städtische Haupterschließungsnetz angebunden. Die Wielandstraße übernimmt die Funktion einer Sammelstraße, weil nur von hier aus der Verkehr auf Goethe- und Schillerstraße als Stichstraßen verteilt wird. Der Zustand der Wielandstraße erfüllt diesen Anspruch nur bedingt. Zur Sicherung der zukünftigen Verkehrsabläufe ist ein bedarfsgerechter Ausbau erforderlich. Der vorhandene Bauraum ist für die Verkehrsstrasse ausreichend. Für eine zukünftige Nutzungsverdichtung durch Wohngebäude müsste jedoch zusätzlich ein Gehweg errichtet werden. Für Goethe- und Schillerstraße ist eine Verkehrsberuhigung durch Wegfall des Durchgangsverkehrs eingetreten. Für Fußgänger bedeutet dies eine höhere Sicherheit.

Technische Erschließung

Im Bereich der Goethe- und Schillerstraße befinden sich für folgende Medien Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Stromversorgung
- Gasversorgung
- Kabelfernsehen / Leittechnik
- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung

Diese befinden sich in Rechtsträgerschaft der Neubrandenburger Stadtwerke. Eine Stellungnahme wurde im Rahmen der Detaillierung zum städtebaulichen Gutachten Goethe-/ Schillerstraße eingeholt und liegt als Schreiben vom 20.08.98 vor. Der Leitungsbestand wurde in Lage, Material und Dimension, soweit bekannt vom Versorgungsträger dokumentiert. Es gibt keine Anlagen, um das Niederschlagswasser leitungsgebunden ableiten zu können. Die derzeitige Niederschlagswasserentsorgung auf den Grundstücken erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken oder durch Ableitung in den öffentlichen Bauraum. Das Niederschlagswasser der Wielandstraße versickert und verdunstet im öffentlichen Bauraum oder fließt in Richtung Kulturpark. Eine gutachterliche Stellungnahme zu dieser Problematik wurde durch das Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft Helge Gluth erarbeitet und liegt seit dem 31.08.01 vor.

Begrünung / Freiflächen

Der Hauptanteil der Grünbestandteile im Planungsgebiet wird durch private Grundstücksbegrünung und privat genutztes Gartenland gebildet. Neben wenigen markanten Großgrünbestandteilen wie Hausbäume und frei wachsende Hecken sind am Standort keine schützenswerten Landschaftsbestandteile vorhanden. Der angrenzende Landschaftsraum wird weiträumig geprägt durch den "Kulturpark", den Oberbach und die angrenzende Begrünung. Die Flurstücke 160/3, 163/3 und 163/4 sind derzeit unbebaut. Die überwiegend als Gärten genutzten Flurstücke 161/2 und 162/2 lassen eine weitere bauliche Verdichtung zu.

Topografie / Geologie

Die Geländeoberfläche fällt von Nord nach Süd.

Die Geländehöhen weisen unterschiedliche Gefälleverhältnisse der Oberflächen der Straßen aus. Die Schillerstraße ist annähernd eben (15,40 m HN). Die Goethestraße hingegen hat ein gut ausgeprägtes Gefälle nach Süden (15,70 m bis 14,60m HN).

Den vorliegenden ingenieurgeologischen Stellungnahmen zu:

- Untergrundverhältnissen im Bereich der geplanten Verbindungsstraße zwischen der Schiller- und Lessingstraße in Neubrandenburg v. 06.06.1969
- Untergrundverhältnisse und Torfmächtigkeiten des geplanten Kulturparkes Neubrandenburg v. 28.02.1962

sowie dem Gutachten zur ingenieurgeologischen Kartierung der Stadt Neubrandenburg, die die geologischen Verhältnisse in der Region beschreiben ist zu entnehmen, dass etwa 75 % der Planungsregion in einem Sandergebiet mit relativ hohen Grundwasserständen liegt. Neben den Sanden sind Aufschüttungen vorhanden, die i. d. R. aus Sand oder Torf mit jeweils humosen oder anderen Bindungen bestehen. (Ausführlich in der genannten gutachterlichen Stellungnahme für die Niederschlagswasserentsorgung.) Vor Beginn der Baumaßnahmen wird eine detaillierte Baugrunduntersuchung empfohlen.

5. PLANUNG

Stand der Planung

Mit dem „Städtebaulichen Gutachten Goethe-/Schillerstraße“ vom 20.03.98 sollte untersucht werden, ob die bauliche Weiterentwicklung in Anpassung an die vorhandene Umgebung städtebaulich geordnet erfolgen kann. Durch eine darauffolgende Ergebnisdarstellung und -diskussion wurde in der Stadtverwaltung Übereinstimmung darin erzielt, dass die nötigen Planungsvorbereitungen kurzfristig erfolgen sollen, um dringendem Baubedarf entgegenzukommen und eine etappenweise Erschließung je nach Verfügbarkeit der Flächen zu ermöglichen. Ein dringender Baubedarf bei einzelnen Vorhabenträgern und fehlendes Baurecht hat dazu geführt, dass am 27.08.98 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst wurde. Ein 1. Entwurf des Bebauungsplanes ging von zusätzlicher kleinteiliger Bebauung des Quartierinneren aus. Die nachfolgende frühzeitige Träger- und Betroffenenbeteiligung hat ergeben, dass diese Zielstellung dem vorhandenen Baubedarf widerspricht. Die vorliegende Entwurfsüberarbeitung hat zu einer konsequenten quartierabrundenden städtebaulichen Lösung geführt.

Städtebauliche Idee

Stadt- und Baugebietsentwicklungen sind sich ständig verändernden gesellschaftlichen Bedingungen unterworfen. Hauptziel der Bebauungsplanung ist, vorhandene Baulandpotentiale entsprechend dem Gebietscharakter künftig besser auszunutzen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und strukturelle Fehlentwicklungen durch Abbruch und strukturangepasste Neubebauung zu beheben. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine effektive Ausnutzung der Umnutzungsflächen sind Gebot dieser Bebauungsplanung. Durch Strukturergänzung soll die Attraktivität des Gebietes, welches an die innerstädtische Parklandschaft angrenzt, erhöht werden und eine Abrundung erfolgen. Die Hauptschließungssysteme sind zu erhalten, weil sie wichtige gesamtstädtische Fußwege zur Erschließung des Parkes aufnehmen. Die Art der Nutzung für die Bebauung ist aus der Umgebung abzuleiten. Dabei soll die vorhandene Wohnqualität und Funktionsdurchmischung als Maßstab herangezogen werden. Durch die Planung ist ein Verdichtungseffekt unter Beibehaltung der städtebaulichen Werte und mit geringem öffentlichem Kosteneinsatz zu erzielen.

Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Planungsziele sollen hier ähnliche Nutzungen wie im Gesamtquartier zulässig sein. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Goethe- und Schillerstraße ist entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Eine Funktionsdurchmischung mit nicht störenden Gewerbebetrieben, die nicht flächenintensiv sind, soll auch weiterhin ermöglicht werden. Sportliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen sind möglich, wenn sie den Ruheansprüchen des Allgemeinen Wohngebietes entsprechen, ebenso Verwaltungsanlagen. Zulässige Läden werden beschränkt auf max. 100 m² Verkaufsraumfläche, um die Zentrumsfunktion der angrenzenden Innenstadt und des Oberbachzentrums nicht außer Kraft zu setzen und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Um die Wohnfunktion im Plangebiet zu erhalten, sollen keine Gebäude ermöglicht werden, die ausschließlich der Verwaltung dienen. Der Gebietstypik entsprechend werden deshalb im letzten Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zugelassen und nur ausnahmsweise andere Nutzungen, wenn zumindest eine Wohnung errichtet wird.

Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von der detaillierten Bestandsaufnahme aller versiegelten Flächen ist festzustellen, dass auf über der Hälfte der vorhandenen Grundstücke die höchstzulässige Grundflächenzahl (Anteil überbaute Grundfläche bezogen auf die maßgebende Grundstücksfläche) von 0,4 überschritten ist. Dennoch ist durch den Abbruch der Garagen und weitere Entsiegelungsmaßnahmen eine Gebietsverdichtung möglich. Daher ist die maximal zulässige Grundflächenzahl zeichnerisch mit 0,4 festgesetzt. Um einen mög-

lichst hohen Grünanteil der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet unter der Voraussetzung der Absicherung des ruhenden Verkehrs auf dem entsprechenden Grundstück zu gewährleisten, ist eine über § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehende Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig durch Geschosse, durch die das Grundstück lediglich unterbaut oder deren Oberkante letzte Decke / Dach nicht mehr als 1,5 m über der festgelegten Geländeoberfläche hinausragt. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen sind für die straßenbegleitende Bebauung die vorhandenen Strukturen in der Goethe- und Schillerstraße. In Anpassung an den Bestand ergeben sich Traufhöhen von mindestens 7,0 m und max. 9,0 m bei einer max. Firsthöhe von 12,5 m. Daraus resultiert die Festsetzung einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Straßenoberkante des mittig vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes. Nebengebäude sollen eingeschossig errichtet werden, um im städtebaulichen Raum nicht raumwirksam zu sein.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die vorhandene offene Einzelhausbebauung soll erhalten werden. Abweichend davon wird zugelassen, dass bauliche Anlagen an einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Erforderlich ist hierzu die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Die vorhandene Abstandsfläche des angebauten Gebäudes muss als Baulast des Nachbargrundstückes eingetragen werden. Die Abstandsflächen der Nachbargebäude dürfen sich nicht überlagern. Werden die nachbarlichen Zustimmungen eingeholt, kann diese Regelung das Bauen im Bestand befördern. Eine zwingende Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich, zumal die vorhandenen Parzellenverhältnisse des Restquartieres ähnliche Bebauungsstrukturen aufweisen. Um bei möglichen Grundstücksverschmelzungen untypische Strukturentwicklungen zu verhindern, wird eine maximale Fassadenlänge an der Erschließungsseite auf 16m begrenzt. Die Regelung der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen ist tragendes Element der städtebaulichen Ordnung. Damit wird die Quartiervollendung nach außen am wirksamsten geregelt. In der überbaubaren Grundstücksfläche sollen sich alle baulichen Anlagen, Stellplätze und Garagen außer Nebenanlagen, die der Erholung und Gartennutzung dienen, befinden. Die Baulinien in der Goethe- und Schillerstraße entwickeln sich aus dem Bestand. In der Wielandstraße wird eine Mindestbreite von 3 m Vorgartenfläche eingehalten, die hier durch die neue Bauflucht gebildet wird. Die hinteren Baugrenzen orientieren sich an Bezugspunkten der Hinterliegerbebauung. Der Nachweis ist erbracht, dass in diesem Baufeld die maximale 40%ig zulässige Überbauung des Planbereiches möglich ist.

Stellung baulicher Anlagen

Um die Dominanz der Haupthäuser zu gewährleisten, müssen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gegenüber den Haupthäusern zurückgesetzt eingeordnet werden.

Höhenlage baulicher Anlagen

In Anpassung an den Bestand soll die höhenmäßige Einordnung der Gebäude derart festgesetzt werden, dass die Höhe der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens bzw. die Oberkante von Geschossen nicht mehr als 1,5 m über die Straßenkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes hinausragt. Als festgesetzte Geländeoberfläche gilt die Höhe der vorhandenen Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes.

Verkehrerschließung

Für die Verkehrerschließung wird das vorhandene Straßennetz genutzt und weiterentwickelt. Für das öffentliche Verkehrsnetz besteht darüber hinaus kein Neuordnungsbedarf. Notwendige Änderungen im öffentlichen Raum sind zu gegebener Zeit mit Sanierung der Straßen vorzunehmen. Für eine Sanierung der Wielandstraße wird durch den Bebauungsplan der Bauraum für einen Gehweg vorgehalten. In den Eckbereichen zur Goethe- und Schillerstraße sollen auf Grund der eingeschränkten Sichtverhältnisse keine Grundstückszufahrten zugelassen werden. Damit wird für Eckgrundstücke außerdem wirksam geregelt,

dass nur eine Einfahrtmöglichkeit je Grundstück besteht und zu welchem Straßenabschnitt die Erschließungsseite gelegen ist. In diesen Abschnitten der Wielandstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrt zu der vorhandenen Elektroanlage bleibt davon unberührt, da auch in Zukunft ein Heranfahren ermöglicht werden muss. Im öffentlichen Raum sind die gemäß LBauO M-V notwendigen Besucherstellplätze auf der Grabenseite vorzusehen. Für die Goethe- und Schillerstraße kann davon ausgegangen werden, dass diese beiden Straßenräume durch Längsparken dazu aufnahmefähig sind.

Technische Erschließung

In der Schiller- und Goethestraße befinden sich Trinkwasserleitungen, die den üblichen Wasserbedarf einer Wohnbebauung abdecken. Bei weiterer Bebauung entlang der Wielandstraße bzw. bei erhöhtem Bedarf in der Schiller- und Goethestraße ist ein Ringschluss zwischen Schiller- und Goethestraße in der Wielandstraße erforderlich. Die Löschwasserversorgung wird mit 48 m³/h festgelegt. Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme schlägt vor, entsprechend den Festlegungen der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Neubrandenburg (Abwassersatzung) vom 06.04.1995 das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken, auf denen es anfällt zu nutzen oder zu versickern. Dies steht auch in Übereinstimmung mit § 39 Abs. 3 LWaG M-V. Bei der Bemessung und Bauausführung für eine Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser sollte sich der Bauherr durch eine Fachfirma beraten lassen. Als Bemessungsrichtwert für die Sickerleistung kann von einem k_f -Wert von etwa 1×10^{-4} m/s ausgegangen werden. K_f -Wert und Speicherraum können wesentlich erhöht werden, wenn Lösungen gewählt werden, um an bestimmten Stellen die Versickerung gezielt zu praktizieren.

z. B: Die Sickermulden oder Stränge sind durch ein Geotextil vom umgebenden Erdreich zu trennen. Danach erfolgt die Füllung der Körper mit Materialien, die wasserwiderstandsfähig sind. Der obere Abschluss bildet wieder ein Geotextil. Das zu versickernde Niederschlagswasser wird in den durch Geotextil abgegrenzten Sickerkörper eingeleitet. Der Sickerkörper kann oberhalb des Geotextils mit Muttererde überschüttet und gärtnerisch / Landschaftspflegerisch genutzt werden. Das Bepflanzen mit Bäumen und/oder Sträuchern wird nicht empfohlen. (Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme vom 31.08.01).

Die oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers von der Wielandstraße soll derart erfolgen, dass im Falle eines Ausbaus/ Rekonstruktion ein Material für die Oberfläche Verwendung findet, welches unmittelbar vor Ort hohe Sickerleistungen ermöglicht. Südlich der Wielandstraße ist außerdem ein offener Graben mit Mutterboden und Rasensaat (belebte Bodenzone) zu schaffen. Dieser Graben dient dann als Verdunstungs- und Versickerungsgraben. Die Systeme der technischen Erschließung sollen im öffentlichen Raum verlaufen. Zur Sicherung der Erschließung ist mit dem Bauantrag gleichzeitig der Anschluss für die Versorgungsmedien Wasser, Abwasser, Elektro, Kabelfernsehen/ Leittechnik und Gas zu beantragen. Die Durchführung der Erschließung wird über einen Investitionssicherungsvertrag mit den Neubrandenburger Stadtwerken vereinbart. Bei der Planung von privaten Außenanlagen, Spiel- und Erholungsflächen, Baumpflanzungen und ähnlichen Maßnahmen sind künftige Reparatur- bzw. Wartungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Notwendige Umverlegungen von Leitungen sind mit dem Unternehmen abzustimmen. Die Abfallentsorgung ist im Gebiet nach der geltenden Entsorgungssatzung der Stadt zu regeln. Die Entsorgung von Wertstoffen für das Stadtgebiet erfolgt derzeit unzureichend in den Stadtteilen Rostocker Straße/ Innenstadt und „Badeweg“. Die Kapazitäten sind hier momentan bereits überlastet. Mit der Bebauung Wielandstraße wird außerhalb des Planbereiches im Einzugsbereich Schiller-, Goethe-, Lessingstraße ein Standort für Wertstoffbehälter neu errichtet.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V über die Gestaltung baulicher Anlagen, der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen werden. Sie dienen der stadtgestalterischen Aufgabe, das Neue strukturangepasst einzufügen, einen hohen Grünanteil zu gewährleisten und Fremdentwicklungen bzw. gestalterische Störfaktoren zu vermeiden. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist neben dem Maß der

baulichen Nutzung und der höhenmäßigen Einordnung ein bedeutendes Kriterium bei der baulichen Ergänzung des Gebietes. Wichtig für die Gestaltung der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet ist der klassische Fassadenaufbau, d.h. die Gliederung der Hauptgebäude in Sockel / Fassade / Dach. Dabei ist eine gewisse Gestaltungsvielfalt von Dachformen und Dachflächengestaltung in Dachneigung und Materialgestaltung durchaus zulässig und aus der Umgebung abzuleiten. Bei geländenaher Einordnung ist ein Sockelgeschoss sichtbar abzusetzen, um die Proportionalität des Aufbaus zu erhalten. Darüber hinaus gelten die Grundsätze der Erhaltungssatzung der Stadt Neubrandenburg für diesen Bereich. Einschränkend soll auf die Gestaltung der baulichen Anlagen durch Werbeanlagen eingewirkt werden. Diese sind nicht an Dachflächen unterzubringen, um einen gebietsprägenden Charakter durch weit wirksame Sichtwerbung zu vermeiden. Der Vorrang des Wohncharakters verbietet außerdem größere Werbeflächen, als maximal 1 m^2 in der Summe je Gebäude. Größere Einzelwerbeanlagen als maximal $0,5\text{ m}^2$ sind dementsprechend nicht begründbar. Die städtebauliche Prägung des Gebietes durch begrünte Vorgärten darf durch hier befindliche Werbeanlagen und Warenautomaten nicht wesentlich gestört werden. Daher sind sie in den Vorgärten nur zulässig, wenn sie, vertikal ausgerichtet, eine maximale Höhe von $3,0\text{ m}$ und eine maximale Breite von $0,8\text{ m}$ bzw. horizontal ausgerichtet, eine maximale Höhe von $1,5\text{ m}$ und eine maximale Breite von $3,0\text{ m}$ nicht überschreiten. Weiterhin wird festgesetzt, dass Vorgärten zu begrünen sind. Damit der Gesamtcharakter erhalten bleibt, dürfen notwendige Befestigungen für Geh- und Fahrflächen 30% der gesamten Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind für den Gebietscharakter von eminenter Bedeutung. Aus dem Bestand kann abgeleitet werden, dass Einfriedungen durch Hecken und Strauchpflanzungen bis $2,0\text{ m}$ Höhe die Nähe zur angrenzenden Landschaft unterstreichen. Einzäunungen zum öffentlichen Raum hin sollen $1,0\text{ m}$ nicht übersteigen, um eine gewisse Transparenz zu erhalten. Mauern und Sichtschutzwände werden aus diesem Grund ausgeschlossen.

Begrünung

Der südlich angrenzende "Kulturpark", das städtisch bedeutsamste Freiraum- und Erholungspotential, soll mit den angrenzenden Stadtstrukturen vernetzt werden, um auch aus stadthygienischer Sicht einen wirksamen Übergang zur Innenstadt zu schaffen. Eine Verdichtung bzw. Umnutzung von Flächen soll zu einer Entsiegelung führen und somit die naturräumliche Situation verbessern. Da nur für wenige Grundstücke eine weitere Flächenversiegelung bis zum Erreichen der höchstzulässigen Grundflächenzahl möglich ist, sind für die vorhandenen Bauflächen insgesamt kaum naturräumliche Eingriffe zu erwarten. Um fehlendes raumwirksames Grün quantitativ und standortmäßig festzusetzen, sollen dafür im Bebauungsplan Regelungen getroffen werden. Für notwendige Fällungen sind entsprechend der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg zusätzliche Ersatzpflanzungen zu tätigen.

Durch die Festsetzung, dass die Außenflächen von Untergeschossen zu 50% zu begrünen sind, soll der Begrünungsanteil kompensiert werden, da durch diese Bebauung eine Überschreitung der zulässigen Flächen möglich ist.

Der Planungsansatz geht davon aus, dass angrenzend an die Parklandschaft vor allem der Großgrünanteil auf den Grundstücken erhöht werden soll. Eine Typik der historischen Bebauung ist der "Hausbaum" im Vorgarten oder auf anderen Grundstücksteilen. Daher wird textlich festgesetzt, diese Idee für die neue städtebauliche Ordnung aufzugreifen. Quantitativ sollen je 150 m^2 zu versiegelnde Fläche ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum, wozu auch Obstbäume gerechnet werden können, gepflanzt werden. Vorhandene und zu erhaltende Bäume werden dabei angerechnet. Durch die Grundstückseigentümer ist eine fachgerechte und dauerhafte Aufbaupflege (insbesondere im Vorgartenbereich ordnungsgemäßes Aufasten zur Ausbildung des notwendigen Lichtraumprofils) zu gewährleisten. Die Festsetzung der Baumarten geht von der Analyse des Bestandes und der regionstypischen Begrünung aus. Die bereits sich abzeichnende hochgradige Versiegelung kann damit am wirksamsten städtebaulich-räumlich abgewendet werden.

Für notwendige Stellplätze, die in Untergeschossen errichtet werden und baulich über die Geländeoberkante hinausragen, wird festgesetzt, dass die herausragenden Bauteile zu 50% zu begrünen sind. Auch

damit soll der hochgradig versiegelte Charakter des Baugebietes verhindert werden. Der überwiegende Wohncharakter der Baugrundstücke kann nur mit Mindestanteilen an Wohnruhe und Wohngrün durchgesetzt werden. Standortmäßig sind hierzu beste Voraussetzungen gegeben.

Nachrichtliche Übernahme

- Das Wohnhaus Schillerstraße 10 steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich weitere Denkmale:
 - a) Kulturpark
 - b) Wohnhaus Goethestraße 3
 - c) Wohnhaus Schillerstraße 11.
 Hier sind die sich aus dem DSchG M-V (§ 7 Abs. 1 Buchstabe b) ergebenden Ansprüche des Umgebungsschutzes zu beachten.

- Im Gebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Daher ist die Untere Denkmalschutzbehörde mindestens eine Woche vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren, damit Mitarbeiter zugegen sein können, um ggf. Funde zu bergen bzw. zu dokumentieren. Unabhängig davon gilt § 11 DSchG M-V.

- *Im Vollzug des Artenschutzrechtes ist auf die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG hinzuweisen:*
 - *Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten.*
 - *Verbot u.a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.*

Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzungen eines Eingriffs erfüllt (z. B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird).