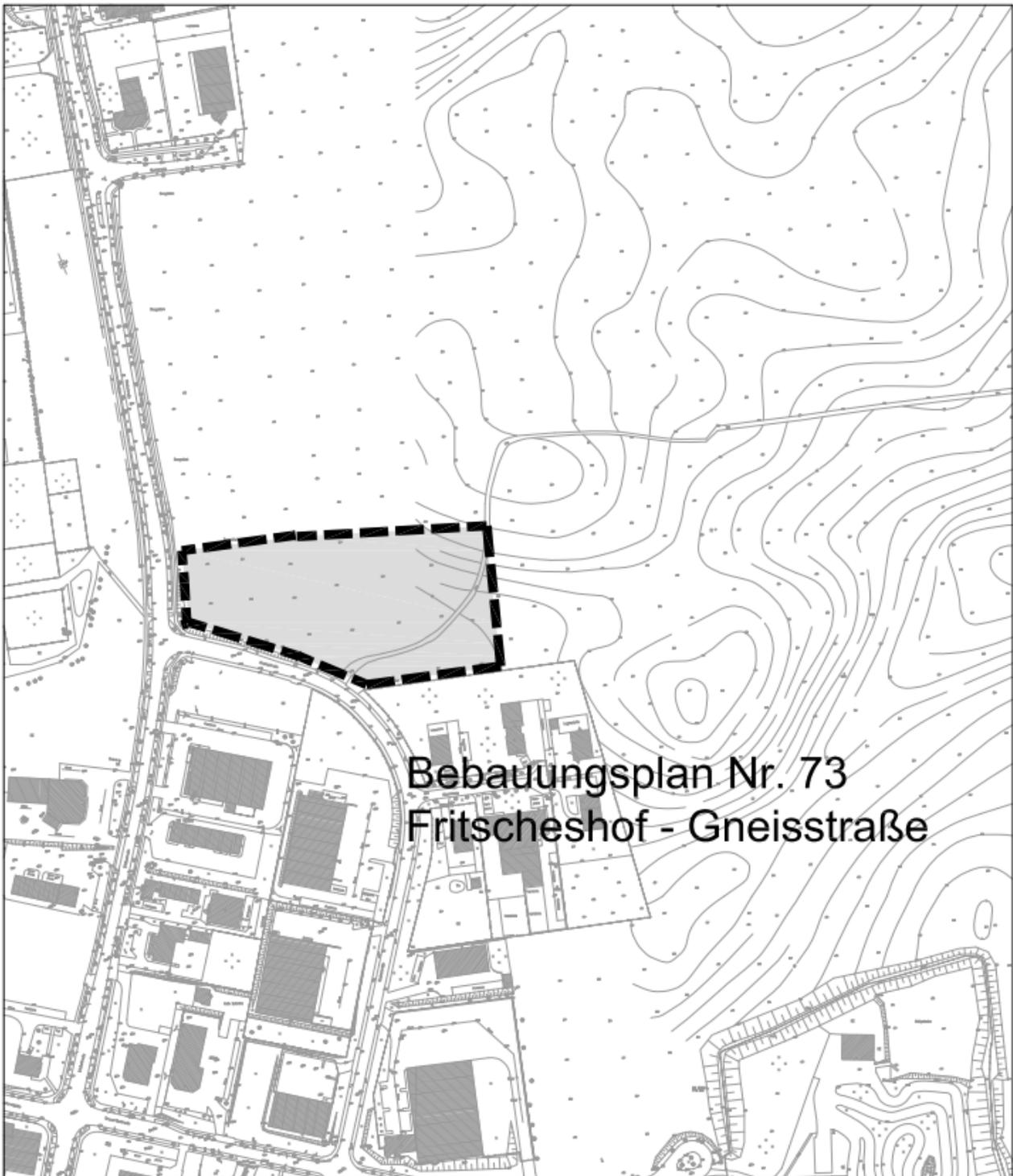


STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 73 "Fritscheshof - Gneisstraße"

Begründung

Übersichtsplan:



Stadt Neubrandenburg

Bebauungsplan Nr. 73 "Fritscheshof - Gneisstraße"

B e g r ü n d u n g

1. Rechts- und Planungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 Teil I Seite 2141; BGBl. 1998 Teil I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. Teil 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 (GS M-V Gl. Nr 2130-3; BGBl 1991 Teil I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. Teil I S. 2102)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatorschutzgesetz - LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V Gl. Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647)
- 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 Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (3. ÄndG KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern 1998 S. 634)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang)
- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. der Bekanntmachung vom 11. August 1999 (Stadtanzeiger Nr. 11, 8. Jahrgang)
- Landschaftsplan vom 5. November 1997
- Vermessungs- und Katasterplan, Stand Januar 1999

2. Geltungsbereich

Der Bereich ist begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 20/12 und 20/13
(Gemarkung Neubrandenburg, Flur 4)
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 46/10
(Gemarkung Neubrandenburg, Flur 4)
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 47/21 und 47/14
(Gemarkung Neubrandenburg, Flur 4) und die nördliche
Grenze der Gneisstraße
- im Westen: durch die Steinstraße.

3. Planungsanlass

Durch die Entlassung von Flächen aus dem Bergwerksfeld Fritscheshof (hier: Süd-West) im Grenzbereich der Bebauungspläne Nr. 13 "Fritscheshof-Südost" und Nr. 18 "Fritscheshof-Ost" entstand ein nichterschlossenes Restgrundstück im Außenbereich.

Mit der Zusammenlegung der Grenzflächen aus o. g. Bebauungsplänen (Flur 4, Flurstücke 46/10, 46/16 und 47/13) und der Außenbereichsfläche (Flurstücksteil von 46/33) kann ein großes Grundstück entstehen, für welches Baurecht geschaffen werden soll.

Die Grenzen der Bebauungspläne Nr. 13 "Fritscheshof - Südost" (Satzung) und Nr. 18 "Fritscheshof - Ost" (Satzung) werden entsprechend geändert.

Das neue Grundstück ist durch die Steinstraße und die Gneisstraße sowie alle notwendigen Versorgungsleitungen voll erschlossen und befindet sich im Eigentum der Stadt Neubrandenburg.

Dieses sind günstige Voraussetzungen für die Vermarktungsfähigkeit, die bei der Restfläche im Außenbereich sowie den einzelnen kleinen Grundstücken bisher nicht gegeben war.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg (rechtskräftig seit 24. Juni 1998) ist der zu überplanende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Nutzungsart wird als Festsetzung "Gewerbegebiet" (GE) im Bebauungsplan übernommen und geht auch konform mit den Festsetzungen benachbarter Nutzungen.

Der Flächennutzungsplan sieht zur Stärkung und Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt sowie zur verbrauchernahen Versorgung in gegenwärtigen und zukünftigen Wohnungsschwerpunkten keine Einordnung von großflächigem Einzelhandel in bestehenden Gewerbegebieten bzw. in peripheren Lagen vor.

Deshalb sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Im Wege der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nur solche Verkaufsstellen bis 500 qm Verkaufsfläche zulässig, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,7 festgesetzt. Die Obergrenze nach § 17 BauNVO von $GRZ = 0,8$ kann nicht zur Anwendung kommen, da bei der Berechnung des Regenwassernetzes die $GRZ = 0,7$ zu Grunde gelegt wurde.

In Angleichung an die angrenzenden Plangebiete wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m bis zu drei Geschossen festgesetzt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gegenüber der offenen Bauweise entfällt die Längenbeschränkung auf 50,0 m. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Um eine variable Einordnung von Gebäuden zu ermöglichen, wurden die Baugrenzen großzügig angeordnet, wobei die GRZ von 0,7 jedoch nicht überschritten werden darf.

4.3 Erschließung

Die Gewerbeflächen sind verkehrlich und stadtechnisch voll erschlossen. In der Planzeichnung sind Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt, um vorhandene Leitungen zu sichern.

4.4 Grünordnung

Der Großteil des Planbereiches befindet sich im beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet sich eine Teilfläche von ca. 2.400 m², die sich als ungenutzte Brachfläche darstellt.

Aufgrund der nur geringfügigen Erweiterung bereits beplanter Gebiete wird auf eine umfangreiche faunistische und floristische Untersuchung sowie der Bewertung nach HOAI § 46 verzichtet.

Die Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 18 "Fritscheshof-Ost" (Satzung) und Nr. 13 "Fritscheshof - Südost" (Satzung) sehen an ihren Randbereichen Heckenpflanzungen von 5 m bzw. 7 m vor. Da diese Anpflanzungen der o. g. Bebauungspläne schon im Zuge von B-Planverfahren berücksichtigt worden sind, bleibt deren Einreichung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des vorliegenden Bebauungsplanes unberücksichtigt, wobei die Pflanzfläche des Bebauungsplanes Nr. 18 lagemäßig verändert wird, um die Lage am Gewerbegebietsrand weiterhin zu gewährleisten.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,7 könnten theoretisch 1.540 m² Brachfläche von den neu überplanten 2.200 m² versiegelt werden. Diese Fläche ist nach § 1 in Verbindung mit § 9 (1 a) BauGB auszugleichen.

$$2.200 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ (GFZ)} = 1.540 \text{ m}^2 \text{ (auszugleichende Fläche)}$$

Für den Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs werden 600 m² Gehölzfläche aus der Festsetzung Nr. 5 Text - Teil B vorgesehen:

Der nördliche und östliche Rand der Gewerbeflächen ist auf den gekennzeichneten Flächen in einer Breite von 5 m eine geschlossene Hecke mit standortgerechten Bäumen (30 %) und Sträuchern der Pflanzenliste 1 und 2 zu bepflanzen.

Begründung:

Die Maßnahme kommt dem Ausgleich der Eingriffsfolgen in Bezug auf das Landschaftsbild nach. Die Bepflanzung stellt städtebaulich gesehen einen Ortsrandabschluss dar.

Bilanzierung nach dem Modell des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern - Entwurf Stand 14. Juli 1998:

Da es sich bei der Anpflanzung um eine mehrreihige Hecke mit Überhältern handelt, sind diese mit der Wertstufe 3 einzurechnen. Demgegenüber steht eine Brachfläche mit einer Wertstufe von 1.

Tabelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

	Bestand/Wertstufe	Entwurf(Ausgleich)/Wertstufe
Flächenart	Brachfläche der städt. Siedlungsgebiete/1	2 bis 3-reihige Gehölzpflanzung mit Überhältern/3
Flächengröße	1.540 m ²	600 m ²
Bilanz	1 x 1.540 m ² = 1.540 m ²	3 x 600 m ² = 1.800 m ²

Bei der Gegenüberstellung von 1.540 m² mit 600 m² unter Berücksichtigung der in der Tabelle aufgeführten Wertstufen ist der Ausgleich rechnerisch weitestgehend erbracht.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) Satz 1 LBauO M-V]

- Je 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich sind die Bäume durch Baumscheiben (Mindestgröße 6 m²) gegen Verdichtung und mechanische Beschädigung zu schützen.
Die Festsetzung kommt dem Gebot der Minimierung des Eingriffes in Bezug auf das Landschaftsbild und der Bodenentsiegelung nach.
Die Festsetzung über die Mindestgröße von Baumscheiben für Straßenbäume erfolgt zur Sicherung des zum Überleben des Baumes erforderlichen Gas- und Wasseraustausches und verbessert insgesamt die Bilanz des Naturhaushaltes.
- Durch den Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie Pflaster, kleinformartige Platten und Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken ist der Versiegelungsgrad von Flächen zu minimieren.
Die Festsetzung soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers im Geltungsbereich versickert und damit zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Auswahl und Empfehlung geeigneter Arten:

Pflanzenliste 1

großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche

mittelkronige Bäume

Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"
Carpinus betulus	Hain-Buche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste 2

Sträucher für flächige Bepflanzung und Hecken (Großsträucher)

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball