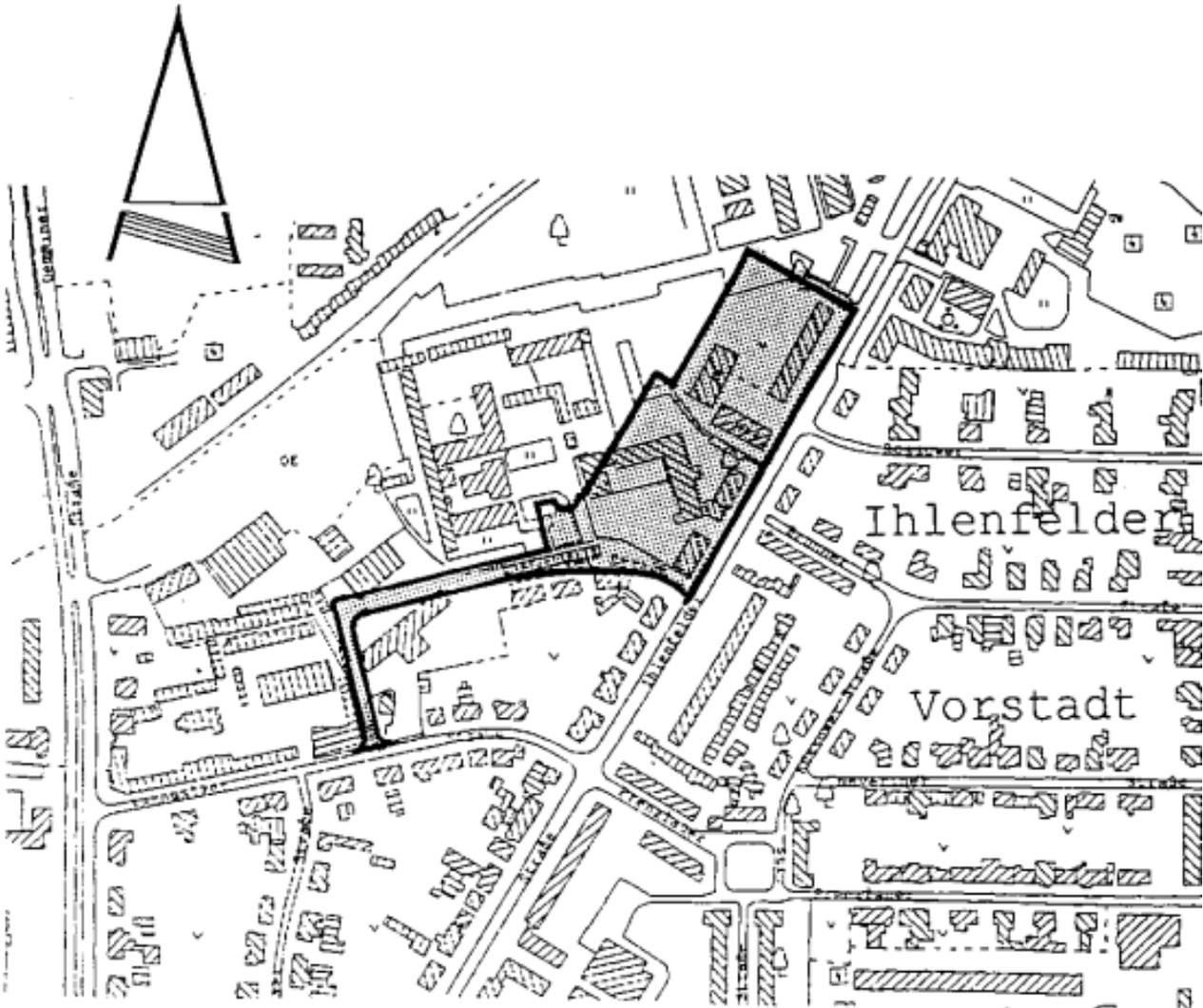


STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 74.1 „Wolgaster Straße“

Begründung

Übersichtsplan



Inhaltsverzeichnis:

B E G R Ü N D U N G	4
1. RECHTSGRUNDLAGEN	4
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
3. VERANLASSUNG	5
4. GELTUNGSBEREICH	5
5. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
6. AUSGANGSSITUATION	6
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
7.1 Städtebauliches Konzept	6
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Bauweise	7
7.4 Grünordnung	8
7.5 Verkehrsplanung.....	8
7.6 Ver- und Entsorgung.....	8
<u>Trinkwasserversorgung</u>	8
<u>Schmutz- und Regenwasserableitung</u>	9
<u>Elektro- und Kabelfernsehversorgung</u>	9
<u>Fernwärmeversorgung</u>	9
7.7 Örtliche Bauvorschriften.....	9

Stadt Neubrandenburg

Bebauungsplan Nr. 74.1 „Wolgaster Straße“

B e g r ü n d u n g

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt 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)
- Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3; BGBl. 1991 Teil I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern 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)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom (GS M-V Gl. Nr. 230-1; 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)

2. Planungsgrundlagen

Vermessungsplan des Stadtvermessungsamtes der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie: März 1999

Stand Kataster: Juni 1999

Höhenbezugssystem: HN

Maßstab: 1:500

3. Veranlassung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des von der Stadtvertretung am 19. November 1998 beschlossenen Rahmenplanes für das Entwicklungsgebiet „*Wolgaster Straße*“ erarbeitet. Der Rahmenplan bezog sich auf den gesamten Entwicklungsbereich und stellte die grundlegenden städtebaulichen Ziele zu Art und Maß der künftigen baulichen und sonstigen Nutzung dar.

Die im Flächennutzungsplan definierten Leitbilder und Ziele sind Grundlagen des städtebaulichen Konzeptes. Neben der städtebaulichen Neuordnung und Nutzungsmischung des Planungsgebietes soll aufgrund der spezifischen Standortmerkmale wie innenstadtnaher Lage, guter Erschließungsbedingungen und vielfältiger städtischer Umfeldbeziehungen vorrangig dem Wohnen und hier insbesondere kosten- und flächensparenden Wohnformen entsprochen werden.

Im Ergebnis einer Planungswerkstatt zur Ideenfindung wurde vorgeschlagen, als Alternative zu den vorhandenen traditionellen Wohnformen Gartenhofhäuser zu realisieren.

Zur Umsetzung dieser Idee wurde in Zusammenarbeit mit dem entsprechenden Architekten der vorliegende Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Neben 12 Gartenhofgrundstücken wurden die benachbarten Grundstücke an der Ihlenfelder Straße innerhalb des Entwicklungsbereichs in den Geltungsbereich einbezogen.

4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke bzw. Teilflurstücke der Flur 12 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstück: 228/4; Teilflächen der Flurstücke: 228/2; 228/3; 231/1; 231/5; 231/6, 231/8; 243/1 und 358/9.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die zukünftige Stadtteilverbindungsstraße zwischen Demminer Str. und Ihlenfelder Straße; Grundstück der e.dis (ehemals EMO)
- im Süden durch die vorhandenen Wohngebäude an der Wolgaster Straße
- im Osten durch die Ihlenfelder Straße
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie einer im Abstand von ca. 85 m zur Ihlenfelder Straße gelegenen parallelen Verbindungsstraße

5. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie des vorliegenden bestätigten Rahmenplanes für den Entwicklungsbereich Wolgaster Straße. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

6. Ausgangssituation

Mit der Entwicklung des Gebietes Wolgaster Straße soll das erschlossene, zentrumsnahe, z.Z. sich als Gemengelage darstellende Gebiet revitalisiert werden. Von dem ca. 17 ha großen Entwicklungsbereich ist ein Großteil der Flächen bereits beräumt bzw. liegt brach. Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt ca. 2 ha westlich der Ihlenfelder Straße. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen das freigezogene Gebäude der Jugendherberge, die Berufsschule einschließlich Turnhalle und ein beräumtes Baufeld, auf dem die ersten 12 Gartenhofhäuser über einen Bauträger errichtet werden sollen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Die angestrebte Nutzungsmischung des Entwicklungsgebietes spiegelt sich im vorliegenden Bebauungsplan wider. Neben der Erhaltung vorhandener Gebäude einschließlich Nutzungen an der Ihlenfelder Straße wie des Ärztehauses (Allgemeines Wohngebiet) und der Berufsschule (Gemeinbedarfsfläche) soll auch das Gebäude der Jugendherberge möglichst erhalten und einer im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzung zugeführt werden. Die Möglichkeit baulicher Erweiterungen wurde hierbei berücksichtigt.

Innerhalb parallel zur Ihlenfelder Straße gelegener zukünftiger verkehrsberuhigter Erschließungsstraßen ist ein ca 72 m x 39 m großes Baufeld eingeordnet auf denen 12 Gartenhofhäuser errichtet werden sollen.

Folgende Ziele werden mit dem Konzept verfolgt:

- alternatives Wohnen im Eigenheim mit „grünem Zimmer“ als Kontrast zu freistehendem Eigenheim, Doppel- oder Reihenhauses innenstadtnah in einer Siedlung
- individuelles Wohnen mit selbstwählbarem Grad der Öffentlichkeit und sozialer Kontrolle
- flächensparendes verdichtetes Bauen
- Kostensparende Niedrigstandardhäuser mit individuellen Ergänzungsmöglichkeiten
- innovative Technologien mit ökonomischen Effekten

- zukunftsweisende ökologische Ansätze

Entsprechend dem Rahmenplan- Grundkonzept zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden 3 unterschiedlich große Typen von Gartenhofhäusern entwickelt, die wechselweise in Rand- bzw. Innenstellung angeordnet werden können. Die Gebäude haben jeweils 2 Vollgeschosse über Terrain. Durch die Anordnung im Versatz ergeben sich wechselweise günstigere Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse bei vergleichsweise dichter Bebauung. Die Grundstückstiefen sind einheitlich mit 15 m und zusätzlichem ca. 3 m breiten privatem Grünstreifen zur Erschließungsstraße festgelegt. Die Grundstücksbreiten variieren je nach Haustyp zwischen 10 und 12 m. Es müssen die an den Giebelseiten nebeneinanderliegenden Grundstücke immer die gleiche Grundstücksbreite aufweisen, um funktionelle und gestalterische Probleme zu verhindern.

Auf jedem Grundstück sind ein PKW- Stellplatz und ein Abstellgebäude zugelassen. Weitere Nebenanlagen wurden ausgeschlossen.

Das Umfeld des Gebäudes wird durch den Charakter als Gartenhofhaus entscheidend geprägt. Der Gartenhof mit einer Breite von ca. 4 m entsteht durch die Abschirmung mit unterschiedlichen Materialien in der Höhe eines Geschosses. Hier können beispielsweise Mauern, Fertigbetonelemente, Stülp-schalungswände (in Holz o.a.), Zäune, Hecken zur Anwendung kommen. Je nach Dichte und Massivität sind selbstgewählte Kontakte zum jeweiligen Nachbarn zulässig. Das vor dem Wohnbereich entstehende „grüne Zimmer“ mit großzügiger funktioneller und optischer Verpflechtung zwischen innen und außen, mit individueller Gestaltung und Bepflanzung und begrünter Wänden stellt das wichtigste Merkmal dieser Gartenhofhäuser dar. Das „grüne Zimmer“ wird wahlweise zum Wohnweg offen gehalten oder auch abgeschirmt. Weitere Abschirmungen entstehen durch die variierenden PKW- Abstellmöglichkeiten. Diese können sein:

- ein offener Stellplatz mit Abpflasterung und Anpflanzung
- ein Carport
- eine massive Garage.

Je nach Ausführung kann die Überdeckung des Stellplatzes auch als Terrasse bzw. Balkon auf der Ebene des Obergeschosses genutzt werden.

Der zum Grundstück zugeordnete private Grünstreifen kann für Übergänge/Überfahrten abschnittsweise nicht versiegelt befestigt werden. Er sollte die Funktion eines Vorgartens haben und nicht als 2. PKW-Stellplatz genutzt werden.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der Berufsschule (Gemeinbedarfsfläche) wird für die übrigen bebauten als auch zu bebauenden Grundstücke nach der Art der geplanten Nutzung WA (Allgemeines Wohngebiet) festgelegt. Zur Gewährleistung eines verkehrsberuhigten Wohngebietes werden auf dem mit Gartenhofhäusern zu bebauenden Baufeld die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

Zwecke ausgeschlossen. Die nach der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in diesem Bereich aufgrund der erforderlichen Flächengrößen ebenfalls ausgeschlossen. Gleichzeitig soll eine gewisse Wohnruhe gesichert werden.

7.3 Bauweise

Für den Bereich der Gartenhofhäuser wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Wegen der besonderen Struktur werden die einzelnen Baukörper als ein Bauvorhaben betrachtet, indem die Abstandsflächen nur nach außen zum Tragen kommen.

Aufgrund der geplanten versetzten Anordnung und der unterschiedlichen Gebäudetypen kann nur mit Baugrenzen gearbeitet werden.

Für die übrigen Baufelder ist bedingt durch die vorhandenen Gebäude und der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. dass er seitliche Grenzabstand zum Nachbarn einzuhalten ist, die Längenbegrenzung von 50m jedoch entfällt.

7.4 Grünordnung

Unter der Zielstellung, ein durchgrüntes Stadtgebietes zu schaffen, wurden vorhandene Grünflächen und bestehende Bäume weitgehend berücksichtigt. Über zu fällende Bäume werden entsprechend der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg vom 03. Juni 1999 entsprechende Anträge auf Ausnahme bzw. Befreiung gestellt. Neuanpflanzungen sind sowohl in den öffentlichen als auch privaten Grünflächen vorgesehen. Ein Schulkinderspielplatz ist im öffentlichen Grünbereich nördlich der Wolgaster Straße eingeordnet.

Prinzipiell sollen die nicht bebauten Flächen intensiv begrünt werden. Mit der Festsetzung, Wände, Mauern und sonstige Begrenzungen zu begrünen und der Möglichkeit, das „Grüne Zimmer“ wahlweise zum Erschließungsweg offen zu halten wird dem besonderen Charakter des Wohngebietes Rechnung getragen.

7.5 Verkehrsplanung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Ihlenfelder Straße aus über den angrenzenden Teilbereich der Wolgaster Straße, die ausgebaut werden soll. Entsprechend dem Rahmenplankonzept stellen die Wolgaster Straße und die geplante Stadtteilverbindungsstraße zwischen der Demminer und der Ihlenfelder Straße die Haupteerschließungsstraßen des Gebietes dar. Zwischen diesen beiden Sammelstraßen ist ein Straßennebennetz aufgebaut. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen 4 untergeordnete als Mischverkehrsflächen ausgebildete Erschließungsstraßen mit einem jeweiligen Stra-

ßenquerschnitt von 5,50 m. Diese Nebenstraßen sind als verkehrsberuhigte Zonen mit ausgebauter Grundstückszufahrt mit abgesenktem Bord an die Wolgaster bzw. Ihlenfelder Straße anzubinden. Zentral gelegen wurden südlich der Turnhalle an der Planstraße 19/ 9 öffentliche Stellplätze angeordnet. Mit der Neuordnung werden die Flächen für die notwendigen privaten Stellplätze direkt entsprechend Landesbauordnung den einzelnen Grundstücken zugeordnet.

7.6 Ver- und Entsorgung

Auf der Grundlage des Rahmenplanes wird für das Gesamtgebiet eine Versorgungskonzeption über die Neubrandenburger Stadtwerke erarbeitet. Für den ersten Bebauungsplan kann teilweise auf vorhandene Leitungssysteme zurückgegriffen werden. Grundsätzlich wird eine Verlegung der Leitungstrassen im öffentlichen Raum geplant.

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Leitung in der Ihlenfelder Straße. Mit dem Ausbau der Wolgaster Straße wird eine entsprechende Trinkwasseranbindung geplant.

- Schmutz- und Regenwasserableitung

Die Ableitung erfolgt ebenfalls über neu zu verlegene Systeme in den Planstraßen 7 und 19 und der auszubauenden Wolgaster Straße in vorhandene Leitungssysteme in der Ihlenfelder Straße.

- Elektro- und Kabelfernsehversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über eine neu zu errichtende Trafostation an der Planstraße 7 mit geplanten Anbindungen entlang der Planstraße 7 und der Wolgaster Straße. Eine Anbindung des Plangebietes an die bestehende TV-Anlage der Stadt Neubrandenburg ist möglich. Die Einordnung eines Verstärkerpunktes an der Wolgaster Straße ist vorgesehen.

- Fernwärmeversorgung

Es ist vorgesehen, das gesamte Gebiet mit Fernwärme zu versorgen. Entsprechende Leitungstrassen werden in den Erschließungsstraßen berücksichtigt.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung M/V wurden örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen betreffen ausschließlich das Baufeld, auf dem die Gartenhofhäuser errichtet werden.

Mit den gestalterischen Festsetzungen über Dächer und Begrenzungen soll die Umsetzung der Besonderheiten des Gartenhofhauses gewährleistet werden. Um bei der dichten Bebauung günstige Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse zu erzielen, kommen flache Dachformen zum Tragen, die das gesamte Wohngebäude überdecken sollen. Es können angewandt werden:

- Flachdächer
- flache Satteldächer, bis 10 ° Dachneigung
- Pultdächer, auch asymmetrisch abgesetzt
- Segmentbogendächer

Aufgrund der verschiedenen Möglichkeiten der Dachausbildung der Wohngebäude werden weitere Differenzierungen und Gliederungen der Dachfläche nicht zugelassen.

Zur Begrenzung des Gartenhofes zum Nachbargrundstück sind geschoßhohe Elemente anzuwenden. Flexible Elemente, Durchgänge oder sonstige Kontaktmöglichkeiten sind bei Zustimmung beider betroffener Nachbarn zulässig. Hiermit wird ein individuelles Wohnen mit selbstwählbarem Grad der Öffentlichkeit und sozialer Kontrolle gewährleistet.

Eine Abgrenzung des jeweiligen Grundstücks zum Erschließungsraum ist nicht zwingend vorgeschrieben. Neben der vollen Offenheit sind durchsichtige Gitter oder Zäune mit und ohne Bewuchs, Hecken, dichte Holzwände, begrünte Mauern auf der Baugrenze zulässig. Eine Einfriedung der privaten Grünfläche außerhalb der Baugrenze in Richtung der Erschließungsstraße ist unzulässig, um die besondere Struktur der Gartenhofanlage hervorzuheben. Ein individuell eingegrenzter Vorgartenbereich würde sich aufgrund der kleinen Grundstücke und möglichen Überfahrten und Übergänge störend auf den Gesamteindruck der Bebauung auswirken.