





INHALTSVERZEICHNIS: .....	3
1. RECHTS- UND PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	3
2. VERANLASSUNG .....	3
3. GELTUNGSBEREICH .....	4
4. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
5. AUSGANGSSITUATION .....	4
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	5
6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	5
6.2 GRÜNORDNUNG .....	5
6.3 VERKEHRSPLANUNG .....	7
6.4 VER- UND ENTSORGUNG .....	7
6.5 IMMISSIONSSCHUTZ .....	8
6.6 ALTLASTEN .....	8

### 1. Rechts- und Planungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. 2001, S. 1950 ff.),
- 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) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58)
- 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 6 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landes-Umwelt-Richtlinien-Umsetzungsgesetz - LUmrLUG M-V) vom 9. August 2002 (GVOBl. 2002, S. 531 ff.)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GS M-V GI Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes (1. Naturschutzänderungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern - 1. ÄndG LNatG M-V) vom 14. Mai 2002 (GVOBl. 2002, S. 184 ff.)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, 2002, S. 1193 ff.)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. 2001, S. 1950 ff.)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Vierte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (4. ÄndG KV M-V) vom 9. August 2000 (GVOBl. M-V 2000 S. 360)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 8. August 2002 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. August 2002 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang)
- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. der Bekanntmachung vom 11. August 2000

## 2. Veranlassung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des 1998 beschlossenen Rahmenplanes für den Entwicklungsbereich „Wolgaster Straße“ erarbeitet. Der Geltungsbereich umfasst neben der zukünftigen Stadtteilverbindungsstraße (Usedomer Straße) und dem Gebäude des Landgerichts ausschließlich Wohnbauflächen und entsprechende Erschließungsstraßen. Der städtebaulichen Zielstellung des Rahmenplanes entsprechend stehen dabei kosten- und flächensparende Wohnformen im Mittelpunkt. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der guten Erschließungsbedingungen soll ein attraktives Wohngebiet entstehen, das sich innerhalb eines Baufeldes durch eine homogene nach außen hin geschlossene Bebauung auszeichnet, wobei die Gestaltungsmöglichkeiten von Baufeld zu Baufeld individuell unterschiedlich geprägt sein können. Die Möglichkeit der Weiterführung der Gartenhofbebauung aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 74.1 wird berücksichtigt, ähnliche und andere flächensparende Strukturen sind ebenfalls möglich.

Im Ergebnis einer öffentlichen Ausschreibung für eine flächensparende verdichtete Bebauung mit Baurückbindung wurden mehrere sehr interessante Entwürfe eingereicht, die realisiert werden sollen. Während die Zielstellung der Planung nicht berührt wird, ist die geringfügige Änderung einiger Festsetzungen im Interesse der künftigen Bewohner notwendig.

Mit einer Änderung bzw. Vergrößerung der Baufenster auf den Baufeldern wird es ermöglicht, entsprechend der Entwurfsplanung ca. 66 Wohnungen städtebaulich ansprechend und aufeinander abgestimmt kurzfristig zu bauen. Innerhalb der Baufelder werden jedem Wohnhaus ein separater Grünbereich mit Terasse, ein Abstellraum und neben einem Stellplatz eine Garage oder Carport zugeordnet. Mit der Möglichkeit, in Detailbereichen auch eingeschossig zu bauen, wird vielen Wohnwünschen entsprochen.

## 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74.2 umfasst ein ca. 4,2 ha großes Gebiet innerhalb des Entwicklungsbereiches „Wolgaster Straße“, der in zentrumsnaher Lage nordöstlich der Innenstadt liegt.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der zukünftigen Usedomer Straße
- im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 74.1
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der neuen Straßenführung der Wolgaster Straße (Bebauungsplan Nr. 74.1)
- im Westen durch einen zukünftigen Geh- und Radweg westlich des Landgerichts

## 4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie des vorliegenden bestätigten Rahmenplanes für den Entwicklungsbereich „Wolgaster Straße“.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

## 5. Ausgangssituation

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 74.2 zu überplanende Gebiet nimmt mit ca. 4,2 ha den überwiegenden Teil der entsprechend Rahmenplan festgesetzten Wohnbauflächen ein. Ein Großteil der Fläche ist bereits bebaut bzw. liegt brach. Das Gebäude des Landgerichts ist das einzige Gebäude, das zu erhalten und im Bebauungsplan zu integrieren ist. Es wurde in den 90er Jahren als eines der wenigen aus den 30er Jahren erhaltenen Industriebauten unter Denkmalschutz gestellt. Mit dem Auszug des Landgerichtes Ende 2000 steht die Stadt vor der Aufgabe die Immobilie einer neuen Nutzung zuzuführen.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan soll ein neues attraktives Wohngebiet geschaffen werden, dass über die Wolgaster Straße im Süden und die zukünftige Stadtteilverbindungsstraße im Norden (Usedomer Straße) an die Ihlenfelder Straße im Osten und bzw. die Demminer Straße im Westen angebunden ist. Somit wird der Bezug zu den umliegenden Wohngebieten und Stadtteilen hergestellt und die Verbindungsfunktion insbesondere zur Ihlenfelder Vorstadt und zur Innenstadt gestärkt. Das Wohngebiet soll sich durch neue städtebauliche Strukturen auszeichnen, die sich sowohl funktionell als auch gestalterisch in die Umgebung einfügen. Überwiegend parallel angeordnete Erschließungsstraßen, die sich an der Ihlenfelder Straße bzw. dem langen Gebäude des Landgerichts orientieren, schaffen homogene Quartiere. Diese Quartiere oder Baufelder sind hinsichtlich der Anordnung von Gebäuden, der Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise jeweils als eine städtebauliche Einheit zu betrachten. Diese Forderung und die entsprechende Planung des einzelnen Baufeldes sind zum Bestandteil des jeweiligen Kaufvertrages zu machen. Es wird dabei eine verdichtete Bebauung angestrebt, die entlang der Usedomer Straße aus Lärmschutzgründen zweigeschossig festgesetzt ist. Für die Baufelder, die nicht direkt an die Usedomer Straße angrenzen, wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmass festgesetzt.

Die innenstadtnahe Lage des Entwicklungsgebietes „Wolgaster Straße“ erfordert eine hohe Bebauungsdichte. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen alternative Wohnformen entsprechend Rahmenplan wie beispielsweise Gartenhofhäuser mit gutem Wohnwert angeboten werden.

Mit kleinen Grundstücksgrößen, preiswertem Bauaufwand und geringen Nutzungskosten sollen Voraussetzungen für eine gute soziale Durchmischung geschaffen werden. Zur Umsetzung einer flächensparenden verdichteten Bauweise ist auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl notwendig. Sie wird in allen Baufeldern auf 0,6 festgesetzt.

Mit der geplanten Vergabe von Baufeldern (keine Einzelgrundstücke) an Bauträger soll gewährleistet werden, dass jeweils je Baufeld Konzepte vorgelegt werden, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen und somit keine nachteiligen Auswirkungen auf einzelne Parzellen entstehen.

Um für das Gebäude des Landgerichts eine neue Nutzung zu finden, sind die im allgemeinen Wohngebiet neben den Wohngebäuden zulässigen Nutzungsarten nur in diesem Baufeld zulässig. Es betrifft die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Eine Begrenzung der Verkaufsraumfläche auf 300 m<sup>2</sup> wurde vorgenommen, da in der Ihlenfelder Vorstadt entsprechende Versorgungseinrichtungen in ausreichendem Maße vorhanden sind. Die im ehemaligen Landgericht zulässigen Nutzungen sind nur als Ergänzungsangebot zu verstehen. Um das Nutzungsspektrum entsprechend der vorhandenen Möglichkeiten des Gebäudes optimaler zu gestalten, wird eine bauliche Erweiterung in östliche Richtung ermöglicht.

### 6.2 Grünordnung

Im Planungsgebiet finden neben der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg und dem Landesnaturschutzgesetz M-V der Erlass zur „Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in M-V“ Anwendung. Mit dem Ausbau der Straßenanbindung Usedomer Straße-Ihlenfelder Straße ist ein Antrag auf Ausnahme entsprechend § 27 LNatG notwendig, da die vorhandenen Pappeln eine geschützte Baumreihe darstellen. Es betrifft 7 Bäume, für die der Verursacher jeweils 3 Neupflanzungen in Form von Alleen oder Baumreihen vorzunehmen hat. Besonders schutzbedürftige Bäume sind in den Bebauungsplan integriert und festgesetzt worden. Bedingt durch erforderliche Gebäudeabbrucharbeiten sowie Erschließungsart und flächensparender Grundstücksanordnung ist jedoch das Entfernen einer Vielzahl von Gehölzen unvermeidlich. Nach § 6 der Satzung sind für den Ersatz von insgesamt 52 Gehölzen, die im Zuge der Baumaßnahme beseitigt werden müssen, durch den Vorhabenträger 95 Bäume, Mindeststammumfang 16 cm, zu pflanzen.

Zu ersetzender Gehölzbestand und neu zu pflanzende Bäume

Stammumfang (cm) der zu ersetzenden Gehölze	Anzahl zu ersetzender Gehölze	Faktor der zu pflanzenden Ersatzbäume	Anzahl der Ersatzbäume
20 bis 50	21	1	21
51 bis 100	21	2	42
101 bis 150	9	3	27
151 bis 200	0	4	0
201 bis 250	1	5	5
Summe	52		95

30 Bäume werden an der Südseite der Usedomer Straße eingeordnet.

*Baumarten:*

Tilia cordata ‚Erecta‘ (Winterlinde)  
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ (Hainbuche)

*Wuchsform*

mittelgroßer Baum, Krone schmal bis eiförmig  
mittelgroßer Baum, Krone schmal kegelförmig

(Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18)

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Wolgaster Straße werden 4 Kastanienbäume eingeordnet.

*Baumarten:*

Aesculus hippocastanum ‚Baumannii‘

*Wuchsform*

großer Baum, Krone breit pyramidal  
(kaum fruchtend)

(Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18)

Zur Gliederung und Belebung des geplanten Wohngebietes werden folgende Baumarten vorgeschlagen.

*Baumarten:*

Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘ (Gleditsie)

*Wuchsform*

mittelgroßer Baum, Krone locker kegelförmig, Herbstfärbung goldgelb

Sorbus intermedia ‚Brouwers‘  
(Straßenmehlbeere)

kleiner bis mittelgroßer Baum,

Prunus serrulata ‚Amanogawa‘  
(Säulenzierkirsche)

Krone straff aufrecht  
kleiner Blütenbaum, Krone säulenförmig

Pyrus calleriana ‚Chanticleer‘ (Stadtbirne)

kleiner Blütenbaum, Krone schmalpyramidal  
(kaum fruchtend)

(Qualität: Hochstamm, 3 bzw. 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16/16-18)

Für die verbleibende Anzahl zu ersetzender Bäume, die nicht im Bebauungsplangebiet eingeordnet werden können, sind vom Vorhabenträger die restlichen Bäume in anderen Arealen des Rahmenplanes „Wolgaster Straße“ einzuordnen (z. B. Grünverbindung Friedländer Bahn, Grünzug Datzeniederung). Alternativ kann der Vorhabenträger eine Ausgleichszahlung in Höhe von 600,00 DM je Baum an die Stadt entrichten. Die Ausgleichszahlung wird dann zweckgebunden für die Bepflanzung des geplanten Grünzuges an der Datze (Südseite) und der geplanten Grünverbindung der Friedländer Bahn entsprechend Rahmenplan „Wolgaster Straße“ verwendet. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Bäume sowie die Bäume auf der öffentlichen Grünfläche sind zu erhalten. Zur Vermeidung von Stamm- und Wurzelschäden während der Bautätigkeit sind entsprechende Schutzvorkehrungen nach DIN 18920 einzuleiten.

Der Flächenbedarf an Spielplätzen für die Altersgruppe von Kindern bis 12 Jahre wird über den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 74.1 abgedeckt. Weitere Sport- und Bewegungsflächen für Jugendliche ab 12 Jahre werden im Zuge der weiteren Planung an der Datze eingeordnet.

### 6.3 Verkehrsplanung

Das Planungsgebiet wird über die geplante Stadtteilverbindung der zukünftigen Usedomer Straße und die Wolgaster Straße an das vorhandene Straßennetz der Stadt angebunden. Gleichzeitig dient die Usedomer Straße zur Anbindung der Gewerbegebiete entlang der Ihlenfelder Straße an die Demminer Straße, an die künftige innerörtliche Umgehungsstraße sowie der allgemeinen Verbesserung der Verbindung der Stadtgebiete Ihlenfelder Straße und Reitbahnviertel. Aufgrund der Lage und Größe des Erschließungsgebietes wurden Voraussetzungen für eine direkte ÖPNV-Erschließung geschaffen. So wurde entlang der Usedomer Straße in beide Richtungen jeweils eine Fahrbahnrandhaltestelle angeordnet. Mit der Einordnung der weiteren Nebenstraßen 7, 9 und 10 wird die öffentliche Erschließung der einzelnen Baufelder gewährleistet. Eine Ausbildung dieser als Mischverkehrsflächen und entsprechende verkehrsberuhigte Maßnahmen sollen ein ruhiges Wohnen für die zukünftigen Bewohner ermöglichen. Maßgebend für den Stellplatznachweis ist die Landesbauordnung (BauO M-V).

Der Stellplatznachweis ist auf den eigenen Grundstücken wie folgt abzusichern:

- Einfamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohnung
- Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1,5 Stellplätze je Wohnung

Um die Forderung von zwei Stellplätzen, je Wohnung abzusichern, ist es notwendig, den zweiten Stellplatz auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen einzuordnen.

Bei einer Orientierung von ca. 100-130 Wohnungen wird die allgemeine Forderung der Schaffung von zusätzlich 10 % der notwendigen privaten Stellplätze als öffentliche Stellplätze eingehalten.

Öffentliche Stellplätze werden an zentraler Stelle nördlich der Wolgaster Straße angeordnet. Hierbei wird die vorhandene Stellplatzanlage weiter genutzt und in das vorhandene Verkehrserschließungssystem integriert. Anbindend an die Wolgaster Straße wird über die Zufahrtsstraße zur Parkplatzanlage das Gebäude des Landgerichts erschlossen. Die Stellplatzanlage erhält 21 Einstellplätze, davon 2 Behindertengerechte. Anbindend an die Wolgaster Straße wird zwischen dem Gebäude des ehemaligen Landgerichts (Baufeld 7) und dem Baufeld 6 eine zusätzliche öffentliche Erschließungsstraße eingeordnet. Eine Anbindung an die Usedomer Straße ist nur fuß- und radläufig vorgesehen.

### 6.4 Ver- und Entsorgung

Auf der Grundlage des Rahmenplanes wurde für das Gesamtgebiet von den Neubrandenburger Stadtwerken eine Versorgungskonzeption erarbeitet.

- Regenwasserableitung  
Das Regenwasser aus dem Bebauungsplangebiet wird über den Hauptsammler in der Usedomer Straße und der Planstraße 17 im Bereich der Eisenbahnbrücke in den Vorfluter, die Datze, geleitet.
- Schmutzwasserableitung  
Das Schmutzwasser wird in einem Überpumpbauwerk westlich des Landgerichts gesammelt und von dort in die Abwasserdruckrohrleitung Pumpwerk IV - Klärwerk, die nördlich der Friedländer Gleisstrasse verläuft, gepumpt. Diese vorhandene Druckrohrleitung soll im Entwicklungsgebiet im Zuge des Baues der Usedomer Straße aus ihrem jetzigen Verlauf in die Usedomer Straße verlegt werden.

- **Trinkwasserversorgung**  
Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt von der Wolgaster Straße.
- **Fernwärmeversorgung**  
Die Fernwärmeversorgung erfolgt von der jetzigen nördlichen Fernwärmeleitung an der Friedländer Gleisstrasse. Diese Fernwärmeleitung soll ebenfalls im Zuge des Baues der Usedomer Straße in die Usedomer Straße verlegt werden. Zur Versorgung des Bebauungsplangebietes werden die Leitungen zunächst von der jetzigen Leitung im Bereich der Eisenbahnbrücke über die Planstraße 17 und die Usedomer Straße an die Baufelder herangeführt.
- **Elektroversorgung**  
Die Elektroversorgung erfolgt von der Wolgaster Straße (Trafostation Ecke Planstraßen 7 / 8).
- **Kabelfernsehen**  
Das Kabelfernsehnetz wird von der Wolgaster Straße her weiter ausgebaut (Verteilerschrank Ecke Planstraßen 7 / 8, weitere Verteilerschränke möglich).
- **Telekom**  
Die Versorgung erfolgt von der Wolgaster Straße her.
- **Wertstoffcontainer**  
Ein Wertstoffcontainersammelplatz ist im Bereich der öffentlichen Stellplätze an der Wolgaster Straße vorgesehen.

### 6.5 Immissionsschutz

Dem Bebauungsplan liegen Lärmimmissionsprognosen des Büros NORDUM UMWELT + ANALYTIK GmbH & CO. und Untersuchungen des Büros SKH zugrunde und liegen zur Einsichtnahme im Stadtplanungsamt vor. Berücksichtigt wurden die geplanten Straßenbaumaßnahmen sowie die geplante Wohnbebauung. Im Ergebnis sind besondere Vorkehrungen entlang der Usedomer Straße erforderlich, wobei auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet wird. Neben einer 2 bis 3 geschossigen Bebauung und einer geschlossenen Bauweise wurde festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes vorzusehen sind.

Bei der weiteren Planung ist insbesondere bezogen auf angrenzende gewerbliche Einrichtungen bzw. auf neu zu planende Straßen zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für das Planungsgebiet zu gewährleisten sind.

### 6.6 Altlasten

Die Fläche des Bebauungsplanes gehört zur Rüstungsaltlast „Ehemalige Mechanische Werkstätten Neubrandenburg“. Ein vorliegendes Gutachten über die „Erkundung und Bewertung möglicher Bodenkontaminationen“ aus dem Jahre 1998 weist an zwei Standorten eine Kontamination aus.

Die Standorte der Bohrpunkte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und zeigen eine Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Da die aus dem vorliegendem Gutachten abgeleiteten Folgeuntersuchungen noch nicht abgeschlossen sind, sind das flächenmäßige Ausmaß und die weitere Vorgehensweise noch offen. Eine entsprechende Veranlassung und Kontrolle erfolgt über den Entwicklungsträger.

Da die aus dem vorliegendem Gutachten abgeleiteten Folgeuntersuchungen für den Bereich der Planstraße 9 abgeschlossen sind, kann die nachrichtliche Übernahme der Bodenkontamination aufgehoben werden.