

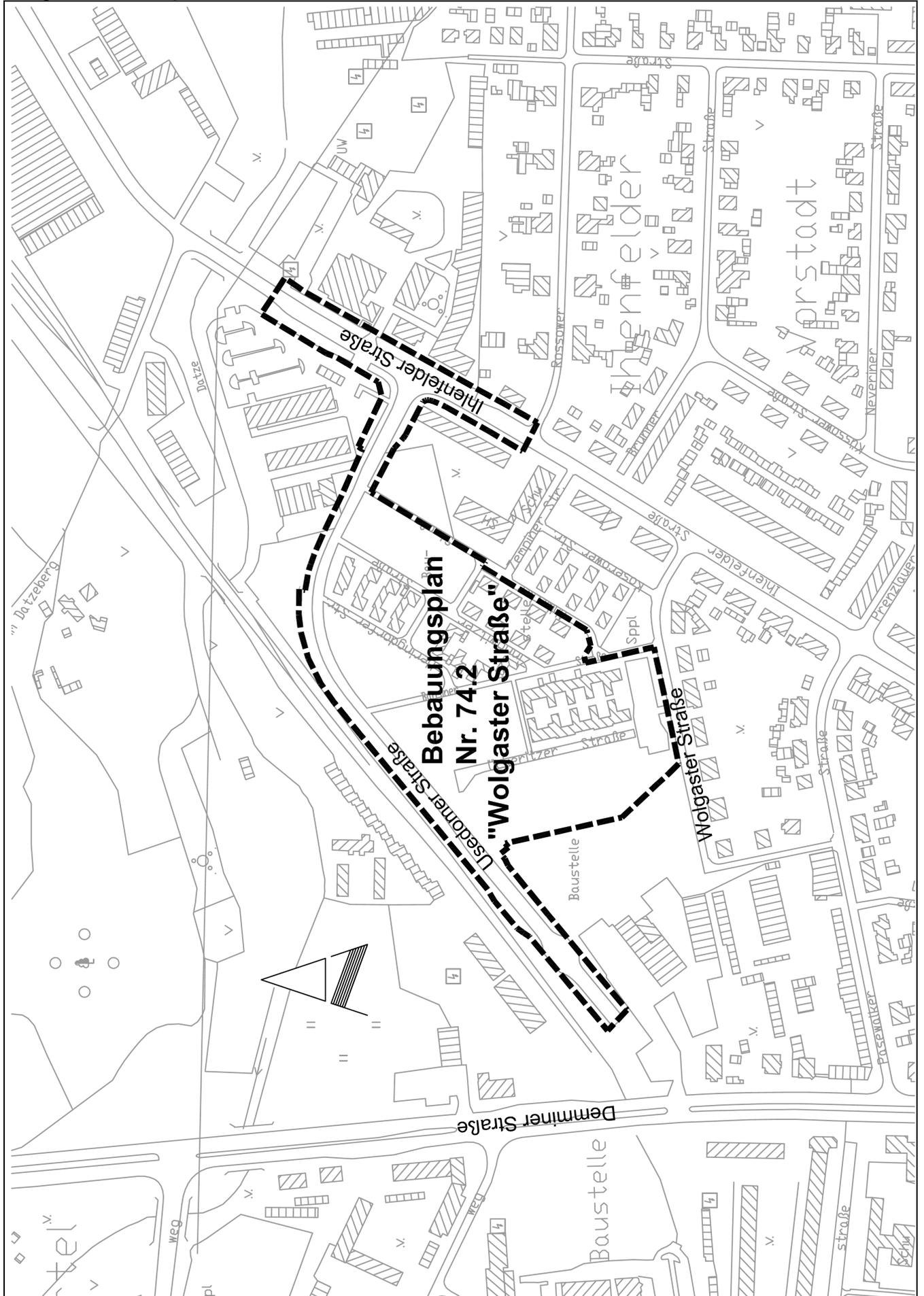
STADT NEUBRANDENBURG

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.2

„Wolgaster Straße“

Begründung

Anlage 2 Übersichtsplan



Begründung für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.2 "Wolgaster Straße"

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. **Rechts- und Planungsgrundlagen**
2. **Veranlassung**
3. **Geltungsbereich**
4. **Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
5. **Ausgangssituation**
6. **Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 **Städtebauliches Konzept**
 - 6.2 **Grünordnung**
 - 6.3 **Verkehrsplanung**
 - 6.4 **Ver- und Entsorgung**
 - 6.5 **Immissionsschutz**
 - 6.6 **Altlasten**

1. Rechts- und Planungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.04 (BGBl. I S.1359), in Kraft am 20.07.04
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.09.01 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.04 (BGBl. I S.1359), in Kraft am 20.07.04
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (Landesplanungsgesetz- LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.03 (GVOBl. M-V S. 690)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.10.02 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.03 (GVOBl. M-V 2004 S.2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz- LUVPG M-V) vom 09.08.02 (GVOBl. M-V S. 531, 631), geändert durch Gesetz vom 24.06.04 (GVOBl. M-V S. 302)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.98 (GVOBl. M-V S. 29, ber. S. 890), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.02.04 (GVOBl. M-V S. 61), in Kraft am 04.03.04
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 11.11.04, in Kraft am 02.12.04 (Stadtanzeiger Nr. 15, 13. Jahrgang)

2. Veranlassung für die 3. vereinfachte Änderung

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des 1998 beschlossenen Rahmenplanes für den Entwicklungsbereich „Wolgaster Straße“ erarbeitet. Der Geltungsbereich umfasst neben der Stadtteilverbindungsstraße (Usedomer Straße) 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.

Auslöser der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag eines Bauträgers, die Festsetzungen für das Baufeld 7 (Grundstück des ehemaligen Landgerichtes) zu ändern.

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanbearbeitung 2001 wurde davon ausgegangen, das Gebäude des Landgerichts zu erhalten und es einer anderen wohngebietsverträglichen Nutzung zuzuführen. 2002 wurde unter Beachtung von wirtschaftlichen Aspekten entschieden, das Landgericht abzureißen. 2005 erfolgte der Abriss.

2006 wurde das Baufeld an einen Bauträger mit der Zielstellung der Errichtung von 15 Reihenhäusern übertragen. Intensive Bemühungen im Vertrieb des Reihenhauskonzeptes blieben erfolglos.

Unabhängig vom nicht erfolgten Vertrieb der Reihenhäuser sind im Umfeld des Baufeldes 7 geänderte Rahmenbedingungen eingetreten. Westlich des Baufeldes 7 ist eine mischgebietstypische kleinteilige Bebauung entstanden, so dass ein Übergang von den Gewerbeflächen an der Demminer Straße zum Wohngebiet Wolgaster Straße gegeben ist. Die unmittelbar an das Baufeld 7 angrenzende Bebauung mit Gartenhofhäusern mit nach innen ausgerichteten Innenhöfen macht eine Schallschutzfunktion eines Riegels im Baufeld 7 entbehrlich.

Mit der Bebauungsplanänderung wurden weiterhin die Festsetzungen über zu fällende und zu erhaltende Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überprüft und aktualisiert.

Im vereinfachten Verfahren entfallen der Umweltbericht und die Umweltprüfung sowie die zusammenhängende Erklärung.

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 Straßenführung der Wolgaster Straße (Bebauungsplan Nr. 74.1)
- im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 236/57 der Flur 12

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Darstellung des *gültigen* 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 mittlerweile bebaut.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan soll ein neues attraktives Wohngebiet geschaffen werden, das über die Wolgaster Straße im Süden und die 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 Grundstück des ehemaligen Landgerichtes (Baufeld 7) orientieren, schaffen homogene Quartiere. Diese Quartiere oder Baufelder sind hinsichtlich der Anordnung von Gebäuden, 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.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Möglichkeit eingeräumt, Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der Festsetzung der abweichenden Bauweise zuzulassen. Danach kann eine offene Bauweise gestattet werden, wenn anstelle des Wohnhauses bauliche Anlagen die nach der Landesbauordnung M-V ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, direkt auf einer der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Diese Anlagen müssen, soweit sie nicht eine eigene Wand aufweisen (Garage, Nebenanlage), eine geschlossene Einfriedung in massiver (z. B. Mauer) oder leichter (z. B. Holzwand) Bauart max. 2 m hoch zum Nachbargrundstück besitzen.

Aus Gründen des Sichtschutzes sind hierfür undurchsichtige Materialien zu verwenden.

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes soll von der ursprünglichen Bebauung mit Reihenhäusern im Baufeld 7 abgewichen werden.

Mittels einer abweichenden Bauweise soll ein Wechsel zwischen zweigeschossigen Wohngebäuden (errichtet jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze) und südlich angrenzender Nebenbebauung (eingeschossiges Gebäude, Garage, einem westwärts geschlossenen Carport oder ersatzweise mit einer geschlossenen Einfriedung aus Mauerwerk oder Holz (diese mit einer Höhe von 2 m) realisiert werden. Die zweigeschossigen Wohngebäude mit einer einheitlichen Haustiefe von 11 m sollen an der westlichen Baulinie errichtet werden. Die südlich angrenzende Nebenbebauung soll zur Auflockerung der Bebauung 2 m von der Baulinie zurückspringen.

Um die zeilenartige Bebauung der zweigeschossigen Wohngebäude und der eingeschossigen Nebenbebauung zu gewährleisten, ist die östliche Baugrenze im Abstand von 11 m zur westlichen Baulinie festgesetzt.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO, Garagen und Carports, sind im Baufeld 7 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise sind Gartenlauben mit einer Brutto-Grundfläche bis 10m² westlich der Bebauung, jedoch außerhalb von Flächen mit Pflanzgebot, zulässig.

Die im allgemeinen Wohngebiet neben den Wohngebäuden zulässigen Nutzungsarten werden nicht mehr auf das Baufeld 7 begrenzt. Mit dem Abriss des Landgerichtes und der vorliegenden Bebauungskonzeption ist die Erfordernis der Suche nach neuen Nutzungen nicht mehr gegeben.

6.2 Grünordnung

Im Planungsgebiet fanden bis 2007 die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Neubrandenburg, das Landesnaturschutzgesetz M-V (§§ 26, 27) und der Erlass zur „Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in M-V“ Anwendung. Es waren für jeden zu fällenden Alleebaum durch den Verursacher jeweils 3 Neupflanzungen in Form von Alleen oder Baumreihen vorzunehmen. Besonders schutzbedürftige Bäume sind in den Bebauungsplan integriert und festgesetzt worden. Bedingt durch erforderliche Gebäudeabbrucharbeiten sowie Erschließungsart und flächensparender Grundstücksanordnung war jedoch das Entfernen einer Vielzahl von Gehölzen unvermeidlich. Auf der Grundlage der o. g. Gesetzlichkeiten wurden lt. behördlicher Bescheide für 143 zu fällende Bäume insgesamt 353 Bäume Ersatz gefordert, gepflanzt oder durch Ausgleichszahlung beglichen.

Entlang der Usedomer Straße und zur Gliederung und Belebung des Wohngebietes werden folgende Baumarten vorgeschlagen.

Baumarten:	Wuchsform:
<i>Tilia cordata</i> ‚Erecta‘ (Winterlinde)	mittelgroßer Baum, Krone schmal bis eiförmig
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘ (Hainbuche)	mittelgroßer Baum, Krone schmal kegelförmig
<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Skyline‘ (Gleditsie)	mittelgroßer Baum, Krone locker kegelförmig, Herbstfärbung goldgelb
<i>Sorbus intermedia</i> ‚Brouwers‘ (Straßenmehlbeere)	kleiner bis mittelgroßer Baum, Krone straff aufrecht
<i>Sorbus aucuparia</i> ‚Fastigiata‘ (Säuleneberesche)	schmaler Baum
<i>Sorbus thuringiaca</i> ‚Fastigiata‘ (Thüringische Säuleneberesche)	schmaler Baum, Krone kegelförmig
<i>Prunus serrulata</i> ‚Amanogawa‘ (Säulenzierrkirsche)	kleiner Blütenbaum, Krone säulenförmig
<i>Pyrus calleriana</i> ‚Chanticleer‘ (Stadtbirne)	kleiner Blütenbaum, Krone schmalpyramidal (Kaum fruchtend)

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

Für die Hecke als rückwärtige Grundstücksbegrenzung im Baufeld 7 werden folgende blühende und fruchtbildende Straucharten vorgeschlagen:

Art und Sorte:	Eigenschaften:
<i>Amelanchier laevis</i> (Kahle Felsenbirne)	Bienenweide
<i>Cornus alba Sibirica</i> (Hartriegel)	Rinde korallenrot
<i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel)	Bienenweide
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	Bienenweide
<i>Philadelphus coronarius</i> (Europäischer Pfeifenstrauch, falscher Jasmin)	Bienenweide, stark duftend

Pyracantha in Sorten (Feuerdorn)

Ribes sanguineum ‚Atrorubens‘ (Zierjohannesbeere) Blüten dunkelrot

Viburnum opulus ‚Roseum‘ (Gefüllter Schneeball) Blüte schneeballartig, Blätter im Herbst
orangerot

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes soll die Bebauung auf dem Baufeld 7 forciert werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist es erforderlich, die Pappelreihe westlich des Baufeldes 7 zu fällen. Die Pappelreihe war ursprünglich entlang der Erschließungsstraße für das ehemalige Landgericht (Baufeld 7) angeordnet. Eine Erschließung parallel zur Pappelreihe ist nicht mehr vorhanden. Der Schutzstatus nach § 27 LNatG M-V ist nicht mehr gegeben. Mit der Aufhebung der Gehölzschutzsatzung ist ein Ersatz für die zu fällenden Bäume nicht mehr erforderlich. Pappeln im Innenbereich sind nach § 26a LNatG M-V nicht gesetzlich geschützt.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte im Entwicklungsgebiet ist jedoch in Abstimmung mit dem Entwicklungsträger und dem Bauträger vorgesehen, auf dem im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünstreifen im Baufeld 7 einen Baum pro Grundstück zu pflanzen.

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 Stadtteilverbindung der 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 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.

Öffentliche Stellplätze werden an zentraler Stelle nördlich der Wolgaster Straße angeordnet. Hierbei wird die vorhandene Stellplatzanlage genutzt und in das vorhandene Verkehrserschließungssystem integriert. Anbindend an die Wolgaster Straße wird über die Zufahrtstraße zur Parkplatzanlage das Gebäude des Landgerichts erschlossen. Die Stellplatzanlage erhält 21 Einstellplätze, davon 2 behindertengerechte.

Anbindend an die Wolgaster Straße wurde zwischen dem Grundstück des ehemaligen Landgerichts (Baufeld 7) und dem Baufeld 6 eine zusätzliche öffentliche Erschließungsstraße eingeordnet (Ückeritzer Straße). 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. *Entsprechend der aktuellen Stellungnahme der Stadtwerke* im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Änderungen und Ergänzungen bei der Planung von Schmutz- und Regenwasserableitungen zugearbeitet:

Im Gebiet befinden sich Anlagen der öffentlichen Regen- und Schmutzwasserableitung sowie Grundstücksentwässerungsanlagen.

- Regenwasserableitung
Die regenwasserseitige Erschließung im Baufeld 7 ist über neu herzustellende Anschlusskanäle an den in der Ückeritzer Straße befindlichen Regenwasserkanal möglich.
- Schmutzwasserableitung
Die Erschließung der Grundstücke im Baufeld 7 ist über neu herzustellende Anschlusskanäle an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Ückeritzer Straße möglich.
- Trinkwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung des Baufeldes 7 wird über die in der Ückeritzer Straße befindliche Wasserleitung gewährleistet.
- Fernwärmeversorgung
Die Fernwärmeversorgung erfolgt *aus* der Usedomer Straße.
- Elektroversorgung
Die Elektroversorgung erfolgt über die Ückeritzer Straße (Trafostation Ecke Bansiner Straße/ Ahlbecker Straße)
- Kabelfernsehen
Das Bebauungsplangebiet ist mit Kabelfernsehanlagen erschlossen.
- Telekom
Die Versorgung erfolgt über die Ückeritzer Straße.
- Wertstoffcontainer
Ein Wertstoffcontainersammelplatz ist im Bereich der öffentlichen Stellplätze an der Wolgaster Straße ausgewiesen.

6.5 Immissionsschutz

Dem Bebauungsplan liegen Lärmimmissionsprognosen des Büros NORDUM UMWELT + ANALYTIK GmbH & CO. und Untersuchungen des Büros SKH zugrunde und liegen zur Einsichtnahme in der Abteilung Stadtplanung 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.

Mit der mischgebietstypischen Bebauung westlich des Baufeldes 7 ist ein Übergang zu den angrenzenden Gewerbeflächen an der Demminer Straße gegeben. Die östlich des Baufeldes 7 angrenzende Bebauung mit Gartenhofhäusern mit nach innen ausgerichteten Innenhöfen macht eine Schallschutzfunktion eines Riegels im Baufeld 7 ebenfalls entbehrlich.

6.6 Altlasten

Die aus den Altlastenuntersuchungen abgeleiteten Sanierungsmaßnahmen sind 2001 abgeschlossen worden.