Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 - Lindenberg-Süd

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 d. Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990, veröffentlicht im BGBl. I, S. 58 am 22.01.1991

Aufstellungsbeschuß Nr. B-Plan vom 29.11.1990

2. Begrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan bezieht sich auf ein Gebiet im Süden der Stadt Neubrandenburg. Das Gelände wird örtlich von Gebäuden und Einrichtungen der Landesverwaltung, im Süden und Westen durch ein Waldgebiet und im Osten durch die Bundesstraße 96 begrenzt.

3. Planerfordernis und Ziel der Planung

In der Stadt besteht, aufgrund der in Vergangenheit einseitigen Orientierung auf den Mietwohnungsbau, ein großer Bedarf an Standorten für Eigenheime und andere Formen privaten Wohnungsbesitzes. Die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen ist ebenfalls sehr groß.

Durch die Stilllegung der vorhandenen Obstplantage auf in Punkt 2 genanntem Gelände ergab sich eine günstige Situation für die Planung von Gewerbeflächen und Wohnstandorten. Mit der Erstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet soll die Voraussetzung für die Erschließung als Standort für Wohnungsbau und gewerbliche Einrichtungen geschaffen werden.

4. Grundlagen für die Planung

- Lage- und Höhenplan M 1:1000,
- Geotechnische Untersuchung und limnologisches Gutachten,
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum Autohaus Lindenberg,
- Konzeption der verkehrlichen Erschließung an der B 96 vom 16.12.1991,
- Stellungnahme der zuständigen Ämter,
- Stellungnahmen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe zum Modellvorhaben - B-Plan Nr. 7 "Lindenberg-Süd" im Forschungsfeld "Städtebauliche Qualitäten"

5. Beschreibung des baulichen Bestandes und der Nutzung

Im Plangebiet befinden sich ein Gebäude und kleinere Nebenanlagen der damaligen Obstbaugenossenschaft. Diese Bauten sollen abgerissen werden.

Weiterhin existieren an einer Wohnstraße neun Einfamilienhäuser als eingeschossige Flachbauten. Diese Häuser und die Straße sollen mit in das Gebiet integriert werden. Im Planungsgebiet sind noch Restbestände der Gehölzpflanzungen vorhanden.

6. Entwicklung aus dem Zielkonzept zum Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung des geplanten Gebietes stimmt mit der im Zielkonzept zum Flächennutzungsplan überein.

7. Planinhalt

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 53 ha und ist im Wohngebiets-, Mischgebiets-, wohnverträgliche Gewerbeflächen entlang der B 96, sowie Verkehrs- und Grünflächen gegliedert.

7.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Größe des Gebietes, die unterschiedlichen Ansprüche an seine Nutzung und die relative Eigenständigkeit, bedingt durch die Lage zu anderen Stadtgebieten, hat zu einer Vielzahl von geplanten Wohnformen in der Bebauung geführt.

Folgende Wohnformen sind vorgesehen:

Mietwohnungen
Eigentumswohnungen
Reihenhäuser
Hausgruppen

~~Die im B-Plan gekennzeichneten Flächen für Gemeinbedarf sind für eine Grundschule, für soziale und kulturelle Einrichtungen vorgesehen. Die anderen Flächen für Gemeinbedarf sollen für Gemeinschaftseinrichtungen wie zum Beispiel Räume kirchlicher Organisationen, genutzt werden.~~

Gemeinbedarfsflächen stehen auf den Baufeldern 28, 54 und 55 zur Verfügung. Die Standorte werden von der Stadt als Gemeinbedarfsflächen gesichert und vorgehalten. Es besteht die Möglichkeit, sozialen, kulturellen oder kirchlichen Zwecken dienende Gebäude oder Einrichtungen vorzusehen.

7.2. Gebietszentrum - Baufeld 29

Gebietsklassifizierung Allgemeines Wohngebiet

Um ein möglichst ungestörtes Wohnen in den übrigen Baufeldern des Allgemeinen Wohngebietes zu gewährleisten, sind die zur Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen und Einrichtungen vorrangig im Baufeld 29, dem geplanten Zentrum des Wohngebietes, anzusiedeln. So sind zur Wohngebietsversorgung kleingliedrige Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt 1500 m² Verkaufsraumfläche im Gebietszentrum zulässig.

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn das Gebot der Rücksichtnahme auf die benachbarten Wohnnutzungen gewährleistet ist. Um eine breite, dem allgemeinen Wohngebiet verträgliche Funktionsmischung zu erzielen, wird die Obergrenze der Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Wohnfunktionen sind vorrangig in den oberen Geschossen einzuordnen. Flächenintensive Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie der Planungsabsicht der Konzentration von kleingliedrigen Versorgungseinrichtungen im Zentrumsbereich widerspricht. Die Vielschichtigkeit verschiedener Nutzungen wäre nicht mehr gewährleistet.

7.3. Mischgebiet - Baufelder 50, 51, 53, ~~54, 55~~

Die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen dienen als Puffer- und Verbindungszone zwischen den Gewerbeflächen an der Bundesstraße B 96 und dem geplanten Wohngebiet sowie zwischen Hauptsammelstraße und bereits vorhandener Wohnbebauung.

Dieses Gebiet soll neben dem Wohnen dem großen Bedarf an gewerblich genutzten Räumen, Büros, Arztpraxen usw. Rechnung tragen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da der dadurch vermehrte Kfz-Verkehr die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes erheblich mindern bzw. beeinträchtigen würde.

7.4. Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet ist in 2 Teilbereiche gegliedert.

Um den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes gerecht zu werden, und die Absicht der Stadt Neubrandenburg, im B-Plan nichtstörendes Gewerbe anzusiedeln, umzusetzen, wurden für die Baufelder 58 und 59 eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Die Notwendigkeit ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet begründet.

Die Vielzahl der Gewerbeflächen ohne notwendige Nutzungseinschränkungen im Stadtgebiet von Neubrandenburg lassen den Ausschluß von bestimmten Nutzungen im Planbereich zu.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig.

Nichtzulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Es sind ausschließlich solche Einrichtungen zulässig, die schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung vermeiden und wenn möglich aufgrund einer kompakten mehrgeschossigen Bauweise die Verkehrslärmbelastung des neuen Wohngebietes durch die B 96 mindern.

8. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über einen nördlichen und einen südlichen Kreuzungspunkt an die B 96 verkehrlich angeschlossen. Die beiden Knotenpunkte sind innerhalb des Gebietes durch eine Hauptsammelstraße verbunden. Diese nimmt auch die Stadtbuslinie auf.

Von der Hauptsammelstraße ausgehend werden über je einen Sammelstraßenring der nördliche und südliche Wohngebietsteil erschlossen. Die Zufahrt in das Innere der Wohngebiete erfolgt über Anliegerstraßen und verkehrliche Mischflächen.

Das Fuß- und Radwegenetz soll eine gute Erreichbarkeit aller Teile des Planungsgebietes gewährleisten. Viele der Wege sind unabhängig vom Straßenverlauf. Sie dienen gleichzeitig der Erschließung der Reihenhäusergärten oder sind Bestandteil der Grünstreifen.

9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen und -leitungen

Alle Ver- und entsorgungsleitungen, die für das Plangebiet notwendig sind, werden in der Fahrbahn bzw. im Fußweg entsprechend DIN 1998 untergebracht. Wo eine Verlegung im Straßenraum nicht möglich ist, sind im B-Plan Freihaltetrassen vorgesehen.

Der Anschluß an die zentrale Schmutz- und Regenentwässerung ist an die Leitungen an der B 96 geplant. Dazu ist eine entsprechende Freihaltetrasse entlang der Bundesstraße vorgesehen.

10. Grünordnung

Die Grünflächen werden neben Straßenbegleitgrün in öffentliche und private Grünflächen unterschieden.

Die straßenbegleitenden Bäume und Pflanzungen sollen die Straßenräume gliedern, begrünen und abgrenzen.

Die Baumarten sind entsprechend den Straßennamen zu verwenden.

Der das Planungsgebiet in 2 Bereiche teilende Grünstreifen enthält parkähnlichen Charakter. Mit diesem Grünzug wird die Wegverbindung zum Tollensesee hergestellt.

Die privaten Grünflächen sollen sich in die Gesamtplanung harmonisch einfügen.

Vor allem die Hofflächen, Gärten und Vorgärten der Grundstücke sollen entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes gestaltet werden.

11. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Umgestaltung der ehemaligen Obstplantage in ein Wohn- und Gewerbegebiet ergibt sich für den angrenzenden Wald, bedingt durch die Anwesenheit des Menschen, eine höhere Belastung.

Grünstreifen an der Waldkante und die Begrünung von Straßen und Höhen sollen ausgleichend neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere bieten. Eine großflächige Versiegelung der Flächen ist nicht vorgesehen.

Die exakte Kompensationsberechnung entsprechend der "Bielefelder Methode" zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Grünordnungsplanes.

Zum Schutz der Natur und entsprechend den Anforderungen, die sich aus der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III a ergeben, werden für die Wärmeversorgung leitungsgebundene Energieträger vorgesehen.

12. Altlasten

Die aus dem Geotechnischen Bericht sich ergebenden Altlasten im westlichen Teil des Planungsgebietes sind Schuttablagerungen, die keinen geeigneten Baugrund bilden und abgetragen werden müssen.

An einzelnen kleinen Stellen sind Verschmutzungen des Bodens zu finden, die durch Abtragung der betroffenen Stellen beseitigt werden können.