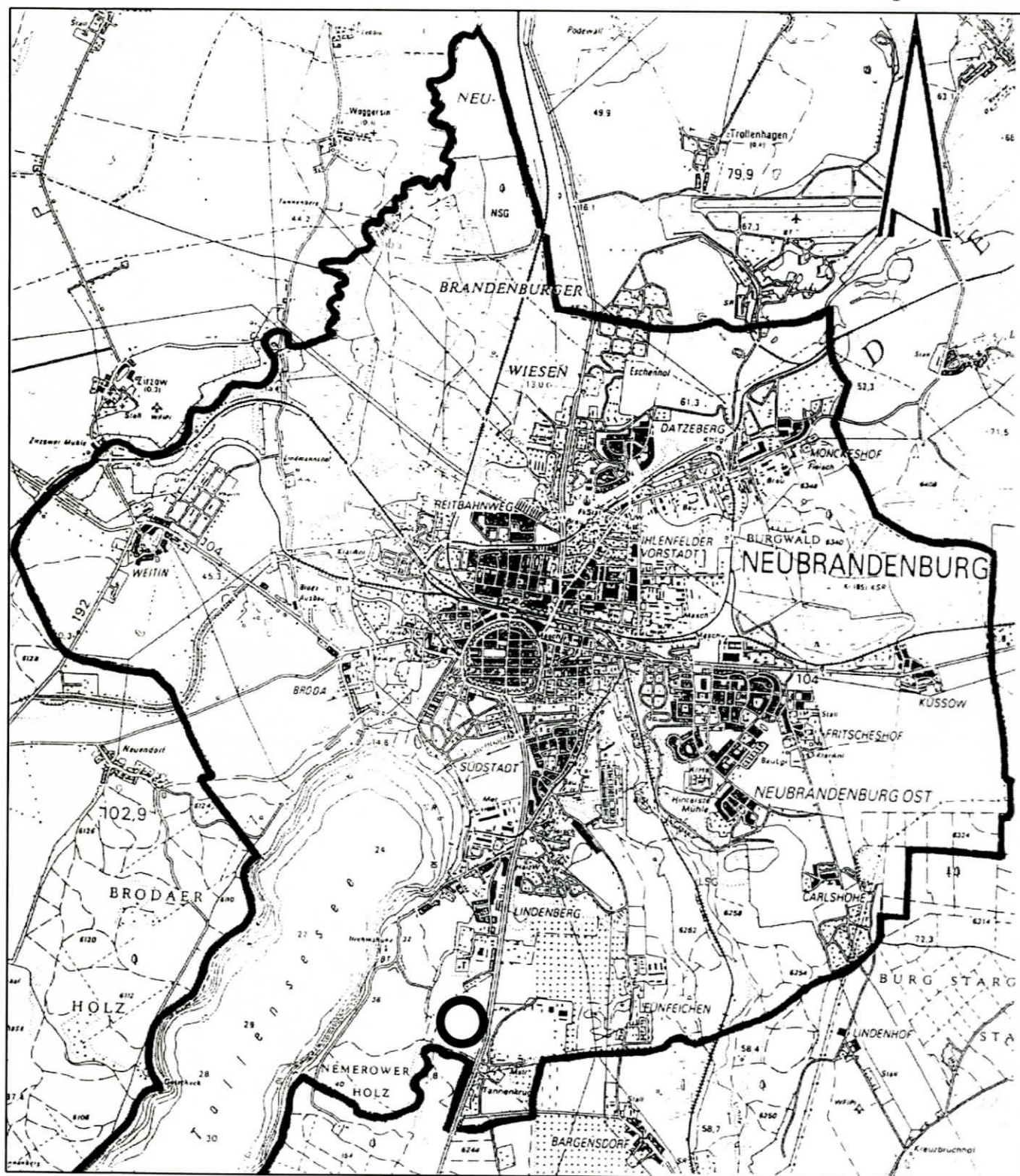




STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 7 „Lindenberg - Süd“

Satzung über die 6. vereinfachte Änderung

Begründung

Stand: März 2001

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)
- 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 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz - 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 - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- 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 Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (3. ÄndG KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 634)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang), zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg (Stadtanzeiger Nr. 2 vom 31. Januar 2001, 10. Jahrgang)

2. Begrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan bezieht sich auf ein Gebiet im Süden der Stadt Neubrandenburg. Das Gelände wird östlich 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. Dezember 1991,
- Stellungnahme der zuständigen Ämter,

- Stellungnahme der projektbegleitenden Arbeitsgruppe zum Modellvorhaben - Bebauungsplan 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 dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung 1999 (seit dem 11. August 1999 in Kraft) überein.

7. Planinhalt

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 53 ha und ist in 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

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.

**In Baufeld 4 ist mit der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO die Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß von 8,50 bis 9,50 m festgesetzt worden, um durch diese konkrete Festsetzung die höhenmäßige Bebaubarkeit des Baufeldes entsprechend den umliegenden bereits drei- bzw. viergeschossig bebauten Quartieren abzusichern.*

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 1.500 m² Verkaufsraumfläche im Gebietszentrum zulässig. Sportlichen Zwecken dienende

* Einfügungen der 6. vereinfachten Änderung

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

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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes gerecht zu werden, und die Absicht der Stadt Neubrandenburg, im Bebauungsplan 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. Nicht zulässig 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.

** Im Baufeld 56 sind Einzelhandelsbetriebe < 700 m² nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen zulässig. Das Wohngebiet Lindenberg-Süd verfügt mit dem Einkaufszentrum Lindencity über ein Wohngebietszentrum, dessen verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs nicht gefährdet werden soll.*

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

* Einfügungen der 6. vereinfachten Änderung

Straßenverlauf. Sie dienen gleichzeitig der Erschließung der Reihenhäusgärten 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 Bebauungsplan 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 zwei Bereiche teilende Grünstreifen enthält parkähnlichen Charakter. Mit diesem Grünzug wird die Wegverbindung zum Tellensesee 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 Höfen 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.