



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ 7. vereinfachte Änderung

Begründung

Dezember 1993
Aktualisiert: März 2005

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Veranlassung der 7. Vereinfachten Änderung
3. Begrenzung des Plangebietes
4. Planerfordernis und Ziel der Planung
5. Beschreibung des baulichen Bestandes und der Nutzung
6. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem zum Flächennutzungsplan
7. Planinhalt
 - 7.1. Allgemeines Wohngebiet
 - 7.2. Gebietszentrum – Baufeld 29
 - 7.3. Mischgebiet - Baufelder 50, 51, 53
 - 7.4. Gewerbegebiet
8. Verkehrserschließung
9. Ver- und Entsorgungsleitungen
10. Grünordnung
11. Eingriffe in Natur und Landschaft

1. Rechtsgrundlagen

- 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)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung), in Kraft seit 24.06.99

2. Veranlassung der 7. vereinfachten Änderung

Auslöser der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist das konkrete Interesse eines Investors eine Seniorenpflegeeinrichtung auf einem Teilbereich der Baufelder 54 und 55 zu errichten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für diese beiden Baufelder stehen dem Vorhaben von der Art der Nutzung her nicht entgegen. U. a. sind diese Flächen für den Gemeinbedarf, so auch für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen. Mit Vorhaben, wie z. B. die Seniorenpflegeeinrichtung, wird dieser Zielstellung entsprochen. Somit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Seitens des Investors wurde die Bereitschaft bekundet, den auf dem Baufeld 55 befindlichen Bolzplatz auf eigene Kosten auf dem Baufeld zu verlegen und herzurichten.

Somit besteht die Notwendigkeit der Änderung der Lage der öffentlichen Grünfläche auf dem Baufeld 54. Weiterhin sind die Festsetzungen der Baugrenzen für die entsprechenden Baufelder zu ändern.

Da die 7. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

3. Begrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan bezieht sich auf ein Gebiet im Süden der Stadt Neubrandenburg und umfasst ca. 53 ha. Das Gelände wird im Norden von Gebäuden und Einrichtungen der Landesverwaltung sowie, im Süden und Westen durch ein Waldgebiet und im Osten durch die Bundesstraße 96 begrenzt. Ab 2000 sind zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Behördenzentrum unmittelbar an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes angrenzend, entlang des Erlenweges 17 Einfamilienhäuser gebaut worden.

4. Planerfordernis und Ziel der Planung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestand in der Stadt, 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 war 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 sollte die Voraussetzung für die Erschließung als Standort für Wohnungsbau und gewerbliche Einrichtungen geschaffen werden. Durch die verschiedenen Änderungen des Bebauungsplanes erfolgte jeweils eine Anpassung an die konkrete Baubedürfnisse.

5. Beschreibung des baulichen Bestandes und der Nutzung

Bis zum Jahr 2004 sind im Wohngebiet über 1000 WE in Eigenheimen und mehrgeschossigem Wohnungsbau realisiert worden. Die vorhandene Wohnbebauung am Tannenweg wurde in das neue Wohngebiet integriert.

Mit der Ansiedlung diverser Unternehmen, wie beispielweise der Landesversicherungsanstalt und der Sparkasse wurde eine große Anzahl von Arbeitsplätzen geschaffen.

6. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem zum Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Art der baulichen Nutzung des entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplans der Stadt Neubrandenburg in der Fassung der 2. Änderung 2003, rechtskräftig seit dem 14. Juli 2004. Damit entspricht der vorliegende Entwurf der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

7. Planinhalt

Das Plangebiet 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 wurden realisiert:

- 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.

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 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.

Dieses Planungsziel wurde eingehalten und umgesetzt.

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 Wohngebiet sowie zwischen Hauptsammelstraße und vorhandener Wohnbebauung am Tannenweg. Dieses Gebiet sollte neben dem Wohnen dem 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.

Die 2004 vorhandene Nutzungsmischung von Arztpraxis, diversen Büro- und Gewerberäumen sowie Wohnungen entsprechen dem ursprünglichen Planungsansatz.

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, Vergnügungsstätten und Einzelhandelseinrichtungen. Entsprechend den Leitsätzen zum Einzelhandel aus dem Flächennutzungsplan sind die Stärkung und Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt und ausgewiesenen Nebenzentren vorrangiges Planungsziel. Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie vorliegender Einzelhandelsgutachten wird deshalb zentrenrelevanter Handel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

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 kleiner 700 m² nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig. Das Wohngebiet Lindenberg-Süd verfügt mit dem Einkaufszentrum Lindencity über ein Wohngebietszentrum, das die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sicherstellt. Eine Gefährdung des Zentrums soll ausgeschlossen werden.

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 Reihenhäuser oder sind Bestandteil der Grünstreifen.

9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen und -leitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, die für das Plangebiet notwendig sind, wurden 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 erfolgt. Dazu wurde 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 hat 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 Höfen bieten ausgleichend neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere, 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, wurden für die Wärmeversorgung leitungsgebundene Energieträger vorgesehen.

12. Altlasten

Die entsprechend Gutachten nachgewiesenen Altlasten wurden vor Baubeginn des Wohngebietes fachgerecht beseitigt.