

Begründung

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8

- westl. Wismutstraße, Spargelberg -

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. 8. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. 9. 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), nach den Überleitungsvorschriften des Paragraphen 233 BauGB gilt für den Inhalt des Bebauungsplanes Paragraph 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. 3617).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages (s. o. BGBl. 1990 II S. 885, 1124)

Planzeichenverordnung (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1. Begrenzung des Plangebietes

Das Flurstück 62/9 in der Gemarkung Neubrandenburg Flur 4 ist Hauptbestandteil dieses Bebauungsplanes. Die öffentliche Verkehrsfläche, Flurstück 67/2, Füllortweg, findet teilweise als neue Verkehrsfläche Verwendung.

Die Wismutstraße, die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche Förderweg, Flurstück 61/21, begrenzt durch das Flurstück 62/16 vorgegeben. Die südliche Begrenzung wird gebildet durch das Flurstück 62/11 und die Grenze zur Flur 6, dem Flurstück 14/7 und 14/9; im Westen ist die Begrenzung durch das Flurstück 14/8 und 8/175 aus der Flur 6 vorgegeben. - ist als östliche Begrenzung

Die vorhandene Verkehrsfläche Flurstück 67/2, Füllortweg, wird verlängert als geplante Verkehrsfläche zur Verbindung an die vorhandene Ziolkowskistraße.

Die in der Grenzbeschreibung nicht gesondert benannten Flurstücke liegen sämtlichst in der Gemarkung Neubrandenburg.

2. Planerfordernis und Ziel der Planung

Im Südosten der Stadt Neubrandenburg wird westlich der Wismutstraße ein Wohngebiet festgesetzt, welches ein verträgliches Nebeneinander zu der Wohnbebauung Erzgangweg, Uranweg und der Oststadt gewährleistet.

Die Schaffung neuen Planrechts ist erforderlich.

Des weiteren ist der Bedarf für einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Nettoverkaufsfläche von 800 qm - zuzüglich einer Fläche für Post und/oder Bank - der der Versorgung des Gebietes gem. Paragraph 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO dient nebst sonstigen Spezialabteilungen sowie Flächen für die medizinische Grundversorgung im I. Obergeschoß vorgesehen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll daher die Notwendigkeit der vorgenannten Allgemeineinrichtungen sowie dem dringend bestehenden Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden.

Das dem Stadtteil Neubrandenburg - Ost eingegliederte Plangebiet eignet sich im besonderen für die Ansiedlung von Einfamilienhauswohnungsbau. Aus diesem Grunde ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

3. Beschreibung des baulichen Bestandes und der Nutzung

Das Plangebiet wird an der östlichen Seite von einer 1 - geschossigen Wohnbebauung, entstanden 1970 - 1980 und an der westlichen Seite von den 6 - geschossigen Wohnhäusern der 'Oststadt', entstanden 1970 - 1980, begrenzt.

Das Flurstück 62/9 diene zeitweilig der Bodengewinnung, ist heute als Unland zu qualifizieren; eine Teilfläche wird als Kleingartengelände genutzt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan und tragen den aktuellen Planungszielen Rechnung.

Im übrigen findet der Einführungserlaß zum BauGB Anwendung; insbesondere Paragraph 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Paragraph 8, Abs. 5 BauZVO in der jeweils gültigen Fassung.

5. Inhalt des Planes

In dem ca. 68890 qm großen Plangebiet sind folgende Nutzungen festgesetzt:

Verkehrsflächen	12230 qm	17,75 %
Gehwege	1395 qm	2,03 %
Allg. Wohngebiet	41760 qm	60,62 %
Sondergebiet		
- Lebensmittelmarkt -	7460 qm	10,83 %
Öffentl. Grünfläche	985 qm	1,43 %
Öffentl. Grünfläche		
- Kinderspielplatz -	3130 qm	4,54 %
Öffentl. Grünfläche		
- Ballspielplatz -	1890 qm	2,74 %

Fläche f. Versorgungsanl.		
- Trafo, Ferngas o. ä. -	40 qm	0,06 %

Gesamtfläche	68890 qm	100 %
	=====	

Der Bebauungsplan setzt Bauflächen für ca. 130 Wohnungseinheiten (WE) fest.

Unter Zugrundelegung einer statistischen Wohnungsbelegungsdichte von 3,5 Personen je WE ergibt sich ein Wohnraum für 455 Personen.

5.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über eine auf 10,0 m auszubauende Straße Förderweg von östlicher Richtung zu erreichen sein.

Die Weiterführung der Straße Förderweg schafft dann, nach Norden, rechtwinklig, eine Verbindung zur vorhandenen Verkehrsfläche Füllortweg.

Die Straße Füllortweg wird nach Norden, in der vorgegebenen Breite, in Richtung zur Ziolkowskistraße, entsprechend der RAST - E, fortgeführt. Die neue Verkehrsfläche soll wechselseitig mit großzügigen Parkbuchten / Baumreihen, beidseitigen Fußgängerwegen und einer maximalen, dann verschwenkten Fahrspur von 6,00 m versehen werden.

Die zur Gesamterschließung notwendigen, großvolumigen Anlagen sowie Zusatzbauwerke der Ver- und Entsorgungsträger sollten innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsfläche, unter der bituminösen Fahrspur, angeordnet werden.

Durch die geforderte Verschwenkung sowie einer Aufpflasterung, jeweils im Bereich der neuen Straßen zur inneren Erschließung des Wohngebietes, wird ein zu erwartender Schleichverkehr erschwert.

Über die neue Straße Förderweg und die Verlängerung der neuen Straße Füllortweg ist das geplante Baugebiet ausreichend gut an das Netz der Hauptverkehrsstraßen angebunden.

Die geplante innere Verkehrsfläche wird in einer Breite von 7,50 m für die Haupteerschließungsstraße bei wechselseitigen Parkbuchten / Baumreihen, durchgängig gepflastert. Die beidseitige Fußwegfläche sollte in, zur Fahrspur unterschiedlicher Pflasterfarbe ausgebildet und mit einem maximalen Auftritt von 5 cm versehen werden.

Diese Verkehrsfläche, sowie die übrigen inneren 5,50 m, 4,50 m, 3,50 m Anliegerstraßen werden im Hinblick auf die Wohnnutzung als verkehrsberuhigte Zone vorgesehen und dementsprechend im Plan festgesetzt.

Sicherzustellen ist, daß die ortsüblichen Ver- und Entsorgungs-

leitungen neben unterirdischen Zusatzbauwerken plaziert werden können.

Die inneren, rückwärtigen Erschließungswege werden nur mit einem Gehrecht ausgestattet und sollten der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden.

Die Abgrenzung der neuen öffentlichen Verkehrsflächen zu den geplanten öffentlichen Grünflächen - Kinderspielplatz - ist mit einer, nur für Zweiräder durchlässigen Vorrichtung zu versehen.

5.2 Grünflächen

In den Randbereichen des Plangebietes sind Flächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die mit nichtgepflasterten Wegen durchzogen sein können.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan zu diesem Bebauungsplan, welcher insbesondere Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen beinhaltet, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Ausdrücklich wird auf die erhaltenswerten Bäume gemäß Paragraph 9 BauGB verwiesen.

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind als zwingend notwendig anzusehen.

Die angrenzend an den Gehwegen - rückwärtige Erschließungswege - vorgesehenen öffentlichen Grünflächen werden mit einem Pflanzgebot von Sträuchern und niedrig wachsenden einheimischen Gehölzen belegt.

Diese Flächen sind als Ruhezonen - Sitzgruppen, Kleinstkinderspielgeräte, Tische zum Schachspiel - vorgesehen.

5.2.1 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -

Im südlichen Plangebiet sind drei Teilflächen als Kinderspielplatz festgelegt. Diese Spielplatzflächen von jeweils mehr als 1000 qm werden in Richtung der Verkehrsflächen - siehe 5.1 - abgegrenzt. Die unterschiedliche Gestaltung der Flächen sollte in einer begleitenden Detailplanung möglich sein.

Flächen für Kleinstkinder und Ruhezonen sind erstrebenswert

Bezogen auf die im Plan ausgewiesenen Wohneinheiten ergibt sich eine Spielplatzfläche je WE von 24 qm.

Durch die Lage der Kinderspielplätze - am Rande des geplanten Wohngebietes - halten sich die üblichen Beeinträchtigungen für das Wohngebiet in Grenzen.

Anpflanzungen sind gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 a in den Bereichen angrenzender Bebauung und privater Gärten erforderlich.

5.2.2 Private Grünfläche - Vorgarten -

Als private Grünfläche sind sämtliche Vorgartenflächen der Hausgrundstücke - Flächen zwischen Erschließungsfläche und Eingangsseite des Hauses - zu sehen.

Diese Flächen dürfen nur mit niedrigwachsenden einheimischen Gehölzen versehen werden.

Auch in der privaten Grünfläche soll versucht werden einen bescheidenen Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleintiere zu schaffen.

5.2.3 Öffentliche Grünfläche - Ballspielplatz -

Bedingt durch die zwangsläufig sich ergebende Altersstruktur der Kinder ist ein Ballspielplatz, welcher in dem Eckgrundstück Förderweg / Füllortweg vorgesehen ist, wünschenswert.

Eine Abgrenzung zu den privaten Grundstücken sollte neben dem Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern installiert werden.

Die Fläche sollte als wasserdurchlässige Anlage - Rasen - ausgestattet werden.

5.3 Allgemeine Wohngebiete

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes sind als Allgemeine Wohngebiete - WA - ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird neben einer überwiegenden Wohnnutzung u. a. die Möglichkeit zur Ansiedlung von Freiberuflern, die oftmals in das Wohngebäude integriert werden können, gegeben.

Dem Gebietscharakter entsprechend sind im Plangebiet Doppelhäuser sowie Hausgruppen möglich.

Mit der Festsetzung eines Pflanzgebotes für das Anpflanzen eines Baumes pro Einfamilienhausgrundstück wird langfristig eine Durchgrünung des Wohngebietes geschaffen, die nicht zuletzt auch einer örtlichen Verbesserung der Luftqualität dient. Die Festsetzung lebender Hecken zur Grundstücksabtrennung bewirkt neben dem optischen Reiz, daß Kleintiere und vor allem Vögel ihre Nistplätze in den Hausgärten finden.

Die vorgenannten Festsetzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes.

5.4 Versorgungsflächen

Für die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist im Einvernehmen mit dem städtischen Versorgungsträger eine Fläche im Bereich des Sondergebietes vorgesehen.

Die beabsichtigte Erdgasversorgung sollte gleichfalls dort die

Möglichkeit zur Installation einer Übergabestation erhalten.

5.5 Sondergebiet gemäß Paragraph 11 Abs. 2 BauNVO - Ladengebiet -

Es ist ein Lebensmittelmarkt vorgesehen mit einer Nettoverkaufsfläche von 800 qm. Spezialanbieter sollten zusätzlich die Möglichkeit zur Integration eines eigenen Ladengeschäftes innerhalb der Ladenfläche erhalten. Desweiteren sollte die Versorgung durch die Post sowie eine Bank sichergestellt werden.

Dienstleistungsunternehmen - Arzt, Heilmassage - sollten im I. Obergeschoß Flächen zugewiesen bekommen.

Die Anzahl der Stellplätze sind auf dem beschriebenen Grundstück nachzuweisen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete durch die Festsetzung der Grund- und Geschosflächenzahlen bestimmt. Die GRZ von 0,3 und GFZ von 0,8 ermöglichen eine wirtschaftliche und doch lockere Bebauung.

Trotz der Festsetzung einer Zweigeschossigkeit sowie der Festsetzung von Doppelhäusern und Hausgruppen soll der dort vorherrschende Charakter eines offenen, durchgrüntes Wohngebietes geschaffen werden.

6.1 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung überhoher Baukörper in dem Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine maximale Bauhöhe von 12,25 m festgesetzt. Diese Höhe ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung mit 45° - Dächern. Eine Bebauung dieser Art ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten notwendig. Beeinträchtigungen des Dachausbaus werden durch die Firsthöhenbegrenzung nicht hervorgerufen.

7. Garagen und Stellplätze

Die notwendigen Garagen und Stellplätze (gem. Paragraph 47 BauO) sind auf den Baugrundstücken innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zu errichten, soweit sie nicht gesondert festgesetzt sind. Mit dieser Festsetzung wird vermieden, daß durch willkürlich auf den Baugrundstücken platzierte Garagen bzw. Stellplätze die Wohnruhe in den Gartenbereichen mehr als erforderlich gestört wird.

Die zusätzlichen Bodenversiegelungen werden verhindert.

8. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Für die Baugrundstücke werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, daß lebendige und ablesbare städtebauliche Räume entstehen und variable Hausanordnungen und Gartengestaltungen möglich sind.

Durch die Festsetzungen von Doppelhäusern und Hausgruppen wird eine offene Bauweise bewirkt. Diesbezügliche Festsetzungen sind daher im Plan entbehrlich.

9. Höhenlage der Baugrundstücke

Die unmittelbar angrenzenden Höhen der Erschließungsflächen sollten Grundlage der Grundstückerschließung sein und diese umseitig um nicht mehr als 0,50 m überschreiten.

Hierdurch sollten Rampen zu den Garagen und den Hauseingängen von mehr als 0,50 m Höhenunterschied vermieden werden.

Eine Veränderung von Teilflächen in der großflächigen Höhenlage ist anzustreben.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung einer sinnvollen Erschließung der noch zu bildenden Baugrundstücke sind im Plan entsprechende Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der künftigen Eigentümer sowie der Versorgungsträger festgesetzt.

Desweiteren sind in diesem Bebauungsplan Gehflächen - entgegen einer max. erstrebenwerten Länge von 50 m - wie in 5.1 beschrieben, zur rückwärtigen Erschließung der Wohnhausgrundstücke festgesetzt.

11. Umweltverträglichkeit

Durch die Realisierung der hier geplanten aufgelockerten Wohnbebauung sind für die im Bebauungsplangebiet benachbarten Bereiche erhebliche Beeinträchtigungen nicht erkennbar.

12. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Verwirklichung der Planungsziele dieses Bebauungsplanes stellen keinen wesentlichen Eingriff im Sinne des Landschaftsgesetzes dar. Durch die vorgesehene Bebauung wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in einem vertretbaren Maß beeinträchtigt.

Bei der Verwirklichung dieser Wohnbebauung ergibt sich eine Bodenversiegelung von max. 32 % bei Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächenzahlen einschließlich der Verkehrs-

flächen.

13. Altablagerungen / Altlasten

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Oberflächenabgrabungen haben nach derzeitigem Kenntnisstand stattgefunden.

Durch Luftbilddauswertung ist eine Belastung durch Kriegseinswirkungen bei den zuständigen Behörden abzuklären.

14. Nachrichtliche Übernahme - Wasserschutzzone -

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes.

15. Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit einer vorhandenen Leitung NW 400. Es ist ein Ringschluß mit einer weiteren noch festzulegenden Anbindung an die Leitung NW 400 im östlichen Teil des Baugebietes vorgesehen.

Von der Wasser AG ist die Fertigstellung einer Schmutzwasserleitung sowie eines Regenwassersammlers entlang des Förder- und Füllortweges bis an das vorhandene System der Wasser AG vorgesehen.

In Übereinstimmung mit den Stadtwerken und dem Baulastträger erfolgt die Beheizung mittels Erdgas ab Gewerbegebiet Fritscheshof.

16. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erkennen, daß sich die Planverwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Nahbereich dieses Gebietes wohnenden Menschen auswirken wird.

Krefeld, den 7. Februar 1992

Neubrandenburg, den

Dipl.-Ing. Manfred Schehl
Öffentl. bestellt. Verm. Ing.
Roonstraße 80 415 Krefeld

Der Stadtpräsident



Schehl