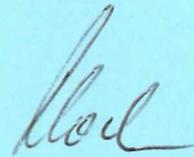


**STADT FRIEDLAND**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 10**  
**„WOHNQUARTIER MÜHLENSTRASSE / FÄRBERSTRASSE“**

**Auftraggeber:** Stadt Friedland  
vertreten durch die  
DI Deutsche BauBeCon AG  
Am Barkhof 32  
28209 Bremen  
als Treuhänder der Stadt Friedland  
per Adresse  
Geschäftsstelle Bremen  
Rembertiring 29  
28195 Bremen

EINARBEITUNG  
DER AUFLAGEN  
UND HINWEISE  
BL. 1-12

Block  
BM

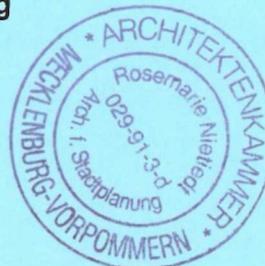


**Auftragnehmer:** A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure  
Postfach 4001129  
17022 Neubrandenburg

Bearbeitung durch

Dipl.-Ing. R. Nietiedt  
Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. A. Metelka  
Architekt



Neubrandenburg, Januar 1999

**INHALTSVERZEICHNIS:**

**I. Begründung**

- 1.0 Planungsanlaß und Aufstellungsbeschluß**
- 2.0 Rechtsgrundlagen**
- 3.0 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4.0 Ausgangsbedingungen und Zielvorstellungen**
- 5.0 Planung**
  - 5.1 Zur Blockrandgestaltung in der Mühlen- und Färberstraße
  - 5.2 Zur Gestaltung des Blockinnenbereiches
- 6.0 Bodenordnung**
- 7.0 Anlagen**
  - 7.1 Lärmimmissionsprognose vom 20. August 1998
- 8.0 Ergänzung der Begründung** (in Abarbeitung der Auflagen und des Hinweises lt. Genehmigungsschreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 19. Juli 1999)

**II. Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B)**

## I. BEGRÜNDUNG

### 1.0 PLANUNGSANLASS UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Es wird dringend erforderlich, auf der Grundlage der beschlossenen Rahmenplanung der Stadt Friedland zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtquartieres Schulstraße / Mühlenstraße / Färberstraße / Riemannstraße einen Bebauungsplan zu erstellen.

1. Es sind für die Bereiche Mühlenstraße und Färberstraße verbindliche Festsetzungen zur Quartierrandbebauung notwendig. Bei der Neugestaltung der Färberstraße sind breitere Verkehrsräume zu erzielen.
2. Für die 3-geschossige Bebauung entlang der Riemannstraße sind gut nutzbare Wohnfunktionsflächen zu gestalten.

Als besonderes Problem der Freiflächennutzung ist die Einordnung des ruhenden Verkehrs zu lösen. Die innere Erschließung ist so zu gestalten, daß die Grundstücke an der Mühlen-/Färberstraße eine hintere Zufahrtsmöglichkeit erhalten. Insgesamt sind die Verkehrslärmbelastungen im Quartier so gering wie möglich zu halten.

Die Stadtverordnetenversammlung Friedland hat am 19.12.1996 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnquartier Mühlenstraße / Färberstraße“ gefaßt. Das Gebiet liegt im Stadtkernbereich und Sanierungsgebiet von Friedland. Der von der Stadtverwaltung Friedland beschlossene Rahmenplan ist verbindlich. Das Quartier ist nach der Art der baulichen Nutzung dem „Besonderen Wohngebiet“ zugeordnet worden. Es soll die besondere Eigenart der vorhandenen Bebauung der Flächen unter Wahrung der Wohnnutzung fortentwickelt werden. Wesentliche Zielstellungen der Rahmenplanung sind u.a.:

- die weitestgehende Schließung der Stadtquartiere
- Anordnung des ruhenden Verkehrs auch in den großen Quartierhöfen, aber in Verbindung mit Baum-/ Strauchpflanzungen.

Zur Gestaltung des Innenhofes sind mehrfach Varianten erarbeitet und diskutiert worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am 19.03.1998 durchgeführt worden.

Die Stadtvertretung hat am 15.04.1998 den Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt; die Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme gebeten. Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997.

Am 27.01.1999 hat die Stadtvertretung die Bedenken und Hinweise geprüft und den Satzungsbeschuß gefaßt.

## 2.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130-3), geändert auf Grund von Artikel 4 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtes vom 27. April 1998.

## 3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das zu überplanende Stadtquartier wird im Nordwesten von der Mühlenstraße begrenzt und im Südwesten von der Färberstraße.

Im Südosten bilden die hinteren Gebäudekanten der Bebauung Riemannstraße die Grenze des Geltungsbereiches und im Nordosten der vorhandene Geschößwohnungsbau in der Schulstraße bzw. die Schulstraße im Abschnitt zwischen Trafo und Bebauung Riemannstraße (Durchgang).

Die gesamte Fläche ist ca. 0,8 ha groß.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich der Planung:

Gemarkung Friedland / Flur 7

|            |      |                                     |
|------------|------|-------------------------------------|
| Flurstücke | 38/5 | WGF Wohnungs GmbH Friedland         |
|            | 38/3 | Stadt Friedland                     |
|            | 32   | Blumenhagen, Hildegard              |
|            | 31   | Stein, Ingrid                       |
|            | 29   | Petzold, Dieter                     |
|            | 28   | Maldrowski, Hans-Joachim und Karola |
|            | 26   | Asmus, Gudrun                       |
|            | 24/1 | Stadt Friedland                     |
|            | 47/1 | Varken                              |

#### 4.0 AUSGANGSBEDINGUNGEN UND ZIELVORSTELLUNGEN

Die Riemannstraße als B 197, die im Südosten das Plangebiet tangiert, stellt eine stark befahrene Ortsdurchgangsstraße dar. Bei der Mühlen- und Färberstraße handelt es sich um städtische Haupteerschließungsstraßen. Die Schulstraße ist eine Anliegerstraße. Schulstraße und Färberstraße sind z.Z. über einen Weg parallel zur Bebauung Riemannstraße miteinander verbunden. Ein Anschluß an die Mühlenstraße ist zur Zeit über das FS 38/3 gegeben (Weg am ehemaligen Stadtbauamt vorbei).

Die Riemann- und Schulstraße ist geschlossen bebaut; an der Mühlenstraße und Färberstraße sind zur Zeit keine zusammenhängenden straßenbegleitenden Bebauungen vorhanden. Zum Teil wurden die hinteren Gebäude ausgebaut. An der Ecke Mühlenstraße / Färberstraße sind die ehemals für Autohandel (Fripas) genutzten Flächen beräumt und verkauft worden (neuer Eigentümer: Stadt Friedland).

Entlang der Südostseite der Mühlenstraße muß wieder eine geschlossene Bebauung mit max. 2 Geschossen auf der Grundlage der historischen Parzellierung entstehen. Bei einer Bebauung der Flächen nordöstlich der Färberstraße muß von den historischen Bebauungsfluchten abgewichen werden, da ein breiterer Ausbau der Färberstraße notwendig wurde.

Der Blockinnenbereich wird unterschiedlich genutzt. Die privaten Grundstücke an der Mühlenstraße werden als Hof- bzw. Gartenflächen genutzt; die vorhandene Bebauung dient Wohnzwecken bzw. Nebennutzungen. Die unbebauten Flächen der FS 38/3 und 38/5 werden als Freiräume für die umliegenden Geschosßwohnungsbauten genutzt (Spielplatz, Wäscheplätze, Müllplatz, ungeordnetes Parken).

Das südwestlich des Spielplatzes liegende Nebengebäude (die Scheune) steht heute leer; früher wurde das Gebäude als städtische Garage genutzt. Ein Abriß ist geplant.

Im Freiraum stehen weitere zwei kleinere Nebengebäude, die im Zuge der Neugestaltung abgebrochen werden sollten. Der vorhandene Gehölzbestand soll weitestgehend geschützt und zur Gestaltung des Wohngrünes genutzt werden; vor allem die großen Bäume (Eiche westlich des Blockes Schulstraße / Kastanie auf dem Hof Mühlenstraße 95).

Hinweise von Trägern öffentlicher Belange:

- Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt Friedland“

Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals „Altstadt Friedland“ kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S.

12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Auflage gebunden.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069Lübstorf möglich.

- Im Plangebiet sind Leitungsbestände der Versorgungsunternehmen zu beachten (Deutsche Telekom AG, EMO AG und OMG). Die Haupttrassen liegen im Bereich der Mühlen-, Färber-, Schul- bzw. Riemannstraße; die Hausanschlußleitungen verlaufen auf den einzelnen Grundstücken. Ein 0,4 KV-Kabel kreuzt das Plangebiet nord/nordwestlich parallel zur Bebauung Riemannstraße (von der Schulstraße zur Färberstraße), die Trasse ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

## 5.0 PLANUNG

Die städtebaulichen Zielstellungen lassen sich wie folgt zusammenfassend formulieren:

1. Für die Färberstraße einen gut nutzbaren, entsprechend breiten Verkehrsraum erzielen (Fahrbahnbreit 5,50 m).
2. Entlang der Südostseite der Mühlenstraße wieder eine geschlossene Bebauung mit ca. 2 Geschossen auf der Grundlage der historischen Parzellierung gestalten.
3. Für die 3-geschossige Wohnbebauung entlang der Riemannstraße gut nutzbare Wohnfunktionsflächen zu ordnen, d.h. Verkehrsflächen / Flächen für den ruhenden Verkehr, Spielplatz, Wäschetrockenplatz und Ruheplätze zu sichern. Ca. 35 Stellflächen sind für die Bebauung der Riemannstraße erforderlich.

Ausgehend von den Zielstellungen vorrangig für

- die Quartierendbebauungen an der Färber- und Mühlenstraße und
- die Nutzung der Hofflächen (Freiraumgestaltung, Erschließung und Einordnung des ruhenden Verkehrs)

verbindliche Festsetzungen zu treffen, wurden bei der Ausgrenzung des Geltungsbereiches die Bebauung an der Schul- und Riemannstraße nicht berücksichtigt. Im Geltungsbereich der Planung liegen somit nur die Bauflächen an der Mühlen- und Färberstraße. Beide Straßenzüge sind städtische Erschließungsstraßen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation des Planungsgebietes ist eine Lärmimmissionsprognose erarbeitet worden (siehe Anlage 7.1). Die Ergebnisse sind bei der Planung berücksichtigt worden.

### 5.1 Zur Blockrandgestaltung in der Mühlen- und Färberstraße

Im Rahmen der Stadtsanierung werden die Straßenräume in der Innenstadt schrittweise umgestaltet. Die Mühlenstraße und Färberstraße wurden 1998 ausgebaut. Sie übernehmen zukünftig Haupteerschließungsfunktionen im Stadtteil. Die Befahrbarkeit in beide Richtungen war zu gewährleisten und dementsprechend sind beide Straßen in einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut worden. Beidseitig sind Gehwege gebaut. Der öffentliche Straßenraum in der Färberstraße war ursprünglich nur in einer Breite von ca. 7,00 - 7,50 m vorhanden. Da die Raumkanten nördlich des Straßenkörpers fehlten, war eine Verbreiterung des Straßenraumes möglich. Es wird keine Bebauung in den historischen Baufluchten entstehen, die neue Bebauung wird zurückgesetzt zur alten Bauflucht geplant. Die neu ausgebauten

Straßenbegrenzungslinien werden in den B-Plan übernommen. Straßenbegleitend werden Baulinien dargestellt. An der Mühlenstraße und an der Färberstraße soll wieder eine geschlossene 2-geschossige Bebauung entstehen; d.h. die Traufe soll über dem 2. Geschoß liegen; Bebauungstiefen bis zu 15 m werden gestattet.

Unmittelbar im Straßenkrümmenbereich Färber-/ Mühlenstraße werden Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen. Die Art der baulichen Nutzung wird als „Besonderes Wohngebiet“ festgelegt; der Bau von Vergnügungsstätten und Tankstellen wird ausgeschlossen, weil hier die Wohnqualität besonders entwickelt werden soll. Zulässig ist nur die traufständige Bebauung. Die giebelständige Bebauung auf dem Flurstück 47/1 hat Bestandsschutz. In der Färberstraße ist eine Bebauung bis zur südöstlichen Flurgrenze 47/1 anzustreben; der Zugang zum Blockinnenbereich soll möglichst eng gestaltet werden. Für die bauliche Gestaltung werden örtliche Bauvorschriften erlassen (siehe Planzeichnung).

Gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1, Beiblatt 1 sind im Besonderen Wohngebiet folgende schallschutztechnischen Orientierungswerte einzuhalten:

60 dB tags

45 dB bzw. 40 dB nachts.

Laut Lärmimmissionsprognose vom 20. August 1998 werden die schallschutztechnischen Orientierungswerte in den Tages- und Nachtstunden vor den straßenzugewandten Fassaden der Häuser der Mühlenstraße erheblich überschritten (und auch in einem geringen Maße vor den Häusern in der Färberstraße).

Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden notwendig. Die straßenbegleitenden Bauflächen werden als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm“ gekennzeichnet.

In den Textlichen Festsetzungen werden ergänzend „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ getroffen. Bei Modernisierung, Umbau, Sanierung und bei Neubau sind die nach DIN 4109 geforderten Schalldämm-Maße für Außenbauteile einzuhalten (baulicher Schallschutz).

## **5.2 Zur Gestaltung des Blockinnenbereiches**

1. Zur optimalen Ruhigstellung des Hofes werden die Zufahrten in den Blockinnenbereich von der Färber- und Mühlenstraße aus aufgegeben. Die Erschließung des Hofbereiches erfolgt zukünftig nur noch von der Schulstraße aus.
2. Zur optimalen Grüngestaltung des Hofes werden die vorhandenen Pflanzungen weitestgehend erhalten und durch Baumpflanzungen ergänzt.

3. Die Hausvorzonen werden Grünflächen für die mannigfaltigen Wohnnutzungen, wie Bänke, Spielbereiche, Waschtrockenplätze, Schmuckflächen. Die Verkehrsflächen werden weitestgehend im Hofzentrum konzentriert.
4. Den Anliegern der Mühlenstraße und Färberstraße wird eine Grundstücksauffahrt vom Hof aus ermöglicht, um eine weitestgehend geschlossene Blockrandbebauung an der Mühlenstraße und der Färberstraße erzielen zu können.

Die Straßenverkehrsfläche am Wohngebäude Riemannstraße 16 wird bis zum Trafo erweitert und einheitlich befestigt. Zu den Freiflächen am Wohnblock Schulstraße hin wird eine neue Stützmauer erforderlich. Mit dieser Aufweitung des Straßenraumes wird am Ende der Schulstraße im Trafobereich das Wenden für Pkw's ermöglicht und Fahrten in den Hofbereich für einen Wendevorgang nicht mehr notwendig.

Von dieser erweiterten Straßenverkehrsfläche am Trafo aus erfolgt die innere Erschließung des Hofbereiches, zunächst über eine 3,5 m breite Zufahrt im Bereich der beiden vorhandenen Bäume. Die Zuwegung verbreitert sich dann und im Bereich der Wohngebäude Riemannstraße 13 bzw. 14 wird sie so gestaltet, daß der Müllplatz angefahren werden kann. Das Müllfahrzeug kann am Müllplatz zurückstoßen und über die Schulstraße wieder den Hofbereich verlassen. Das Heranfahren an die Wohngebäude Riemannstraße 12/13 wird bis zum Fußgängerdurchgang ermöglicht. Parallel zum Wohnblock Schulstraße wird die Erschließung von Parkflächen und das Erreichen der hinteren Grundstückszufahrten gestaltet. Zur Erschließung der Parkplätze sind 6 m breite Fahrgassen notwendig.

Alle Fahrgassen werden als Mischverkehrsflächen geplant. Unmittelbar am Knotenpunkt und Wendebereich in Höhe Riemannstraße 13 ist der zentrale Müllplatz angeordnet worden. Eine weitere Fläche für Müllcontainer wird der Färberstraße zugeordnet. Mit diesen beiden Möglichkeiten sind ausreichend Flächen angeboten, die Entfernungen zu den Müllcontainern sind zumutbar.

Die Zuwegung in den Hofbereich wird also von der Schulstraße aus als Sackgasse mit Wendemöglichkeit gestaltet.

Insgesamt ist die Anordnung von 34 Parkplätzen geplant. Der Bedarf kann damit weitestgehend abgedeckt werden. Die Parkflächen liegen zentral im Hofbereich und im Abstand von 10-25 m zu den Fassaden. Die durch Parkvorgänge bzw. durch die Müllentsorgung entstehenden Lärmimmissionen sind zumutbar und den Anwohnern bleibt ein gewisser Ruheanspruch gewährt. Die Zuwegung mit den Parkflächen soll auf städtischen Flächen liegen; die Nutzung wird jedoch eingeschränkt auf die direkten Anlieger des Quartiers.

Laut Lärmimmissionsprognose des Landeshygieneinstituts liegen die Lärmimmissionen, die sich durch den ruhenden Verkehr in dem Hofbereich bei den Anwohnern einstellen, unterhalb der schallschutztechnischen Orientierungswerte, wenn die Stellplätze nur für die direkten Anlieger und nicht für die öffentliche Nutzung allgemein zugelassen werden. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen getroffen. Ein baulicher Schallschutz ist demnach auf der Hofseite des Quartiers nicht erforderlich.

Eine Hofdurchfahrt ist somit zukünftig unterbunden, um nur Zielverkehr zuzulassen. Im Bereich der Färberstraße ist nur die fußläufige Verbindung vorgesehen. Durch eine Mauer soll die Wohnnutzung im Giebelbereich Färberstraße ruhiger gestellt werden, der Gehweg entlang der Wohnblöcke wird um die Mauer herumgeführt und bindet im Abstand zur Fassade an den Gehweg der Färberstraße an. Die vorhandenen Gehölze im Blockinnenbereich werden weitestgehend berücksichtigt. Auf die Gültigkeit der Baumschutzverordnung wird verwiesen. Danach unterliegen Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm in 1,3 m Höhe vom Erdboden dem Schutz der Verordnung. Neue Pflanzungen sind vor allem im Bereich der Parkflächen vorgesehen und an den hinteren Fassaden der Bebauung Riemannstraße.

Die Grünflächen im Hofbereich werden den privaten Grünflächen zugeordnet.

## 6.0 BODENORDNUNG

Die städtebaulichen Zielstellungen können nur über Grundstückneuordnungen erreicht werden.

- Im Bereich der Färberstraße sind straßenbegleitend die neuen Grundstücksgrenzen festzulegen. Für den Ausbau der Straße (Gehweg!) ist die Inanspruchnahme privater Flächen notwendig.
- Die Flurstücke 31 und 32 sind über die Grundstücksgrenze hinaus bebaut worden. Hier sind Korrekturen notwendig. Die Stadt ist bereit, Flächen des FS 38/3 in private Nutzung zu geben. Die der Mühlenstraße zugeordneten Flächen des FS 38/3 sind lt. B-Plan für eine Bebauung vorgesehen. Auch hier wird die private Nutzung geplant.
- Die auf dem Flurstück 38/5 liegenden Verkehrsflächen (Zuwegung ins Gebiet) sind in städtisches Eigentum zu überführen.

Friedland, 27.01.1999

Block  
Bürgermeister



## 8.0 ERGÄNZUNG DER BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan ist am 19. Juli 1999 mit Auflagen und einem Hinweis durch das Ministerium für Arbeit und Bau M-V genehmigt worden.

Unter Beachtung der Auflagen und des Hinweises wird die Begründung wie folgt ergänzt:

### zu Punkt 5.1:

#### **Zur Blockrandgestaltung in der Mühlen- und Färberstraße**

##### 1. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen wird wie folgt begründet:

Das Wohnquartier liegt im historischen Stadtkern und innerhalb des Sanierungsgebietes der Stadt Friedland. Laut Rahmenplan wird eine weitgehende bauliche Schließung der Stadtquartiere angestrebt. Der Stadtkern soll vorrangig in der Wohnqualität weiterentwickelt werden. Handels- und Versorgungseinrichtungen sollen sich vor allem im Marktbereich ansiedeln. Gewerbe und sonstige Anlagen sind dann zulässig, wenn sie nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind und nicht stören.

Das Wohnquartier Mühlenstraße / Färberstraße liegt im westlichen Teil des Stadtkerns in dem die alten Bebauungsstrukturen im wesentlichen noch erhalten geblieben sind. An der Riemannstraße und Schulstraße ist mehrgeschossiger Wohnungsbau entstanden. Im Rahmenplan wird die Bebauung an der Riemannstraße den „baulichen Anlagen von besonderer städtebaulicher Bedeutung“ (Gebäudeensemble in gleichartiger Gestaltung und markanter Reihung nach 1945) zugeordnet. Im Hofbereich sind die Wohnnebenfunktionen untergebracht.

An der Mühlenstraße und Färberstraße soll wieder eine geschlossene Bebauung (max. 2 Geschosse) auf der Grundlage der historischen Parzellierung entstehen. Die Ansiedlung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben ist möglich.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind in der Regel jedoch verbunden mit starken Überbauungen und hohen Flächenversiegelungen; der Stellplatzbedarf ist sehr hoch. Derartige Bebauungen und Nutzungen werden im Stadtquartier Mühlenstraße / Färberstraße nicht gestattet. Die vorhandenen Bebauungsstrukturen sollen erhalten bleiben. Im übrigen Stadtgebiet sind für derartige Nutzungen ausreichend Standorte bzw. Flächenangebote vorhanden.

Mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

2. Die baugestalterischen Zielsetzungen werden wie folgt begründet:

Die Ergänzung der Stadtquartierbebauungen soll im Maßstab der Straßen erfolgen. In Anlehnung an die historischen Bebauungsstrukturen sollen die Baulücken in moderner Architektur wieder geschlossen werden. Wesentliche und typische Gestaltungsmerkmale sollen dabei jedoch nicht verloren gehen und ein ausgewogenes Stadtbild erhalten bleiben.

An der Mühlenstraße und Färberstraße sind nur Einzelhäuser erhalten geblieben. Festsetzungen zur Dachneigung und zur höhenmäßigen Einordnung in Bezug auf die Straße sind notwendig, um das städtebauliche Ziel - Wiederherstellung der Stadtquartiere und der Straßenräume im historischen Maßstab - zu erreichen.

Die für den Stadtkern typischen Putzfassaden und die roten Dachlandschaften sollen auch zukünftig das Stadtbild prägen. In die Satzung sind entsprechende Festsetzungen aufgenommen worden.

**zu Punkt 5.2:**

**Zur Gestaltung des Blockinnenbereiches**

Planungsabsicht der Stadt Friedland ist, den Blockinnenbereich nur den direkten Anliegern in den Wohnblöcken Schulstraße 90 bis 92 und Riemannstraße 9 bis 16 sowie deren Besucher das Abstellen der Pkw's zu gestatten (kein öffentlicher Parkplatz).

In der Satzung werden „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - hier: Gemeinschaftsstellplätze“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Als Begünstigte werden die Anwohner in der Schulstraße 90 bis 92 und in der Riemannstraße 9 bis 16 sowie deren Besucher benannt.

Mit der Satzung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„Auf den in der Planzeichnung umgrenzten „Flächen für Nebenanlagen - Gemeinschaftsstellplätze GST“ ist das Abstellen von Pkw's nur gestattet:

- den Anwohner und deren Besucher im Wohnblock Schulstraße 90 bis 92 und
- den Anwohnern und deren Besucher in der Riemannstraße 9 bis 16.