STADT FRIEDLAND

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15
„Wohnquartier Mühlenstraße – Riemannstraße – Schwanbecker Straße“

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Brocke
Bürgermeister
06.04.2006

Auftraggeber: Stadt Friedland
vertreten durch:
Bau Be Con Sanierungsträger GmbH
Geschäftsstelle Bremen
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

PF 400 129
17022 Neubrandenburg

Tel.: 0395 / 581020
Fax: 0395 / 5810215
e-mail: architekten@as-neubrandenburg.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. U. Schürmann
Landschaftsarchitektin

Satzung vom 5.04.2006

INHALTSVERZEICHNIS:

1.0 PLANUNGSANLASS UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

2.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1 Rechtsgrundlagen

2.2 Planungsgrundlagen

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

4.0 AUSGANGSBEDINGUNGEN

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Städtebauliches Konzept / Zielvorstellungen

5.2 Verkehrskonzept

5.3 Planfestsetzungen

5.4 Örtliche Bauvorschriften

5.5 Immissionsschutz

5.6 Ver- und Entsorgung

5.7 Grünordnungskonzept

5.7.1 Grünflächen

5.7.2 Pflanzbindungen

5.8 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

6.0 KARTENTEIL / ANLAGEN

- **Übersichtsplan zur Lage im Stadtkern**
- **Bebauungsplan Nr. 15**
- **Beiblatt Gestaltungsplan Rahmenplanfortschreibung**
- **Lärmprognose (Schallgutachten)**

1.0 PLANUNGSANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Seit 1990 werden vom Land Mecklenburg-Vorpommern gemeinsam mit Bund und Gemeinden Städtebauförderprogramme finanziert; die Stadt Friedland ist in dieses Förderprogramm aufgenommen worden. Für die Innenstadt Friedland wurde 1991 – 93 ein Rahmenplan erstellt, der in Folge zahlreicher Veränderungen der Rahmenbedingungen zurzeit fortgeschrieben wird.
Das Wohnquartier Mühlenstraße – Riemannstraße – Schwanbecker Straße liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Friedland – Innenstadt".
Nach vorliegender Rahmenplanung ist das Quartier nach der Art der baulichen Nutzung den „Mischgebieten" zugeordnet worden. Neben der Wohnnutzung sollen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sein. Als wesentliche Zielstellung wurde formuliert:

- Abriss der Kaufhallen und Entwicklung einer Quartiersrandbebauung
- Ausbau des Innenhofes (Freiflächen und Stellflächen)
- Erhöhung des Grünanteils.

Am 27.03.2002 hat die Stadtvertretung Friedland den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 15 „Wohnquartier Mühlenstraße – Riemannstraße – Schwanbecker Straße" gefasst.
Zur Aufstellung des Bebauungsplanes gaben städtebauliche Missstände Anlass. Für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besteht Planungsbedarf.

So sind für das Stadtquartier zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung verbindliche Festsetzungen für die Quartiersrandbebauung notwendig.
Im Bereich der ehemaligen Kaufhallen an der Riemannstraße wurden mit dem Neubau eines NETTO-Verbrauchermarktes Umbauten erforderlich, die die Verkehrserschließung des Innenhofes erforderlich machen.
In der Stadt Friedland ist mit dem Stadtumbau (Stadtrückbau und Aufwertung von Stadtquartieren) begonnen worden. Der Wohnblock im Planquartier soll rückgebaut werden. Probleme der Freiflächennutzung und Gestaltung des Innenhofes sind zu lösen (Zuordnung der Flächen / Flächennutzungen).

2.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. April 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137, zuletzt geändert am 20. Juli 2004 durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24.06.2004;
  Hinweis: Das Verfahren zum B-Plan Nr. 15 ist vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden. Das B-Planverfahren wird nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132);

- Planzeichenverordnung (PlanV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58).

2.2 Planungsgrundlagen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Die Stadt Friedland hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, er ist am 16.05.2000 wirksam geworden. Die Entwicklung der innerstädtischen Flächen als Wohn- und Mischgebiete entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.
Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan „gemischte Bauflächen" dar. Mit den Festsetzungen von Mischgebieten im Bebauungsplan ist das Entwicklungsgebot gegeben.

Planungsgrundlagen sind weitere Planungen und Tatbestände:

- Städtebaulicher Rahmenplan Friedland – Innenstadt
- Sanierungssatzung der Stadt Friedland
- Straßenum- und –ausbaukonzepte bzw. durchgeführte Straßenbaumaßnahmen
- Baugenehmigung für einen NETTO-Markt
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Kartengrundlage ist die Flurkarte der Flur 62 und 63, Gemarkung Friedland, Stand 26.03.2004. Ergänzt wurde der Gebäudebestand an der Ecke Mühlenstraße / Wasserstraße und der markante Gehölzbestand aus vorliegenden Vermessungen bzw. nach örtlicher Begehung.
Auf Grund der geringen Größe ist das Vorhaben weder UVP-pflichtig noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.
Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung kommt im Fall des Bebauungsplanes Nr. 15 nicht zum Tragen, da hier Innenbereichsstandorte überplant werden.

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet, im nördlichen Teil der Innenstadt gelegen, umfasst das von der Riemannstraße, Schwanbecker Straße, Mühlenstraße und Wasserstraße umgrenzte Stadtquartier. An der Wasserstraße werden die südwestlich angrenzenden Flurstücke bis zur Freifläche am Wohnblock Riemannstraße 25 – 27 in den Geltungsbereich mit einbezogen.
Im Einzelnen werden folgende Grundstücke überplant:

Flur 62, Flurstück 30/13, 30/14, 30/15, 30/16, 30/17, 30/18, 30/19, 30/20, 30/21, 30/23, 30/24, 30/25, 31, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7, 80.

Flur 63, Flurstück 31/6, 31/7, 37/1, 39, 40, 41/1, 44/1, 44/2, 44/3, 45/1, 45/2, 45/3, 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 48/10, 48/12, 48/13, 48/14, 48/15, 52/8, 52/10.

4.0 AUSGANGSBEDINGUNGEN

Die Stadt Friedland übernimmt im Raum die Funktion eines Unterzentrums. Der Altstadtkern ist vorrangig Wohnstandort und zum Sanierungsgebiet erklärt worden. Die Hauptgeschäftsbereiche sind lt. Flächennutzungsplan den Mischgebieten zugeordnet.

Die gesamte Friedländer Altstadt ist ein flächiges Bodendenkmal. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden.

Die das Plangebiet umgrenzenden Straßen sind unterschiedlich klassifiziert. Die Riemannstraße als B 197, im Südosten das Plangebiet tangierend, stellt eine stark befahrene Ortsdurchgangsstraße dar. Nordöstlich tangiert die L 273 Friedland – Altentreptow das Plangebiet.
Die Mühlenstraße ist eine städtische Haupterschließungsstraße. Die Wasserstraße verbindet die Mühlenstraße mit der Riemannstraße (B 197).
Die Mühlenstraße wurde 1998 neu- und umgestaltet. Der Umbau der Riemannstraße (B 197) wurde 2004 abgeschlossen. Die Anbindungen zur Wasserstraße sind mit ausgebaut worden. Für den Ausbau der Wasserstraße liegt ein Gestaltkonzept vor. Im Zusammenhang mit dem Neubau des Netto-Verbrauchermarktes ist die Wasserstraße bis zur Parkplatzzufahrt Netto ausgebaut worden.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtkerns und ist planungsrechtlich dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Das Stadtquartier ist bebaut und durch eine Gemengelage charakterisiert (gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe). An der Riemannstraße befanden sich ehemals zwei Kaufhallen aus DDR-Zeiten, sie sind abgerissen worden. An der südwestlichen Ecke Riemannstraße / Wasserstraße sind leichte Imbissbauten entstanden und dahinter öffentliche Parkflächen. Im Stadtquartier steht ein viergeschossiger Wohnblock, der im Rahmen des Stadtumbaus kurzfristig rückgebaut werden soll. An der Wasserstraße befindet sich ein Trafogebäude und daran angebaut ein eingeschossiger Blumenladen.
An der Ecke Mühlenstraße / Wasserstraße ist in den letzten 10 Jahren ein Neubau (Druckerei Steffen) entstanden, mit dem Eckgebäude wurde die geplante Straßen begleitende Bebauung in der Mühlenstraße begonnen. An der anderen Ecke Mühlenstraße / Wasserstraße befindet sich eine Bäckerei mit Wohnteil.
Der Bauantrag für einen NETTO-Markt mit Bäcker, Fleischer und zwei Büroeinheiten ist im Juli 2004 mit Auflagen und Bedingungen genehmigt worden. Der Bau erfolgte im Jahr 2005.

Im Plangebiet befinden sich Laub- und Nadelgehölze, die bei Umsetzung der Planungsziele nicht erhalten bleiben können.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Gasleitung kreuzt das Plangebiet nördlich der beiden Kaufhallen. Nördlich und südlich des Wohnblockes liegen weitere Trassen, die z.T. weiter auf die Schwanbecker bzw. Mühlenstraße führen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Städtebauliches Konzept / Zielvorstellungen

Mit dem NETTO-Verbrauchermarkt wird an der Riemannstraße ein städtebaulicher Missstand (alte Kaufhallen) behoben und der Quartiersrand in diesem Teil neu gestaltet. Der Rückbau des Wohnblockes ist beabsichtigt. Die Imbissbuden passen nicht dauerhaft ins Stadtbild entlang der Riemannstraße.

Für die städtebauliche Entwicklung im Quartier besteht Regelungsbedarf. Der Bebauungsplan soll die zukünftige Entwicklung für das Stadtquartier vorgeben.

Zielstellung ist die weitere Entwicklung eines bestehenden Mischgebietes. Neben der Wohnnutzung sollen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sein.

5.2 Verkehrskonzept

Die Mühlenstraße, Schwanbecker Straße und die Riemannstraße berühren das Plangebiet; die Wasserstraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Straßen sind bzw. werden neu ausgebaut (siehe Punkt 4.0).

Geplante Bebauungen im Bereich der Mühlenstraße und der Wasserstraße sind über die vorhandenen Straßen verkehrlich erschlossen. Von der Riemannstraße und Schwanbecker Straße aus werden keine Ein- und Ausfahrten in die Stadtquartiere zugelassen, die Erschließung der Grundstücke muss hier rückwärtig erfolgen.

Die Zufahrt zum Blockinnenbereich und die verkehrliche Anbindung des NETTO-Marktes erfolgt von der Wasserstraße aus. Der notwendige Stellplatzbedarf für den Verbrauchermarkt wird am Standort mit abgesichert. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen von Flächen für Nebenanlagen in der Zweckbestimmung Stellplätze.

Von der Wasserstraße aus wird nördlich des vorhandenen Blumenladens eine Zuwegung in das Quartier geplant. Über diese Zuwegung werden die Bereiche an der Schwanbecker Straße und die im Quartier liegenden Bauflächen erschlossen. Die Grundstücke an der Mühlenstraße sind so auch rückwärtig erschließbar. Die Verkehrsflächen sollen nicht öffentlich gewidmet werden. Pflege und Sicherungspflicht liegen damit bei den angrenzenden Grundstückseigentümern.

Der vorhandene Parkplatz westlich der Wasserstraße wird überplant. Der Parkplatz wird überwiegend von den Bewohnern der benachbarten Wohnblöcke zum Abstellen der Pkw's genutzt. Eine Neuausweisung von öffentlichen Parkplätzen wird im Plangeltungsbereich nicht berücksichtigt, da ein Bedarf nicht erkennbar ist. An der Riemannstraße und

Mühlenstraße sind im Zuge der Umgestaltung ausreichend neue Parkflächen entstanden. Im Zuge des Stadtumbaus werden im angrenzenden Wohnquartier Umstrukturierungen erfolgen. Von Abriss und Rückbaumaßnahmen (WE-Rückgang) wird ausgegangen.
Für den im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Bereich erfolgten Rahmenplanfortschreibungen; der Gestaltungsplan (siehe Beiblatt) ist den B-Planfestsetzungen zu Grunde gelegt worden. Das Baufeld südwestlich der Wasserstraße wird in Höhe der Zufahrt zum NETTO-Markt unterbrochen. Von hier aus erfolgt zukünftig die Zufahrt in das benachbarte Wohnquartier. Die an der Riemannstraße geplante Bebauung wird über diese Zufahrt rückwärtig erschlossen. Geplant ist, diese Verkehrsflächen ebenfalls nicht öffentlich zu widmen. Der im Wohnquartier anfallende Stellplatzbedarf soll auf den inneren Flächen abgedeckt werden.

5.3 Planfestsetzungen

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der Art ihrer Nutzung als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Zweckbestimmung liegt in der gleichwertigen Unterbringung von Wohnen und das Wohnen nicht störenden Gewerbe.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 6 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können.
Im Stadtkern von Friedland leben ungefähr die Hälfte der rund 7.000 Einwohner. Die Innenstadt wird stark von der Wohnnutzung geprägt. Aus diesem Grund werden im gesamten Plangebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen.
Auf Teilgebieten werden weitere Nutzungen ausgeschlossen. An der Mühlenstraße werden Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Die angrenzenden Flächen werden wesentlich von der Wohnnutzung geprägt. Die Randzonen des Stadtkerns sollen auch zukünftig vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben. Zulässig sind hier nur Läden.

Für das Quartier Turmstraße, Mühlenstraße, Wasserstraße, Riemannstraße werden straßenbegleitend Bebauungen als städtebauliche Zielstellung angedacht. Für das Stadtbild ist die Eckbebauung Wasserstraße / Riemannstraße außerordentlich wichtig. Für die sich zurzeit in diesem Bereich befindenden Imbissbauten werden mit dem Bebauungsplan

Ausweichmöglichkeiten angeboten. Der Wohnblock soll rückgebaut werden. Damit stehen unmittelbar angrenzend an das NETTO-Grundstück Flächen zur Verfügung, die für derartige Nutzungen geeignet sind (Festsetzung als MI^{xx}-gebiet). Von der Wasserstraße aus kann die Zufahrt erfolgen (Belieferung). Über diese Trasse können gegebenenfalls auch die angrenzenden Grundstücke an der Mühlenstraße rückwärtig erschlossen werden. Zu den Grundstücken an der Mühlenstraße und Schwanbecker Straße werden Abpflanzungen vorgesehen. An der Grenze zum Netto-Verbrauchermarkt erfolgen Festsetzungen von Gehrechten. Der Zugang zu den einzelnen Einrichtungen soll von hier aus ermöglicht werden. Im Teilgebiet MI^{xx} werden nur Läden und Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Trotz des Ausschlusses von Nutzungen auf Teilflächen bleibt die Zweckbestimmung des Mischgebietes insgesamt gewahrt.

Zum MI^{xx} Gebiet ist ergänzend noch anzumerken:
Das Teilgebiet soll vorrangig ein Flächenangebot für die vorhandenen Imbissbauten an der Riemannstraße darstellen. Da die Stadt über die Wohnungsgesellschaft als Eigentümer über die Vergabe der Flächen entscheiden kann, soll das Gebiet bis 31.12.2010 nur für die an der Riemannstraße zurzeit ansässigen Unternehmen zur Verfügung stehen.
Die Nutzung der Flächen an der Riemannstraße wird somit befristet für einen Zeitraum von 5 Jahren weiterhin gestattet. Den Unternehmen wird die Möglichkeit gegeben, sich neu im MI^{xx} Gebiet anzusiedeln. Diese befristete Nutzung ist planungsrechtlich nicht festsetzbar; im Einvernehmen mit dem Imbissbudenbesitzer wird die Stadt privatrechtliche Regelungen vornehmen.

Für das Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die in der BauNVO festgelegte Höchstgrenze mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bestimmt.
Für das Teilgebiet MI^{xx} wird eine maximal zulässige Grundfläche pro Einrichtung von 60 m^2 vorgegeben, was nach Einschätzung der Unternehmen für notwendig und ausreichend empfunden wird. Bei fliegenden Bauten sind Abstände untereinander notwendig bzw. bei Gebäuden auf einzelnen Grundstücken Brandwände. Im MI** sind die behördlichen örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Der Stadtkern ist heute geprägt durch eine unharmonische Baustruktur mit maßstabssprengenden 4- bis 6-geschossigen Wohnblöcken des industriellen Wohnungsbaus. Historische Blockrandkonturen sind im Plangebiet nicht erhalten geblieben.

Nur an der Ecke Mühlenstraße – Wasserstraße ist die historische Bebauung Mühlenstraße 72 a und 73 erhalten. Der Neubau Druckerei Steffen passt sich höhenmäßig der umgebenden Bebauung an und ist maßstabsbildend für zukünftige Bebauungen.
Das städtebauliche Ziel besteht darin, ursprüngliche städtebauliche Strukturen wieder herzustellen und Maßstabsbrüche zu beseitigen. Kleinteilige Strukturen und geringere Geschossigkeiten sollen das Stadtbild aufwerten und verbessern.
Für die Quartierbebauung werden im Einzelnen folgende Festsetzungen zur Anordnung und höhenmäßigen Einordnung getroffen:

- geschlossene 2-geschossige Bebauung an der Mühlenstraße zwingend, einschließlich der Eckbebauungen an der Wasserstraße und Schwanbecker Straße
- geschlossene 2- bis 3-geschossige Bebauung an der Riemannstraße einschließlich der Ecken Riemannstraße - Wasserstraße und Riemannstraße Schwanbecker Straße.

Zu beachten ist, dass als Vollgeschosse nur das Erdgeschoss und die Obergeschosse anzusehen sind. Geschosse, die im Dachraum liegen, zählen nicht zu den Vollgeschossen.
Für das MI^{xx} (Imbiss und Läden) wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen über Fahrbahnoberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche festgelegt. Die einzelnen Einrichtungen dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Festgesetzt wird eine abweichende geschlossene Bauweise. Die Abweichung besteht darin, dass neben der geschlossenen Bauweise auch Bebauungsabstände < 3,0 m zur Grundstücksgrenze zugelassen werden.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Landesbauordnung M-V sind die Städte und Gemeinden ermächtigt, „örtliche Bauvorschriften“ zu erlassen, um im Sinne der Gestaltungspflege tätig zu werden.
Für benachbarte Wohnquartiere im Stadtkern (B-Pläne Nr. 4 und 10) erfolgten bereits Festsetzungen zu Dächern, Fassaden und zur höhenmäßigen Anordnung.
In Anlehnung an die bereits mit den örtlichen Bauvorschriften vorgegebenen Entwicklungen sowie ableitend aus den rahmenplanerischen Zielstellungen werden für das Plangebiet Gestaltungsvorgaben zu den Dächern und Fassaden, zur Anordnung, zur Gestaltung der Vorflächen, zu Werbeanlagen festgesetzt.
Maßgebend ist die Wirkung im öffentlichen Stadtraum. Deshalb sind die Hauptgebäude zur Straße mit geneigten Dächern, 30° - 50°, auszubilden. Die Fassaden sollen gegliedert werden, es sollen vom Charakter her Einzelhäuser entstehen, unterschiedlich im Erscheinungsbild. Zulässig sind nur Putzfassaden.

Die Vorflächen zum öffentlichen Straßenraum sind zu befestigen. Für den Innenstadtkern sind Vorgärten nicht typisch. Hauseingangsstufen dürfen nicht im öffentlichen Raum liegen. Die Stellflächen innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind in farbig unterschiedlicher Pflasterung herzustellen, Zäune und Mauern zur Abgrenzung werden nicht zugelassen.

Das Ortsbild wird maßgeblich mit geprägt von der Ausbildung angemessener Sockelgeschosse. Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf deshalb max. 0,35 m über Oberfläche Gehweg liegen.

Zu Werbeanlagen erfolgen keine Festsetzungen; für das Sanierungsgebiet ist eine Werbesatzung erarbeitet worden.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist das Baufeld in MI* östlich der Wasserstraße unterbrochen worden (siehe nachfolgende Erläuterungen im Punkt 5.5). Für das Stadtbild ist jedoch ein geschlossener Baurand an der Mühlenstraße außerordentlich wichtig. Deshalb werden Festsetzungen zur Einfriedung im Bereich zwischen den beiden Teilgebieten getroffen. Einfriedungen haben hier in Form einer geschlossenen Wand (Mauer), mindestens 1,80 m hoch zu erfolgen.

Für das MI^{xx} Gebiet werden keine örtlichen Bauvorschriften erlassen. Mit den Festsetzungen zur maximalen Höhe und der Grundfläche sind grundsätzliche Regelungen getroffen worden; die Gestaltung im Detail soll den Unternehmen überlassen bleiben.

5.5 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange der Umwelt und damit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB).

Der Stadtkern von Friedland wird vorwiegend von der Wohnnutzung geprägt. Dem Charakter nach sind die an das Plangebiet angrenzenden Wohnbauflächen „Allgemeine Wohngebiete". Für das Plangebiet selbst sind gemischte Bebauungsstrukturen (Gemengenlage!) maßgebend; Planungsziel ist die Entwicklung eines Mischgebietes.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu stark befahrenen Straßen (Riemannstraße, Schwanbecker Straße). Nach vorliegenden Verkehrsuntersuchungen vom August 1999 (Quelle: Straßenbauamt Neustrelitz) ist von folgendem Gesamtverkehr auszugehen:

- DTV Riemannstraße 8862 Kfz/24 h
- DTV Schwanbecker Straße 7115 Kfz/24 h.

Die Stadt hat lärmtechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben mit der Zielstellung zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Möglichkeiten die vorhandenen

und geplanten Wohnbebauungen ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehend von den angrenzenden Straßen geschützt werden können. Nebensächlich wurde u.a. der bereits baugenehmigte Verbrauchermarkt und die Druckerei Steffen auf der Grundlage allgemeiner Berechnungsansätze untersucht. Im Rahmen der Baugenehmigung hat sich NETTO u.a. zu folgenden Maßnahmen verpflichtet:

- keine Anlieferung nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
- Ausbildung der Fahrwege im Stellplatzbereich mit nicht gefassten Pflasterflächen.

Das Bäckereigeschäft Deuse in der Mühlenstraße 74 (Produktion bereits in das Gewerbegebiet verlagert und zwischenzeitlich auch Verlagerung des Geschäfts in den NETTO-Markt) wird nicht vor 6.00 Uhr beliefert.

Im Ergebnis der Untersuchungen sind für den Bebauungsplan folgende Ergebnisse relevant (detaillierte Untersuchung siehe Gutachten in der Anlage):

1. Im Plangebiet liegen die Verkehrslärmimmissionen über den Orientierungswerten; sie überschreiten die Orientierungswerte um mehr als 5 dB(A), so dass Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden zum Teil Lärmbelastungen oberhalb von 70/60 dB(A) erreicht. Nach Rechtssprechungen des Bundesgerichtshofes kann bei Überschreitungen dieser Immissionswerte der Lärm eine enteignende Wirkung haben. Im Plangebiet werden diese Grenzwerte an der Riemannstraße, Schwanbecker Straße und an der Ecke Schwanbecker Straße / Mühlenstraße erreicht.

   Gegenüber immissionsschutzrechtlicher Belange haben jedoch im Plangebiet städtebauliche Maßnahmen den Vorrang. Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich, im Stadtzentrum der Stadt, dem Sanierungsgebiet der Stadt. Gestaltungsziel ist die bauliche Schließung der Stadtquartiere. Der Stadtkern ist zugleich Wohnstandort; Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Handelsfunktionen soll er vorrangig mit übernehmen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände / -wälle) sind nicht möglich. Gestalterische Möglichkeiten zum Beispiel durch Umsetzen einer mehrgeschossigen Riegelbebauung entlang der relevanten Straßen oder auch Grünpflanzungen sind, so weit möglich, berücksichtigt worden. In den Bebauungsplan werden die empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen. Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sind an der lärmabgewandten Fassade unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind in Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für die verlärmten Fassaden werden die entsprechenden Außendämmmaße festgesetzt. Bei Neubebauungen,

Umnutzungen sind die Schalldämmmaße entsprechend sicher zu stellen. Bei Neubebauungen werden Außenwohnbereiche (wie Balkone, Loggien etc.) ausgeschlossen bzw. nur an der lärmabgewandten Seite des Gebäudes bzw. auf dem Innenhof zugelassen, ggf. sind sie zu verglasen.

2. Im Rahmen der Untersuchungen zu den Gewerbelärmimmissionen ist für den Bereich des NETTO-Marktes festgestellt worden, dass im Allgemeinen der Schutzanspruch benachbarter Bebauungen gewährleistet werden kann. Auf Grund der zu erwartenden Geräusche durch die Anlieferung / Verflüssiger sind Überschreitungen nachts zu erwarten. Es wird empfohlen, die Neubebauungen an der Schwanbecker Straße im Abstand zum Verbrauchermarkt (zur Anlieferung) zu errichten. Den Empfehlungen wird gefolgt, das Baufeld an der Schwanbecker Straße wird geteilt.

3. Für die Druckerei Steffen besteht Bestandsschutz. In der jetzt bestehenden Nachbarschaft gab es keine Beschwerden. Die geplante Nachbarschaft sollte jedoch so angeordnet werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden, d.h., dass die geplante Bebauung an der Mühlenstraße im Abstand von 10 m zur vorhandenen Bebauung entsteht. Das Baufeld wird entsprechend unterbrochen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Für die im Plangebiet liegenden, den Wohnblock erschließenden, Leitungstrassen erfolgen keine Festsetzungen von Leitungsrechten. Auch für die auf die Mühlenstraße und Schwanbecker Straße führenden Energieleitungen erfolgen keine Festsetzungen von Leitungsrechten. Im Zuge der Neuordnung und Umgestaltung ist hier mit Umverlegung zu rechnen.
Ein Leitungsrecht festgesetzt wird nur für die über das Plangebiet verlaufende Gasleitung an der Grenze des NETTO-Grundstücks. Die Leitung ist im Bereich des NETTO-Marktes so verlegt worden, dass sie außerhalb des Baukörpers liegt. Der Verlauf ist annähernd in die Planzeichnung aufgenommen worden.
Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann über die vorhandenen Leitungen in den Straßen abgesichert werden.

5.7 Grünordnungskonzept

5.7.1 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden nicht festgesetzt.
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu unterhalten. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke, d.h. Teile der Bauflächen. Sie werden somit nicht als Grünflächen dargestellt. Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

5.7.2 Pflanzbindungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 34 Laub- und Nadelbäume bzw. baumartig gewachsene Sträucher. Besonders prägnant sind zwei Linden und eine Birke an der Schwanbecker Straße, eine Linde auf dem Grundstück der Druckerei Steffen und zwei Bergahornbäume südlich der Mühlenstraße. Zwei Bergahornbäume südlich des Wohnblocks Mühlenstraße 52-55 sind mit einem Metallzaun verwachsen und dadurch stark geschädigt.
Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Friedland vom 14.05.2003 sind alle Bäume und Gehölze mit einem Stammumfang ab 35 cm geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammdurchmesser maßgebend, wobei mindestens einer der Stämme einen Durchmesser von 5 cm aufweisen muss. Von den 34 Gehölzen innerhalb des Plangebietes sind 27 nach der Baumschutzsatzung geschützt, davon 5 Birken, 7 Bergahorn, 4 Eschen, 1 Eschenahorn, 1 Erle, 1 Essigbaum, 1 Holunder, 1 Fichte, 3 Linden, 2 Weiden und 1 Zierkirsche.
Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Gehölze zu beseitigen, zu zerstören, zu schädigen oder zu verändern. § 5 der Satzung regelt die Ausnahmen von den Verboten.
Das Planungsziel ist nur erreichbar, wenn der Gehölzbestand nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt wird. Auch für die Linde auf dem Grundstück der Druckerei Steffen wird kein Erhaltungsgebot festgesetzt. Es bleibt den Eigentümern überlassen, über den Erhalt oder den Abbruch zu entscheiden. Notwendige Fällgenehmigungen sind gemäß der Baumschutzsatzung zu beantragen.

Im Rahmen der Baugenehmigung für den Neubau des Netto-Marktes wurde die Auflage erteilt, die nicht bebauten Quartierränder an der Riemannstraße und an der Wasserstraße

mit einer dichten, mindestens einreihigen Baumreihe zu markieren, um eine "grüne Quartierswand" auszubilden. Die Auflagen aus der Baugenehmigung zur Ausbildung dieses Pflanzstreifens wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb des mit A gekennzeichneten, 2 m breiten Pflanzstreifens sind Hainbuchen Carpinus betulus als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm im Abstand von 5 m zu pflanzen.

Die Grünstreifen sind flächig mit Bodendeckern zu bepflanzen, deren Wuchshöhe 60 cm nicht überschreiten. Dafür werden folgende Gehölzarten empfohlen:

Cotoneaster dammeri in Sorten	Zwergmispel
Euonymus fortunei in Sorten	Kletter-Spindelstrauch
Potentilla 'Dart's Golddigger'	Fingerstrauch
Potentilla var. mandshurica	Fingerstrauch
Spiraes japonica 'Little Prinzess'	Rosa Zwergspiere

Die Pflanzdichte ist art- und sortenabhängig.

Weitere Pflanzgebote sollen die Flächen im Inneren des Quartiers begrünen und gliedern.

Auf den mit B gekennzeichneten 2,00 m breiten Pflanzstreifen ist eine zweireihige Pflanzung aus Sträucher anzulegen, deren Wuchshöhe 1,20 m überschreitet. Dafür werden folgende Gehölzarten empfohlen:

Colutea arborescens	Blasenstrauch
Kerria japonica	Kerrie
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera x xylosteoides 'Clavey's Dwarf'	Niedrige Heckenkirsche
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Pyracantha 'Soleil d'Or'	Feuerdorn
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpenjohannisbeere

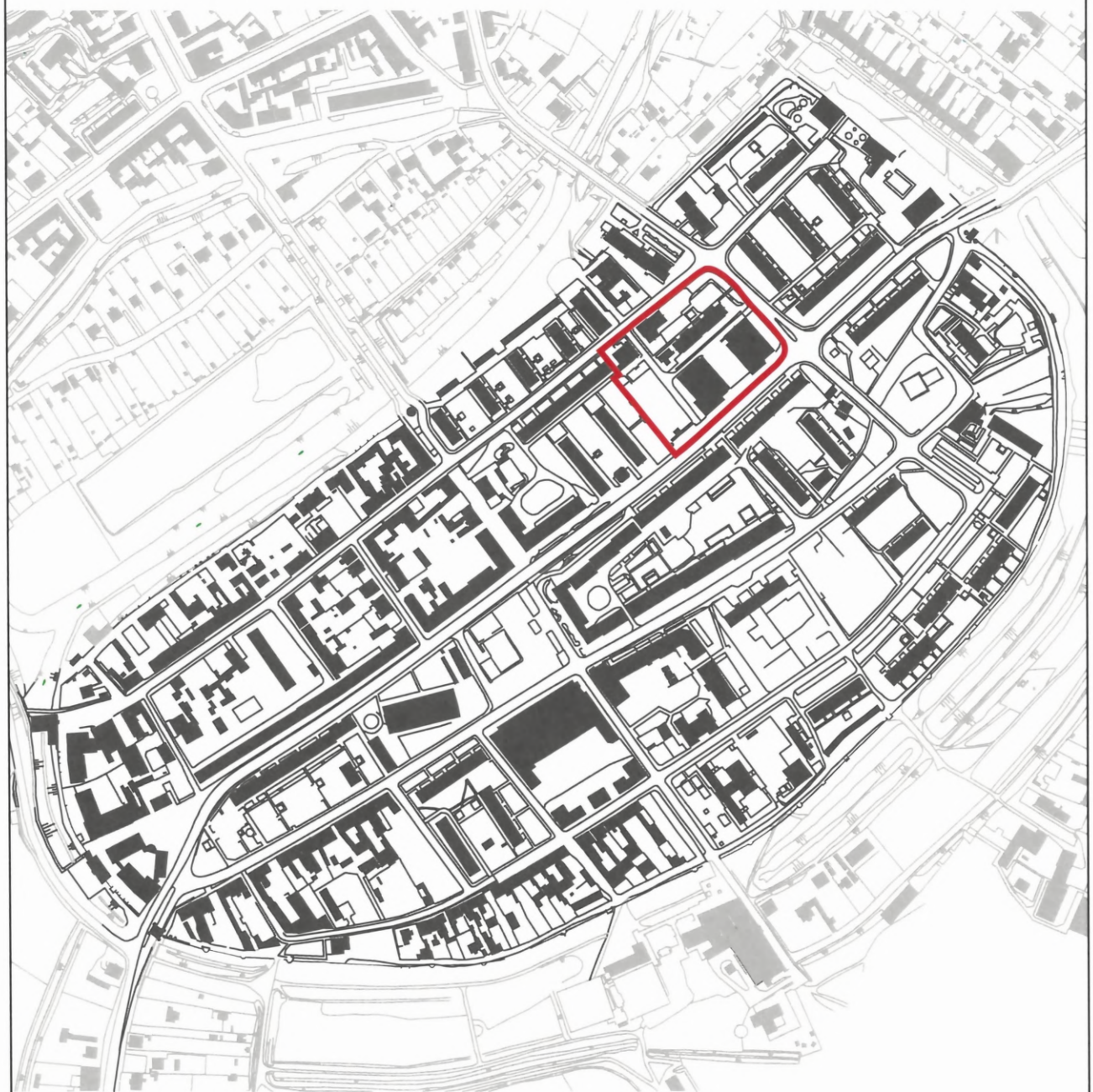
Die mit B gekennzeichnete Gehölzpflanzung kann je Grundstück für eine 3 m breite Zufahrt unterbrochen werden.

Die Pflanzgebote sind von den Grundstückseigentümern zu realisieren.

5.8 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzung für eine grundlegende Umgestaltung des Plangebietes, die zu einer Aufwertung des Stadtbildes führen wird.
Die Realisierung der Planung setzt umfangreiche Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen voraus. Es wird eingeschätzt, dass der Anteil der versiegelten Fläche annähernd gleich bleibt. Damit wird sich auch die Grundwasserneubildungs- und Abflussrate nicht wesentlich ändern.
Das Klima wird nicht erheblich verändert.
Der Anteil der Vegetationsfläche wird annähernd gleich bleiben.
Von den vorhandenen Gehölzen können nur einzelne erhalten bleiben. Das Anpflanzen neuer Gehölze ist festgesetzt.

Mit der Realisierung der Planung sind Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen verbunden. Diese Veränderungen werden aber die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.



STADT FRIEDLAND

Bebauungsplan Nr. 15 "Wohnquartier Mühlenstraße - Riemannstraße - Schwanbecker Straße"

Auftraggeber: **Stadt Friedland** vertreten durch: BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne–Conway–Straße 1, 28359 Bremen
Tel: (0421) 32901–75
Fax: (0421) 32901–22

Auftragnehmer: **A & S GmbH Neubrandenburg**
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August–Milarch–Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
PF 400129 · 17022 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 58102–0
Fax: (0395) 58102–15

Plan: ÜBERSICHTSPLAN

Bearbeiter:	Dipl.–Ing. Rosemarie Nietiedt	Datum: Februar 2005	Planungsphase: Satzung
Projektnummer:	2004B174\10\Deckbl.dwg	Maßstab: 1 : 5000	Blattnummer: 1

Schwanbecker Straße
Mühlenstraße
Wasserstraße