

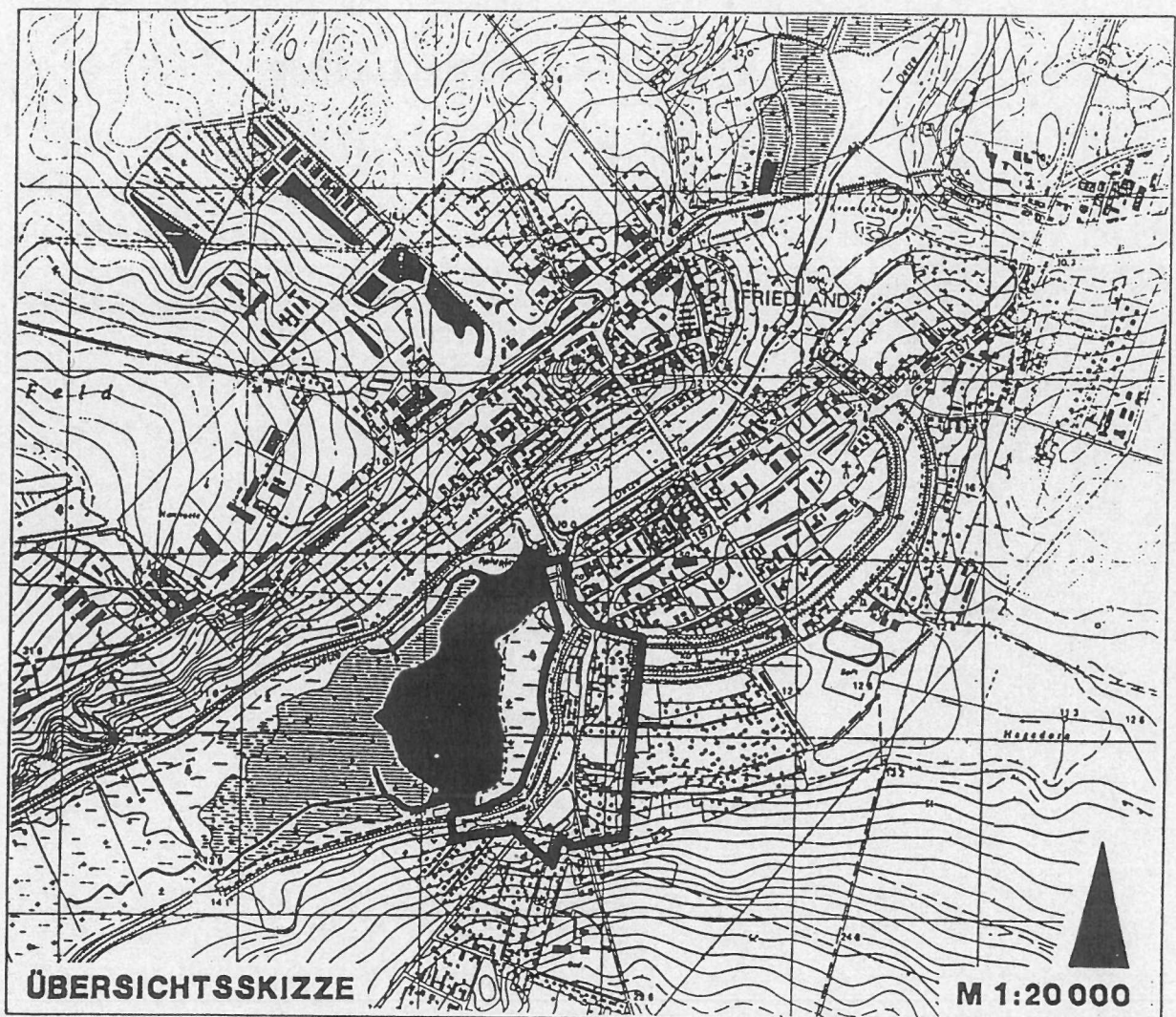
FRIEDLAND

"AM MÜHLENTEICH-SÜDL. STADTEINFAHRT"

Flurstücke der Gemarkung Friedland der Fluren 4, 5, 6 und 7

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 (EINSCHLIESSLICH GRÜNORDNUNGSPLAN)

Begründung



A&S -architekten & stadtplaner GmbH
August-Millarch-Str.1, Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 581020
Telefax: 0395/ 5810215



Entwurfsvorfassor:

Dipl.Ing. R. Nietfeldt

Dipl.Ing. W. Otto

Datum: Januar 1997

STADT FRIEDLAND

Land Mecklenburg - Vorpommern
Kreis Mecklenburg/Strelitz

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

„Am Mühlenteich - südliche Stadteinfahrt“
(einschließlich Grünordnungsplan)

BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Friedland
C. Leuschnerstraße 1
17098 Friedland
Tel.: 039601 2770
Fax.: 039601 27750

Auftragnehmer:

A & S - architekten & stadtplaner GmbH
A.-Milarch-Straße 1, PF. 1129
17001 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020
Fax.: 0395 5810215

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. R. Nietiedt
Architektin für Stadtplanung
Architektenkammer M-V
Mitgl.-Nr. 029-91-3-d

Dipl.-Ing. W. Otto
Landschaftsarchitekt
Architektenkammer M-V
Mitgl.-Nr. 041-91-3-c

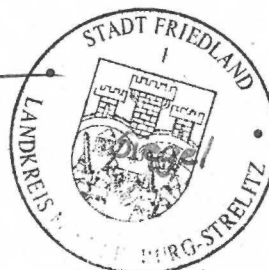
*Begründung gebilligt am 23.01.97
zur Sitzung vom 23.01.97 gehörend*

B1-26

Block

BM

Neubrandenburg, Januar 1997



INHALTSVERZEICHNIS:

- 1.0 Aufstellungsbeschluß und Planungsanlaß
- 2.0 Rechtsgrundlagen
- 3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 4.0 Bestandserfassung
 - 4.1 Zur Lage im Stadtgebiet
 - 4.2 Bebauung
 - 4.3 Eigentumsverhältnisse
 - 4.4 Verkehrliche Erschließung
 - 4.5 Stadttechnische Erschließung
 - 4.6 Natürliche Grundlagen
 - 4.6.1 Naturräumliche Situation
 - 4.6.2 Stadtbild
 - 4.6.3 Boden
 - 4.6.4 Wasser
 - 4.6.5 Klima, Luft
 - 4.6.6 Vegetation
- 5.0 Planung
 - 5.1 Städtebauliches Konzept / Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Verkehrskonzept
 - 5.3 Stadttechnische Erschließung
 - 5.4 Grünordnungsplan / Freiraumkonzept
 - 5.4.1 Grünflächen
 - 5.4.2 Pflanzbindungen
 - 5.4.3 Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen
 - 5.4.4 Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe
 - 5.4.5 Kompensationsmaßnahmen
- 6.0 Flächenbilanz
- 7.0 Anlagen
 - Fotodokumentation Bestand
 - Beiblatt 1: Bestand
 - Beiblatt 2: Eigentumsverhältnisse
 - Bebauungsplan mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen

1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS

Am 18.03.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung Friedland den Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Nr. 3 "Friedland, Am Mühlenteich - südliche Stadteinfahrt" gefaßt. Mit der Planung beauftragt wurde die A & S - architekten & stadtplaner GmbH Neubrandenburg. Wesentliches Planungsziel ist, die weitere gestalterischen Entgleisung der städtebaulichen und architektonischen Entwicklung der Stadt hier am Ortseingang aus Richtung Neubrandenburg/Woldegk kommend, zu verhindern.

Mit Beschluß der Aufstellung des B-Planes hat die Stadt zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit folgendem Inhalt beschlossen, daß

1. Vorhaben im Sinne § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen
2. erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Vorliegender Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Der Bebauungsplan hat darüber hinaus die Aufgabe, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, daß eine menschenwürdigere Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

In Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Neubrandenburg wird die Erarbeitung eines gesonderten Grünordnungsplanes nicht für erforderlich gehalten, wenn die grünordnerischen Belange im Rahmen des B-Planes mit wahrgenommen und festgesetzt werden.

Als Kartengrundlage ist die Vermessung aus dem Jahre 1984 (VEB Geodäsie und Kartographie Schwerin, PB Prenzlau) verwendet worden, die nach örtlichen Begehungen im Dezember 1993 bzw. im Ergebnis der Befliegungen 1994 ergänzt wurde.

Die Flurstücksgrenzen sind aus den Flurkarten eingepaßt worden, Abweichungen in der Realität sind daher möglich.

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBL. I, S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL. I, S. 466)
- 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 26.4.1994 (GS Mecklenburg -Vorpommern GL. Nr. 2130-3)
- Erlaß des Innenministers im Einvernehmen mit dem Umweltminister vom 5.10.94 „Hinweise zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nach Inkrafttreten der LBauO M-V“
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.12.1976 i.d.F. vom 12.03.1987, geändert durch das Gesetz vom 12.02.1990 (BauGBL. I, S. 205 usw.)
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land M-V (1.NatSchG M-V) vom 10.01.1992 (GS M-V Gl. Nr. 791-1).

3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im November 1990 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedland den Beschluß zur Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes für die Ortslage Friedland und angrenzende Bereiche gefaßt. Alte Stadtplanungen waren aktualisierungsbedürftig und neue Planungsansätze für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig.

Im Entwurf des Teilflächennutzungsplanes, Stand August 1993, sind die Flächen an der südlichen Stadteinfahrt als "Mischgebiet" dargestellt worden.

Zwischenzeitlich ergab sich auch für die übrigen Teile des Stadtgebietes zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Notwendigkeit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes. Am 21.3.96 hat die Stadtvertretung den Aufstellungsbeschluß zum Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet gefaßt. Der Vorentwurf ist gebilligt worden.

Für den Geltungsbereich des B-Planes sind die Darstellungen nicht geändert worden; die Entwicklung eines Mischgebietes bleibt Planungsabsicht.

Der vorliegende B-Plan berücksichtigt die Ausweisung von Mischgebietsflächen beidseitig der Verkehrsstrassen. Als Bauflächen werden die unmittelbar an den Straßen liegenden Flächen ausgegrenzt; eine Hinterlandbebauung soll ausgeschlossen sein. Der B-Plan setzt in den hinteren Bereichen der Grundstücke die Nutzungsart „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung - sonstige Gärten - fest. Diese Bereiche stellen die Übergangszonen zur freien Landschaft dar. Das Plangebiet liegt innerhalb der Verbindungsstelle der Hagedornniederung mit der Datzeniederung. Planungsabsicht ist, die Grünanlagen des Naherholungsgebietes Mühlenteich auch im Bereich der Reuterstraße und der B 197 uneingeschränkt zu erhalten sowie die Feuchtwiese östlich der B 197 bei Bedarf zur einfachen Grünanlage zu entwickeln. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

4.0 BESTANDSERFASSUNG

4.1 LAGE IM STADTGEBIET

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an den Stadtkern/Bereich Neubrandenburger Tor. Es wird begrenzt im Westen vom Schmiedebrinkgraben und den Bruchwäldern des Mühlenteiches. Südlich des Plangebietes liegt die Siedlung "Am Brink".

Die Stadt Friedland wird im Westen vom Tal der Datze berührt. Von diesem Tal zweigt im Süden vor den Toren der alten Stadt ein Seitental, der HAGEDORN; ab.

Das Plangebiet liegt innerhalb dieser vertorften Niederungszone des Hagedorns. Es wird in der Nord-Süd-Achse von der B 197 geschnitten, die beidseitig unterschiedlich bebaut ist. Straße und Bebauung liegen gewissermaßen auf aufgeschüttetem Gelände (Dammcharakter).

4.2 BEBAUUNG

Die vorhandene Bebauung ist unterschiedlich in der Nutzung und Gestaltung. Nach der Art der baulichen Nutzung ist das Plangebiet dem "Mischgebiet" zuzuordnen. Vorhanden sind Wohngebäude und Nebenanlagen sowie gewerblich genutzte Gebäude (Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören).

Im einzelnen sind neben der Wohnnutzung derzeit folgende Einrichtungen und Unternehmen ansässig:

- Steinmetz "Rahn" (Lagerflächen)
- Bautischlerei "Gertz"

- Reifenservice "Meisinger"
- Fahrschule "Nadler"
- Elektro "Jarosch"
- Neckermannversand
- Autohaus West
- Pension "Jennebach"
- Gaststätte "Kik in" und
- Penny-Markt

Die Bebauung wird in Nähe des Neubrandenburger Tores dichter. Hier sind einzelne Wohngebäude im Villenstil vorhanden. Östlich der B 197 sind einzelne Wohngebäude zurückgesetzt angeordnet. Die Geschossigkeit ist 1-2-geschossig. Von der Dachform her sind unterschiedlich geneigte Satteldächer bzw. Walmdächer vorhanden.

Westlich der Neubrandenburger Straße (B 197) entstanden Garagen. Im Straßenraum erlebbar sind die Rückansichten dieses Komplexes. Unmittelbar nördlich grenzt ein 4 WE-Reihenhaus an, in der Gestaltung und Anordnung völlig unpassend im Straßenraum.

Im südlichen Teil des Plangebietes sind größere Flächen unbebaut. 1992/93 wurde hier der Penny-Markt errichtet. Benachbarte Flächen sind für weitere Bauvorhaben vergeben worden (Tankstelle).

Die vorhandene Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes ist überwiegend eingeschossig und unterschiedlich in ihrer äußeren Gestaltung.

Um weitere Entgleisungen der städtebaulichen und architektonischen Entwicklung der Stadt am südlichen Ortseingang zu vermeiden sind dringend Baugrenzen und Festlegungen zur äußeren Gestaltung der einzelnen Gebäude notwendig.

Die vorhandene räumliche Situation ist ergänzend zu den textlichen Erläuterungen in einem Fototeil dokumentiert (siehe Anlagen).

4.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Im Bearbeitungsgebiet liegen einzelne Flurstücke der Fluren 4,5 und 6 der Gemarkung Friedland.

Die Grundstücke sind überwiegend in Privateigentum. Die Neubrandenburger Straße und Woldegker Chaussee befinden sich in Rechtsträgerschaft des Straßenbauamtes Neustrelitz.

Einzelne Grundstücke sind Kircheneigentum, Stadteigentum bzw. gehören der FRIEPAS e.G.

Die Eigentumsverhältnisse sind in einer gesonderten Karte dokumentiert (siehe Anlagen).

4.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet umfaßt den südlichen Ortseingang der Stadt Friedland.

Aus Richtung Neubrandenburg kommend führt die B 197 auf das Neubrandenburger Tor zu. Aus Richtung Woldegk kommend wird die L 281 auf die B 197 geführt.

Das B-Plangebiet erstreckt sich auf die Bereiche am Knoten B 197 und L 281 und die Flächen zwischen Neubrandenburger Tor und Knoten bzw. Schmiedebrinkgraben und Hagedornniederung.

In der Nord-Südachse wird es von Hauptverkehrsstrassen (B 197/L 281) geschnitten. Die vorhandene Bebauung wird von diesen Trassen aus erschlossen. Am Neubrandenburger Tor zweigt die Fritz-Reuter-Straße, eine städtische Erschließungsstraße westlich von der B 197 ab. Sie verläuft parallel zum Wall und ist Plangebietsgrenze im Norden.

In Höhe des Reifenservice "Meisinger" führt ein Plattenweg in östliche Richtung, der zwei Eigenheime erschließt und dann weiter in die Niederung des Hagedorngrabens führt. Am Knoten B 197/L 281 zweigt ein unbefestigter Weg in östliche Richtung ab, der die Kleingärten erschließt und dann weiter am Sportplatz vorbei den Anschluß an das Wohngebiet am Riemannweg ermöglicht. Diese Verbindung stellt gewissermaßen eine südliche "Stadtkernumgehung" dar.

Ca. 150 m südlich des Knotens B 197/L 281 führt eine Trasse westlich ins Eigenheimgebiet "Am Brink".

Verkehrlich ist damit das Plangebiet ausreichend erschlossen.

In der Nord-Südachse verlaufen am östlichen und westlichen Plangebietsrand wichtige städtische Fuß- und Wanderwege. Sie dienen der Erschließung der angrenzenden Naherholungsbereiche "Am Mühlenteich" bzw. "Hagedornniederung".

Zum ruhenden Verkehr sind folgende Aussagen zu machen:

Stellflächen und Garagenstandorte sind auf den einzelnen Grundstücken vorhanden. Ein größerer Garagenstandort liegt, wie schon erwähnt, westlich der Neubrandenburger Straße (103 Garagenplätze). Langfristig wird die Überplanung dieser Fläche angedacht.

Am Penny-Markt ist ein größerer Parkplatz entstanden.

4.5 STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Das B-Plangebiet ist an das zentrale Trinkwassernetz der Stadt angeschlossen. Die Wasserleitungen liegen in der Neubrandenburger Straße beidseitig des Straßenkörpers (im Gehwegbereich). In der Woldegker Straße liegt die Wasserleitung östlich der Straße.

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen (Kabel beidseitig des Straßenkörpers im Gehwegbereich vorhanden).

Die Energieversorgung wird über Kabel abgesichert. Diese Leitungen liegen ebenfalls beidseitig in der Neubrandenburger Straße, im Gehwegbereich und in der Woldegker Chaussee östlich des Straßenkörpers.

Im östlichen Gehwegbereich der Neubrandenburger Straße liegen Gasleitungen (Niederdruck). Hier sind Forderungen nach einem 4 m breiten Schutzstreifen (Parallel zur Leitung jeweils 2 m) zu beachten.

Der Bereich der südlichen Stadteinfahrt ist noch nicht an das zentrale Abwassernetz der Stadt angeschlossen. Zur Zeit sind etwa 80 % der Einwohner der Stadt abwasserseitig zentral angeschlossen. Das sind vor allem die Neubaugebiete im Stadtkern (der mehrgeschossige Wohnungsbau und Gemeinbedarfseinrichtungen). Die Siedlungsgebiete werden noch dezentral entsorgt, ein Anschluß an die zentrale Abwasserentsorgung ist geplant.

Die Regenentwässerung erfolgt im Plangebiet über einen Sammler in der Neubrandenburger Straße (Lage: östlich der Straße/Straßenentwässerung).

Im Plangebiet liegen die vorhandenen Trassen alle im öffentlichen Straßenraum. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird in der Planzeichnung der Verlauf der Hauptversorgungstrassen schematisch dargestellt; die Art der einzelnen Trassen ist mit Buchstaben gekennzeichnet worden. Die Bestände sind im einzelnen bei der KUTIWA projekt GmbH in Friedland einsehbar. Im Rahmen der Genehmigungsplanung „Abwasserentsorgung Siedlung Friedland I. BA“ sind die Bestände zusammengetragen und in einer Karte dokumentiert worden.

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von Trinkwasserschutzzonen berührt.

Im Norden berührt die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung I der Stadt Friedland das Plangebiet.

Im Süden gehören die Flächen zwischen der Neubrandenburger Straße und Woldegker Chaussee zum Einzugsgebiet der Wasserfassung Genzkow (Trinkwasserschutzzone III/Trinkwasservorbehaltsgebiet lt. § 136 LWaG).

4.6 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.6.1 Naturräumliche Situation

Großlandschaftlich liegt der Friedländer Raum zwischen dem leichtwelligen bis ebenen Nordöstlichen Vorpommerschen Flachland und dem Rückland der Seenplatte im Süden. Die Hochflächen der Grundmoräne sind durch die spätpleistozänen Schmelzwasserabflußbahnen gegliedert und werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Altstadt Friedlands wird von 3 Seiten durch Niederungsgebiete begrenzt, die der Stadt einen natürlichen Schutz boten.

Im Westen durch das Urstromtal der Datze und im Norden und Süden durch Seitentäler, das Bollbruch und den Hagedorngraben.

Mit dem Bahnbau des 19. Jahrhunderts wurde auf der Westseite der Datzeniederung eine großflächige Ausdehnung des Stadtgebietes ausgelöst.

Danach entstanden die Baugebiete entlang der Ausfallstraßen.

In jüngster Zeit dehnte sich die Stadt mit Kleinsiedlungsgebieten nach Süden aus und übersprang dabei das Niederungsgebiet des Hagedorngrabens vor der südlichen Stadteinfahrt, dem Neubrandenburger Tor.

Die lückenhafte, eingeschossige, offene Bebauung unterschiedlichster Funktion und Qualität läßt sich mit der entwicklungsgeschichtlichen Nutzung als ehem. Scheunenstandort und den schlechten Baugrundverhältnissen begründen.

Dominant sind zur Zeit der große Garagenkomplex und der im Knotenpunktbereich entstandene Verbrauchermarkt.

Insbesondere die westliche Straßenseite mit dem Garagenkomplex, dem Reihenhaushaus, dem Reifenservice und dem Grabmallager sind städtebaulich unbefriedigend.

Das Gebiet ist dreiseitig durch Großgehölze des Bruchwaldes, der Wallanlagen und der grabenbegleitenden Baumreihen gut umrahmt.

Die Durchgrünung beschränkt sich auf die Obstgehölze der Hausgärten, die den überwiegenden Teil der Freiflächen ausmachen.

Naturnahe Flächen gibt es im Planungsgebiet mit Ausnahme der genannten Feuchtwiese auf der östlichen Straßenseite nicht.

4.6.2 Stadtbild

Das Planungsgebiet "Mühlenteich - südliche Stadtzufahrt" befindet sich beiderseits der B 197 zwischen der Altstadt und dem Knotenpunktbereich der L 281.

Es wird im Westen durch den Bruchwald des Mühlenteiches und dem Schmiedebrinkgraben begrenzt. Im Osten wird die Grenze durch den hinter den Straßengrundstücken verlaufenden Hauptgraben mit den anschließenden Hagedornwiesen gebildet.

Der natürliche Landschaftsraum der Datzeniederung erstreckt sich über das als Naherholungsgebiet genutzte Mühlenteichgebiet bis an die B 197 und ist im anbaufreien Abschnitt zwischen Verbrauchermarkt und Eigenheimsiedlung von der B-Straße aus gut erlebbar.

Der offene Landschaftsraum der Hagedornniederung reicht über die Feuchtwiese gegenüber der Tankstelle ebenfalls bis an die B-Straße und ist von dort aus wahrnehmbar.

Schlußfolgerungen

Bei der Umgestaltung des Gebietes sollte beiderseits der B-Straße eine offene Bebauung angestrebt werden. Eine gewisse Transparenz der Bebauung sichert, daß die Lage des Baugebietes an der Verbindungsstelle der Landschaftsräume Datze- und Hagedornniederung erkennbar bleibt.

Unterstützt wird dieses Bestreben durch Erhalt der Freiflächen zwischen dem Verbrauchermarkt und der Eigenheimsiedlung sowie der Feuchtwiese östlich der B 197.

Wichtige Erlebnisbereiche, wie die Knotenpunkte B 197/L 281 und B 197/Fritz-Reuter-Straße sollten unbedingt eine entsprechende städtebauliche Aufwertung erfahren.

Beachtenswert ist auch, daß das Planungsgebiet durch den westlichen und den östlichen Randweg von der sogenannten Rückseite erlebbar ist bzw. wird.

4.6.3 Boden

Der Raum Friedland wird dem Grundmoränenbereich des Mecklenburger Stadiums zugeordnet. Die sogenannte Rosenthaler Randlage südöstlich von Friedland bildet mit ihrer vermuteten westlichen Fortsetzung die dazugehörige Gletscherrandlage (Randschuttzone). Dadurch bedingte Lagerungsstörungen sind bis in die Gemarkung Friedland nachweisbar und bedeuten wechselhafte hydrogeologische Verhältnisse, insbesondere am Südrand des Planungsgebietes.

Im Friedländer Raum stehen überwiegend Hochflächenbildungen der Grundmoräne, bestehend aus Sand und Geschiebemergel, an.

Westlich und nordwestlich sowie südöstlich der Stadt werden innerhalb der pleistozänen Schichtenfolge tertiäre Tonschollen nachgewiesen.

Die Grundmoränenflächen wurden im Spätpleistozän durch die Bildung von Schmelzwasserbahnen in einzelne Areale aufgegliedert. Die Hochflächen erreichen südlich von Friedland ca. 30 m über HN und westlich etwa 40 m über HN. Die Talsohlen liegen bei 12 m über HN.

Im Holozän verlandeten diese Talzonen und es kam zur Ablagerung mächtiger organogener Bildungen und Abschlammassen.

Das Planungsgebiet erstreckt sich vollständig über einen Teil des Hagedorn-Seitentalles im Übergangsbereich zur Datzeniederung. Entsprechend kompliziert sind die Baugrundbedingungen durch organogene Bildungen bis zu 5 m Mächtigkeit über Tal- und Beckensanden.

Darüber entstanden im Laufe der Besiedlung beiderseits der B 197 und südlich der Fritz-Reuter-Straße Aufschüttungen in Mächtigkeiten bis zu 3,50 m aus Müll, Bauschutt und Bodenaushub. In der Planzeichnung wird entsprechend darauf hingewiesen. Weitergehende Hinweise wurden bei einer Konsultation des Umweltamtes des Landkreises

Neubrandenburg am 30.9.1993 nicht gegeben. In der Stellungnahme des Landkreises vom 5.9.1995 wird ergänzend vermerkt, daß auf Grund der früheren oder auch noch gegenwärtigen Nutzung im Bereich Werkstatt / Reifenservice Meisinger Verdacht auf vorhandene Kontaminationen besteht. In der Planzeichnung wird auch darauf hingewiesen. Der Prozeß der Aufschüttungen wurde südlich des Verbrauchermarktes fortgesetzt. Als ursprüngliche Geländehöhe kann die Höhe der Feuchtwiese gegenüber der Tankstelle angenommen werden.

Die größten Flächenversiegelungen ohne Überbauung und Straßenbefestigungen entstanden in Verbindung mit dem Verbrauchermarkt (2.500 m²) und dem Reifenservice (500 m²).

Im Bereich der Woldegker Chaussee liegen mehrere Bodendenkmäler, deren genaue Ausdehnung als untertägige Siedlungsplätze nicht bekannt sind (Hinweis in Planzeichnung).

Schlußfolgerungen

Im gesamten Planungsgebiet sind schlechte Baugrundverhältnisse durch großflächige organogene Bildungen und Aufschüttungen sowie am Südrand durch wechselhafte hydrogeologische Bedingungen zu erwarten.

Die Feuchtwiese gegenüber der geplanten Tankstelle sollte in ihrer Ursprünglichkeit erhalten bleiben und nicht aufgefüllt und als Stadtfunktionsfläche genutzt werden.

Weitere großflächige Totalversiegelungen sind zu vermeiden. Vorhandene sollten auf Rückbaumöglichkeiten überprüft werden. Die Auffüllungen südlich des Verbrauchermarktes sollten nicht fortgesetzt werden, da eine weitere Bebauung nicht anzustreben ist.

4.6.4 Wasser

Oberflächenwasser:

Das wichtigste Oberflächengewässer im Raum Friedland ist die Datze als Vorfluter Z 39 mit dem Mühlenteich als künstlicher Aufstau, der aber nur noch vom Wassermühlengraben gespeist wird.

Der Pegel Null wurde mit 12,38 m über HN angegeben.

Als Mittelwasserstand gilt eine Höhe von 12,95 m über HN.

Die höchste Staustufe ist mit 13,02 m über HN festgelegt. Die Niedrigwassermarken liegt bei 12,73 m über HN.

Der angrenzende Bruchwald liegt mit seiner tiefsten Stelle etwa 1 m unter MW. Die Flächen der Hagedorn-Niederung östlich der B 197 liegen sogar ca. 1,5 m tiefer.

Die niedrigliegenden Flächen des B-Plangebietes werden durch mehrere Riegel zum höher gelegenen Mühlenteich geschützt und über ein Grabensystem im freien Gefälle zum Hagedorngraben in die Datze entwässert.

1. Randweg am Mühlenteich mit Deichfunktion
2. Birkenallee, Weg mit Deichfunktion
3. Schmiedebrinkgraben als Fanggraben und Vorfluter L 52
4. Straßenkörper der B 197
5. Hauptgraben auf der Rückseite der östlichen Straßengrundstücke.

Da der Hagedorngraben bis zum Neubrandenburger Tor auf einer Fließstrecke von 800 m kein Gefälle hat, kann es zu Rückstauerscheinungen kommen. Wird mit erheblichen Wassermengen gerechnet, besteht die Möglichkeit, ein vor dem Stadtgebiet liegendes Staubauwerk zu schließen und durch eine Rückhaltung des Wassers einen verzögerten Abfluß zu gewährleisten.

Für den Mühlenteich gilt ein 100 m Gewässerschutzstreifen mit Bausperre (LNatSchG). Ausnahmegenehmigungen sind bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Für alle übrigen Gewässer im Planungsgebiet gelten Uferschutzstreifen von 7 m (LWaG). Die Wasserqualität des Mühlenteiches ist der Gewässergüteklasse IV zuzuordnen und hat sich nach der Entschlammung vor einigen Jahren kaum verbessert.

Die Entwässerung der Flächen westlich der B 197 erfolgt über den Schmiedebrinkgraben (Vorflut L 52), der unterhalb der Staustufe in die Datze einleitet.

Die Leistungsfähigkeit des Schmiedebrinkgrabens muß durch Ausbau des Querprofils im nördlichen Abschnitt verbessert werden, damit bei großer Wasserführung die angrenzenden Gärten nicht überschwemmen.

Die Entwässerung der Flächen östlich der B-Straße erfolgt über den Hauptgraben auf der Rückseite der Straßengrundstücke sowie weiterer Grabensysteme über den Hagedorngraben, der ebenfalls unterhalb der Staustufe in die Datze mündet.

Durch eine Schwelle bei der Unterführung der B-Straße am Neubrandenburger Tor kommt es zeitweise zum Rückstau im Hagedorngraben und zu Überflutungen der Wiesen und Hausgärten im Rückstaubereich.

Zur Entwässerung des Planungsgebietes wird ein Projekt erarbeitet.

Grundwasser

Das Grundwasser fließt in der Regel in Richtung der Urstromtäler. In diesen ist es durch die Mächtigkeit der organogenen Bildungen relativ geschützt.

Das Grundwasser von der südlichen Hochfläche fließt in Richtung Hagedornniederung und tritt im Hangbereich als Sicker- und Schichtenwasser an die Oberfläche. Speziell dieser Bereich weist durch Wechsellagerungen komplizierte hydrogeologische Verhältnisse auf.

In den Niederungen steht das Grundwasser im Bereich der ursprünglichen Geländehöhen nur wenige dm unter Geländeoberkante und zeitweilig auch darüber.

Das Planungsgebiet wird von zwei Trinkwasserschutzzonen III berührt.

So grenzt einmal die TWSZ III der Wasserfassung Friedland nordöstlich an das Planungsgebiet.

Im Süden ist die keilförmige Fläche zwischen B 197 und L 281 nach § 136 LWaG ein Trinkwasservorbehaltsgebiet für eine mögliche Trinkwassergewinnung im Raum zwischen Friedland und Genzkow. Trinkwasservorbehaltsgebiete sind vom Schutzstatus her der TWSZ III gleichzusetzen. Zu beachten ist, daß bei bestimmten Vorhaben mit Nutzungsbeschränkungen zu rechnen ist. Dies bezieht sich zum Beispiel auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Hierbei wären die einschlägigen Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. M-V S. 887) zu beachten. Mit Reduzierungen der Lagermenge, verkürzten Prüfintervallen durch den Sachverständigen sowie Auflagen zum Schutz des Grundwassers ist danach zu rechnen.

Schlußfolgerungen

Bei der Beseitigung der Rückstauschwelle des Hagedorngrabens unter der B 197 ist zu bedenken, daß bei einer in der Folge zu erwartenden Grundwasserabsenkung weitere Setzungserscheinungen am Neubrandenburger Tor auftreten können.

Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Schmiedebrinkgrabens sind Profilveränderungen im nördlichen Abschnitt notwendig (Eindeichung der angrenzenden Gärten).

Die wasserwirtschaftlichen Sperrwirkungen der Wege und Gräben zwischen Mühlenteich und Hagedornwiesen sind durch geplante Baumaßnahmen nicht zu beeinträchtigen. Die Bebaubarkeit der südlichen Randzone (Hang der Hochfläche) ist durch wechselhafte hydrogeologische Verhältnisse (Hang- und Sickerwasser) eingeschränkt.

Zur Verbesserung der Wasserqualität des Mühlenteiches für Badezwecke bestehen nach Aussagen des STAUN Neubrandenburg-Broda vom 21.04.1994 gute Voraussetzungen durch die vor Jahren durchgeführte Entschlammung. Als 2. Stufe könnte über eine Phosphatausfällung innerhalb des gleichen Jahres eine sprunghafte Verbesserung der Wasserqualität erreicht werden. Die Erfolgsdauer wird als günstig eingeschätzt, weil sich der Einzugsbereich des Wasserzulaufes zum Mühlenteich durch das Vorbeiführen der Datze wesentlich verringert hat.

4.6.5 Klima, Luft, Lärm

Friedland liegt im Übergangsgebiet zwischen maritimen Klima der Nordseeküste und dem kontinentalen osteuropäischen Klima mit einer Zunahme der jahreszeitlichen Temperaturgegensätze.

Die Hauptwindrichtungen Südwest und West betragen zusammen ca. 40 %.

Die Nordostwinde haben mit 13 % einen hohen Anteil und treten besonders im Frühjahr auf. Die Nebelhäufigkeit liegt mit 60 Tagen über dem allgemeinen Durchschnitt.

Innerhalb größerer Gebiete mit einheitlichen klimatischen Verhältnissen können räumlich begrenzt lokalklimatische Besonderheiten auftreten. Um detaillierte Informationen über das Lokalklima zu erhalten, müssen in der Regel Sondermessungen vorgenommen und statistisch ausgewertet werden.

Für das Planungsgebiet liegen keine speziellen Untersuchungen vor, so daß sich die weiteren Ausführungen auf folgende Einschätzungen beschränken:

Das Planungsgebiet ist zur Hauptwindrichtung über West durch den Bruchwald gut geschützt. Zur Ostseite ist die Fläche relativ offen. Auch ist das Planungsgebiet kaltluft- und feuchtegefährdet.

Kaltluftgefährdete Bereiche sind solche, in denen bei schwachwindigen bzw. windstillen und wolkenarmen Nächten, während der verschiedenen Jahreszeiten unterschiedlich ausgeprägt, eine relativ zur Umgebung bioklimatisch beachtenswerte Kaltluftbildung eintritt. Intensität und Umfang der Kaltluftgefährdung werden von der jeweiligen Geländeform, der Bodenart und dem Bewuchs beeinflusst. Sehr ungünstig wirkt sich Grasvegetation auf Moorboden aus.

Durch Bebauung und Flächenversiegelung kann die Kaltluftgefährdung herabgesetzt werden.

Der Abfluß der Kaltluft erscheint zu den tieferliegenden Flächen des Mühlenteiches und der Hagedornniederung gesichert.

Das Planungsgebiet wird auf ca. 600 m Länge von der B 197 in Längsrichtung durchquert. In Höhe des Verbrauchermarktes befindet sich die Abzweigung der L 281 (ehemals LIO 51).

Die gegenwärtigen und künftigen Verkehrsbelastungen führen zu einer hohen Belastung durch Verkehrsimmissionen.

Die Lärmbelastung wurde für 3 Standorte ermittelt.

Standort 1: B 197 mit L 281	Verkehrsbe- legung DTV	Lärmpegel dB(A)		Summe dB(A) n. Korrekt.		Orientierungswerte (DIN)	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Jahr 1994	mit DV 10.567 ohne DV 6.970	68,5	61,1	68,0	60,6	60	45/50 (MI)
		67,0	59,5	66,5	59,0		
Jahr 2010	mit DV 15.428 ohne DV 10.176	71,0	63,4	71,6	64,0		
		69,2	61,8	69,8	62,4		
Standort 2: B 197 ohne L 281							
Jahr 1994	mit DV 9.465 ohne DV 6.529	68,2	60,5	67,7	60,0	55/60	55/45 (Park/MI)
		66,6	59,4	66,1	58,9		
Jahr 2010	mit DV 13.819 ohne DV 9.533	70,7	62,6	71,3	63,2		
		69,0	61,8	69,6	62,4		
Standort 3: L 281							
Jahr 1994	mit DV 2.272 ohne DV: 1.497	61,5	53,5	61,5	53,0	60	45 (MI)
		56,8	51,5	56,3	51,0		
Jahr 2010	mit DV: 3.318 ohne DV: 2.186	63,0	54,4	62,9	53,5		
		61,0	52,5	60,1	51,6		

Schlußfolgerungen:

Am Ostrand des Planungsgebietes sollte eine Schutzpflanzung angelegt werden. Die mittelfristige Herausnahme des Durchgangsverkehrs wird durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens zu keiner grundsätzlichen Reduzierung der Verkehrsbelastung für die Bauflächen an der B 197 und der L 281 führen. Geringe Abstände und fehlende Schutzmaßnahmen lassen das Planungsgebiet für Wohnfunktionen ungeeignet erscheinen. Einrichtungen mit erhöhtem Ruheanspruch sind im Planungsgebiet nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

Die für Mischgebiete geltenden Schallschutztechnischen Orientierungswerte können im Plangebiet auf Grund der hohen Belastung durch Verkehrsimmissionen nicht eingehalten werden.

Das Plangebiet liegt in einem bebauten Stadtteil. Strukturveränderungen sind nicht geplant und es sind nur ergänzende Bebauungen möglich. Trotz der Lage in einem vorbelasteten

Bereich sollte auf die hohen Verkehrsimmissionen hingewiesen werden und für Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden.

4.6.6 Vegetation

Die fußläufige Anbindung des Planungs- und Naherholungsgebietes Mühlenteich an die Altstadt und den südlichen Stadtteil erfolgt über den Uferweg und die Birkenallee. Auch über die Eschenallee östlich des Planungsgebietes ist eine fußläufige Anbindung an die Altstadt gegeben.

Das Naherholungsgebiet Mühlenteich grenzt westlich an das Planungsgebiet und erstreckt sich mit seinen Grünanlagen im Norden bis an die Fritz-Reuter-Straße und im Süden an die B 197 und somit in das B-Plangebiet. Die einzige naturnahe Fläche im Planungsgebiet ist die Feuchtwiese gegenüber der geplanten Tankstelle.

Die nicht überbauten und unversiegelten Flächen werden vorwiegend als Hausgärten genutzt. Den geschützten Biotopen nach § 20 a des BNatSchG und nach § 2 des LNatschG sind im Untersuchungsgebiet folgende Biotope zuzuordnen:

- Bruchwald des Mühlenteiches (grenzt an das Planungsgebiet)
- Lückenhafte Birkenallee am Schmiedebrinkgraben
- Lückenhafte Eschenallee am östlichen Hauptgraben
- extensiv genutztes Feuchtgrünland an der B 197
- Großgehölze in den Wallanlagen (Denkmal der Landschafts- und Gartengestaltung)
- Übrige Großgehölze nach noch gültiger Baumschutzverordnung der DDR

Insgesamt wurden 19 Gehölzarten kartiert (s. Beiblatt Nr. 1, Bestandskarte).

Die Großgehölzbestände konzentrieren sich an den Rändern des Planungsgebietes.

Straßenbäume sind mit Ausnahme von 10 Kastanien im Südteil der B-Straße an den Hauptstraßen nicht mehr vorhanden.

Die Durchgrünung des Gebietes beschränkt sich auf die Obstgehölze in den Hausgärten.

Schlußfolgerungen:

Die Durchgrünung des Gebietes muß durch das Pflanzen von Straßenbäumen und die Ergänzung der Alleen verbessert werden.

Die Eschenallee sollte in südlicher Richtung zur fußläufigen Anbindung des südlichen Stadtteils an die Altstadt verlängert werden.

Die Feuchtwiese östlich der B-Straße und die Grünanlage zwischen Verbrauchermarkt und Gaststätte sollten als erlebbare Nahtstellen zwischen offener Landschaft und Bauflächen erhalten bleiben.

5.0 PLANUNG

5.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT/ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zielstellung des B-Planes ist die Erhaltung der zum Teil noch vorhandenen lockeren Stadtrandbebauung und die Sicherung des naturnahen Charakters des Gebietes zwischen Mühlenteich und Hagedornniederung. Weitere städtebauliche und gestalterische Fehlentwicklungen am südlichen Ortseingang müssen verhindert und die Überbauung der offenen Landschaftsteile ausgeschlossen werden. Planungsabsicht ist außerdem, die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.

Der Bebauungsplan soll die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen.

Im folgenden zusammenfassend die wesentlichsten Planungsgrundgedanken, die im Ergebnis der Bestandserfassung herausgearbeitet wurden:

1. Weitestgehende Berücksichtigung des Bestandes (Bebauung, Grün, Leitungstrassen, Verkehrswege, vorhandene Strukturen)
2. Beachtung der spezifischen Lage des Plangebietes innerhalb einer Niederungszone/Erhalt und Einbeziehung der naturräumlichen Situation.
3. Berücksichtigung langfristig angedachter Entwicklungsziele in Bezug auf Verkehrslösungen (Knotenumbau L 281/B 197 und Anbindung WG Woldegker Chaussee an diesen Knoten).
4. Ausbau und Ergänzung des Fußwegenetzes
5. Entwicklung des Gebietes in der Mischstruktur/offene Bauweise/Erlebbarkeit der Niederung erhalten.
6. Verbesserung der Durchgrünung des Plangebietes/Umgestaltung und Neubau intensiv gestalteter Grünanlagen.
7. Beschränkung der baulichen Entwicklung auf die Bereiche an den Straßen/keine Bebauungen in den Übergangszonen zur Landschaft zulassen.
8. Berücksichtigung der Lage am Neubrandenburger Torturm (Baudenkmal) und unmittelbar vor dem Stadtkern (Sanierungsgebiet).

Im folgenden Ausführungen zur Planung:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Verbindungsstelle der Hagedornniederung mit der Datzeniederung. Die Erlebbarkeit der Niederungen soll erhalten bleiben; der naturnahe Charakter auch zukünftig bestimmend sein.

Auf den Flurstücken beidseitig der Neubrandenburger Straße und Woldegker Chaussee soll eine Bebauung nur auf den zur Straße zugewandten Flächen gestattet sein (keine Hinterlandbebauungen!). Für die rückwärtigen Flurstücksflächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird die Nutzungsart „Sonstige Gärten“ festgeschrieben. Von einer Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen werden folgende Bereiche an den Straßen:

- die Fläche zwischen Verbrauchermarkt (Penny) und Eigenheimsiedlung ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Park ausgewiesen.
- die Fläche südlich der Fritz-Reuter-Straße gilt ebenfalls als parkartige Grünfläche und dient der Feuerwehr und den Hundebesitzern als Übungsfläche.
- die Fläche gegenüber der Tankstelle (Flurstück 87, Sattelberg) ist als unbebaute Feuchtwiese zu erhalten und kann bei Bedarf zur einfachen Grünfläche entwickelt werden. Deshalb ist dieses Flurstück im B-Plan als Grünfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Es sollten hier keine Auffüllungen zugelassen werden.

Für die im B-Plan ausgewiesenen Bauflächen wird in Ableitung des Flächennutzungsplanes (Entwurf vom August 1993) die Nutzungsart „Mischgebiet“ festgesetzt.

„Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Unterschieden werden ein Mischgebiet MI und MI*. In diesen Gebieten sind bestimmte Nutzungen nicht zulässig (siehe Textliche Festsetzungen I. 1. - I. 3).

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm - siehe Punkt 4.6.5) werden textliche Festsetzungen getroffen, die die Einhaltung der notwendigen Schalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten verbindlich regelt. In der Planzeichnung wird allgemein auf das Problem hingewiesen und empfohlen, daß bei Umbauten und Modernisierungen an der vorhandenen Bausubstanz die nach DIN 4109 geforderten Schalldämmmaße anzustreben sind.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Blickbeziehungen in den Landschaftsraum sollen erhalten bleiben und die lockere Stadtrandbebauung soll das Ortsbild auch zukünftig prägen. In Nachbarschaft des Tores wird nur die Einzelhausbebauung gestattet.

Zulässig ist maximal eine 2-geschossige Bebauung. Gestalterisch werden Festsetzungen in Bezug auf Dachformen, Sockelhöhe und Einfriedungen formuliert (siehe im einzelnen Planzeichnung).

Die Bebauung am Weg in die Hagedornniederung soll in der eingeschossigen Bauweise erhalten bleiben. In dieser Randzone zur freien Landschaft ist eine gewerbliche Entwicklung nicht unbedingt gewünscht.

Für den Gewerbebetrieb „Reifenservice Meisinger“ sind im Mischgebiet gesonderte Regelungen getroffen.

Das Unternehmen ist vom Grundsatz her im Mischgebiet zulässig. Eine Ausnahme bildet lediglich die Leistungsart „Vulkanisieren“, die im allgemeinen nur im Gewerbegebiet gestattet wird. Es ist jedoch nicht gewollt, daß sich im Bereich der südlichen Stadteinfahrt in Nachbarschaft zu wichtigen Naherholungsbereichen (Hagedornniederung, Mühlenteich) und zum Wohnen ein Gewerbegebiet entwickelt.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung soll aber geschützt sein. Der B-Plan trifft hier Sonderregelungen nach § 1 Abs. 10 BauGB für das Unternehmen des Herrn Meisinger (siehe Festsetzungen Nr. 4 unter Punkt I).

Langfristig ist die Umgestaltung des Garagenstandortes angedacht. Die neue Bebauung sollte zurückgesetzt angeordnet werden.

Planungsabsicht der Stadt ist, die Wohnbebauung in der Neubrandenburger Straße Nr. 2, 4, 20 und 22 in den vorhandenen Baustrukturen zu erhalten (Dachlösungen, Fassade, Sprossung der Fenster u.ä.). Dieser Bereich wird in der Planzeichnung entsprechend als Erhaltungsbereich dargestellt.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen Abbruch, Änderungen oder Nutzungsänderungen in diesem Bereich der Genehmigung.

In der Planzeichnung sind generell BAUGRENZEN vorgegeben. Der Gebäudebestand wurde berücksichtigt und die Baugrenzen sind im Straßenraum in Flucht bzw. teilweise zurückgesetzt angeordnet. Die bebaubaren Grundstückstiefen sind in Metern angegeben, die vorhandene rückwärtige Bausubstanz ist dabei in ihrem Bestand berücksichtigt worden. Die Erschließung der Bauflächen soll auch zukünftig über die vorhandenen Straßen erfolgen.

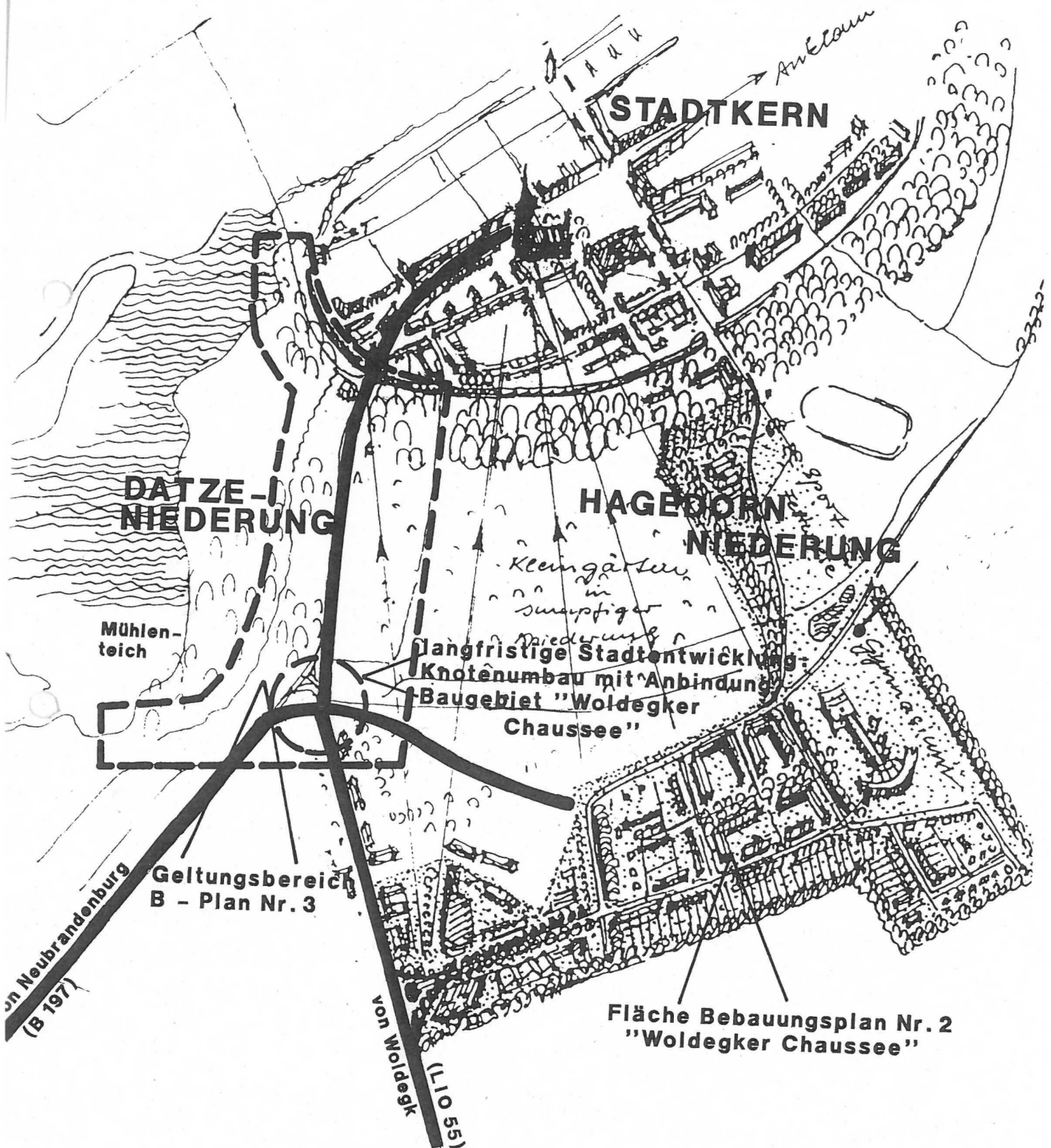
Bei einer Bebauung im Bereich westlich der Neubrandenburger Straße sind lt. Landeswaldgesetz 50 m Bebauungsabstände zum angrenzenden Bruchwald einzuhalten. Unterschreitungen der Abstände sind auf Grund der spezifischen Lage der vorhandenen Bebauung zum Wald auch bei Neubebauungen möglich. Die Ausnahmegenehmigung ist bei der unteren Forstbehörde zu beantragen.

Bedingt durch die spezifische Lage des Plangebietes in Nachbarschaft zu wichtigen Erholungs- und Grünbereichen wird ein Ausbau des Wegenetzes vorgeschlagen (Ausbau

FRIEDLAND / B - PLAN NR. 3

"AM MÜHLENTEICH - SÜDLICHE STADTEINFAHRT"

SKIZZE ZUR LANGFRISTIG ANGEDACHTEN VERKEHRS-
FÜHRUNG AUS DEM BAUGEBIET "WOLDEGKER CHAUSSEE"



A & S architekten & stadtplaner GmbH
August-Milarch-Straße 1 PF 1129
17001 Neubrandenburg

des Wegenetzes in östlicher Randlage zum Gebiet bzw. westlich der Neubrandenburger Straße ergänzende Wege/siehe Planzeichnung).

Planungsabsicht ist, die Baumpflanzungen in den Straßenräumen zu ergänzen (Großbäume). Entlang der neuen Wege sind ebenfalls Baumpflanzungen geplant.

Im Bereich des Knotens B 197/L 281 sind Flächen für einen möglichen späteren Umbau vorgehalten worden. Die Ausgrenzung der Bauflächen erfolgte unter Berücksichtigung einer langfristig angedachten Verkehrslösung (siehe dazu im einzelnen nachfolgende Erläuterungen unter Punkt 5.2 bzw. Skizze dazu).

5.2 VERKEHRSKONZEPT

Langfristige Überlegungen zur Stadtentwicklung gehen davon aus, daß der Stadtkern vom Durchgangsverkehr entlastet und die B 197 aus dem Kernbereich herausgenommen wird (siehe Rahmenplan "Stadtkernsanierung"). Der Bau einer Ortsumgehung B 197 ist mittelfristig angedacht. Die Trasse soll die Stadt im Südosten/Osten tangieren.

Weitere Überlegungen zur Verkehrsführung gehen davon aus, daß eine Trassenführung aus dem Baugebiet „Woldegker Chaussee“ mit Anbindung an den Knoten Neubrandenburger Straße / Woldegker Chaussee freigehalten werden sollte (siehe beiliegende Skizze). Mit Realisierung der Ortsumgehung der B 197 und der dann möglichen Umklassifizierung der im Plangebiet vorhandenen Hauptverkehrsstraßen zu Stadtstraßen wäre auch ein Knotenumbau in diesem Sinne denkbar.

Auf diese langfristigen Überlegungen zur Verkehrserschließung soll nur in der Begründung hingewiesen werden.

Konkrete Linienführungen und Knotenumgestaltungen sind noch nicht möglich und können somit auch noch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein. In absehbarer Zeit ist an eine Realisierung nicht zu denken.

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen aber die Flächen entsprechend gekennzeichnet und vorgehalten werden, die für einen späteren möglichen Umbau des Knotens wahrscheinlich in Anspruch genommen werden müssen. Die Baugrenzen sind hier in entsprechendem Abstand zu den Straßen festgesetzt worden.

In der Planzeichnung sind die Straßenverkehrsflächen entsprechend dargestellt worden. Die Darstellung von Straßenprofilen ist nicht notwendig, da keine Veränderungen in den Ausbaubreiten vorgesehen sind.

Die verkehrliche Erschließung wird auch in absehbarer Zeit noch über die vorhandenen Trassen in den jetzigen Ausbaubreiten erfolgen. Planungsabsicht der Stadt ist in bestimmten Abschnitten gesonderte Radwege vorzusehen. Dafür sind detaillierte Planungen notwendig. Es sind getrennt Rad- und Gehwege in den möglichen

Ausbaubreiten vorzusehen. Die Führung der Rad- und Gehwege hat generell innerhalb der im B-Plan dargestellten Straßenverkehrsflächen zu erfolgen; die vorhandenen Fahrbahnbreiten dürfen nicht verändert werden.

Zum ruhenden Verkehr werden folgende Aussagen getroffen:

Die Stellflächen sind ausschließlich auf den einzelnen Grundstücken anzuordnen.

Nach Aussage des Rahmenplanes „Stadtkernsanierung“ bzw. auch gemäß Planungsstand zum „Verkehrskonzept Friedland“ besteht an den Stadtkernzufahrten Bedarf an öffentlichen Parkplätzen. In beiden Planungen ist die Notwendigkeit der Anordnung von Dauerparkplätzen an der Stadtkerneinfahrt „Neubrandenburger Tor“ nachgewiesen worden. Dafür vorgesehen waren Teilflächen des Grünraumes am Mühlenteich parallel zum Schmiedebrinkgraben.

Die Stadtvertretung hat im Abwägungsbeschluß zum B-Plan die Anordnung eines Parkplatzes in diesem Freiraum abgelehnt. Der anstehende Parkplatzbedarf ist soweit wie möglich beidseitig der Fritz-Reuter-Straße abzudecken. In Anlehnung an die Variante 3 / Parkplatzanordnung Fritz-Reuter-Straße lt. Vorentwurf zum B-Plan vom April 1994 sollen die möglichen Parkplätze geschaffen werden. Für die im Geltungsbereich der Planung südwestlich der Fritz-Reuter-Straße liegenden Flächen werden entsprechend Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen.

Um eine möglichst hohe Anzahl an Parkplätzen zu erreichen werden Parkplätze in Senkrechtaufstellung geplant. Das Umpflanzen von Bäumen ist gegebenenfalls notwendig. Sie sind in vorliegender Planung nicht exakt eingemessen worden. Endgültige Entscheidungen können erst nach Vorlage der detaillierten Baupläne für diese Parkflächen getroffen werden.

5.3 STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

1992 ist für die Stadt ein Abwasserkonzept erarbeitet worden. Schrittweise ist der Anschluß der einzelnen Gebiete geplant.

Für den Bereich südliche Stadteinfahrt und die Siedlung "Am Brink" werden gegenwärtig Planungsunterlagen für die Schmutzwasserableitung erarbeitet. Vorgesehen ist die Verlegung eines Sammlers in der Neubrandenburger Straße. Planungsbüro ist die KUTIWA projekt GmbH.

Bei Planungen im Bearbeitungsgebiet sind die vorhandenen Trinkwasserschutzzonen zu beachten (siehe Bemerkungen unter Punkt 4.5).

5.4 GRÜNORDNUNGSPLAN/FREIRAUMKONZEPT

5.4.1 Grünflächen

1. Mitbestimmend für die Grundidee des B-Planes sind:
Erhalt und Einbeziehung der naturräumlichen Situation, wie sie aus der Verbindungsstelle der Hagedornniederung mit der Datzeniederung erlebbar ist. Das bedeutet:
 - Erhalt der Grünanlage als anbaufreier Abschnitt zwischen Verbrauchermarkt und Eigenheimsiedlung
 - Erhalt der Grünanlage südlich der Fritz-Reuter-Straße
 - Erhalt der Feuchtwiese östlich der B-Straße und Umgestaltung zur einfachen Grünanlage bei Bedarf.
2. Die Weiterentwicklung des Freiflächensystems erfolgt durch Ausbau und Ergänzung des Fußwegenetzes mit begleitenden Gehölzpflanzungen. Das betrifft:
 - den Ausbau des östlichen Randweges und eine Verlängerung in südlicher Richtung
 - den Ausbau des westlichen Randweges (Birkenallee)
 - die fußläufige Anbindung des Parkplatzes am Verbrauchermarkt an die Birkenallee
 - die Schaffung einer Querverbindung zwischen Garagen und Reifenservice.
3. Die Durchgrünung des Planungsgebietes soll sich wesentlich verbessern.
4. Die Umgestaltung und der Neubau intensiv gestaltete Grünanlagen im Bereich der Knotenpunkte und des Verbrauchermarktes sowie an den Zugängen zum Naherholungsgebiet von der Altstadt und von der B-Straße zur Gaststätte.
5. Erhalt der Hausgärten als Übergangszone von der freien Landschaft zur Bebauung.

5.4.2 PFLANZBINDUNGEN

Die Durchgrünung des Planungsgebietes wird sich insgesamt durch folgende Maßnahmen wesentlich verbessern:

- Die vorhandenen Großgehölze können und sollen alle erhalten bleiben, da sie nicht im Bereich der Bauflächen stehen.

- Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind Bodenauffüllungen im Kronenbereich zu vermeiden.
- Anpflanzung von Straßenbäumen
 - beidseitig der B 197 und der L 281 unter Beachtung der Sichtfelder in den Knotenpunktbereichen und der Leitungsbestände. Vorzugsweise sollten Spitz- oder Bergahorn in 10 m Abstand verwendet werden.
- Pflanzung von einreihigen Bäumen in Begleitung des Fußwegenetzes, wie
 - Nachpflanzung der Birkenallee im Abstand von ca. 8 m.
 - Nach- und Neupflanzung der in südlicher Richtung zu verlängernden Eschenallee im Abstand von 8 m
 - Neupflanzung von Linden am vorhandenen und geplanten Querweg zwischen Birken- und Eschenallee im Abstand von 10 m.
- Anlegen einer einreihigen Schutzpflanzung am Ostrand des Planungsgebietes aus Großsträuchern im Abstand von 2 m aus vorzugsweise einheimischen und Nässe vertragenden Arten
 - Hasel
 - Flieder
 - Faulbaum
 - Hartriegel
 - Heckenkirsche
 - Traubenkirsche
- Für Allee- und Straßenbäume ist Ballenware zu verwenden.

Die Ostfassade des Penny-Marktes ist mit Rankpflanzen gliedernd zu begrünen. Es wird davon ausgegangen, daß die Fassade für selbsthaftende Ranker ungeeignet ist. Deshalb sind mehrere einzelstehende Rankhilfen vor die Fassade zu setzen und mit standortgerechten Rankgewächsen zu bepflanzen.

5.4.3 Nebenanlagen (Gemeinschaftsanlagen)

Die Hausgärten im hinteren Teil der Grundstücke sollen als Übergangszone von der freien Landschaft zur Bebauung erhalten bleiben.

Die unbebauten Nebenflächen sind unter Beachtung der Einsichtmöglichkeiten von den Randwegen zu ordnen und zu gestalten.

5.4.4 Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe

Das Planungsgebiet liegt im Innenbereich der Stadt und wird überwiegend durch Bauflächen und Stadtfunktionsflächen wie Hofflächen, Hausgärten und Grünanlagen genutzt. Naturnahe Bereiche sind in den Entwicklungsetappen des Gebietes bis auf eine Feuchtwiese östlich der B-Straße nicht erhalten geblieben.

Auf Grund dieser Ausgangssituation sind die Eingriffe in Natur und Landschaft gering bzw. unerheblich.

Stadtbild:

Insgesamt wird das Planungsgebiet funktionell-gestalterisch und städtebaulich durch die Wieder- und Neubebauung sowie die Grünflächengestaltung aufgewertet.

Die Erlebbarkeit der Datze- und Hagedornniederung bleibt erhalten. Eine offene und damit transparente Bebauung sichert die Wahrnehmbarkeit der angrenzenden offenen Landschaft.

Klima, Luft, Lärm:

Durch die Bebauung und weitere Flächenversiegelung werden sich die bioklimatischen Verhältnisse bezüglich Kaltluft- und Feuchtegefährdung verbessern.

Die geplante Schutzpflanzung wird die im Frühjahr gehäuft auftretenden Nordostwinde auf das Mischgebiet abbremsen.

Die geplante offene Bebauung wird den notwendigen Luftaustausch im Gebiet sichern. Laut Stellungnahme sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 entsprechend der Einstufung gem. BNVO einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Boden

Der Versiegelungsgrad war bis zur Errichtung des Verbrauchermarktes relativ gering. Weitere Flächenversiegelungen sind vor allem durch Hof- und Lagerflächen für Gewerbefunktionen zu erwarten. Der Versiegelungsgrad kann durch die Vermeidung von Vollversiegelungen minimiert werden.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, daß der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Wasser:

Die Vergrößerung des Anteils versiegelter Flächen wird zu einem erhöhten Regenwasseraufkommen führen. Die Leistungsfähigkeit der Vorfluter muß dann wahrscheinlich durch entsprechenden Ausbau verbessert werden. Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers erscheint in dem grundwassernahen Planungsgebiet und der Situation in den Nachbarschaftsflächen nicht sinnvoll.

Die Parkplätze sollten keine Vollversiegelung erhalten. Die damit verbundene eventuelle Versickerung von Schadstoffen ist bei den außerhalb der Trinkwasserschutzzonen III liegenden Parkplätzen zulässig.

Vegetation:

Der Baumbestand ist durch die Konzentration an den Rändern des Planungsgebietes nicht gefährdet.

Insgesamt wird sich die Durchgrünung des Gebietes durch zahlreiche Baumpflanzungen an Straßen und Wegen wesentlich verbessern.

Das Plankonzept sieht die Erhaltung der Hausgärten als Übergangszone zur freien Landschaft vor.

5.4.5 Kompensationsmaßnahmen

Für die unvermeidbaren Eingriffe werden folgende Maßnahmen als Kompensationsmöglichkeiten vorgesehen:

1. Der Versiegelungsgrad ist minimierbar durch:
 - Beschränkung von Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß
 - Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten wie Pflaster, kleinformige Platten und Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken
 - Rückbau versiegelter Flächen auf das funktionell notwendige Maß beim Verbrauchermarkt
2. Umfangreiche Gehölzpflanzungen an Straßen und Wegen.
3. Anlage einer Windschutzpflanzung auf der Gartenseite parallel zur Eschenallee und in Kombination mit dieser.

6.0 FLÄCHENBILANZ

B-Plangebiet gesamt: ca. 15,6 ha = 100 %

Bauflächen

- Mischgebiet ca. 4,64 = 29,7 %

Verkehrsflächen

- HAUPTerschließungsstraße B, L-Straße ca. 2,06
(einschl. Verkehrsgrün/Gehwege)

- Parkflächen ca. 0,03

gesamt ca. 2,09 = 13,4%

Grünflächen

- Park ca. 1,99

- Hausgärten/Kirchengarten ca. 3,03

gesamt ca. 5,02 = 32,2 %

Restflächen

- sonstige Fußwege und Grün ca. 3,65 ha = 23,4 %
(z.B. Bereiche westl. und östlicher Plangebietsrand und
am Mühlenteich)

Wasserflächen (Mühlenteich)

ca. 0,2 ha = 1,3 %