

FRIEDLAND

Satzung über den einfachen Bebauungsplan / B-Plan Nr. 4
für das Stadtquartier

Turmstraße, Riemannstraße, Marienstraße, Mühlenstraße

BEGRÜNDUNG

ZUM EXEMPLAR BETRIITTS BESCHLUSS

Block
B1



Auftraggeber: Stadtverwaltung Friedland
Carl-Leuschner-Straße
17098 Friedland

Auftragnehmer: A & S -architekten & stadtplaner GmbH
August-Milarch-Str. 1/PF 1129
17001 Neubrandenburg

Tel.: 0395/581020
Fax: 0395/58102-15

Bearbeiter: Dipl.-Ing K. Schulte
Architektin für Stadtgestaltung

Dipl.-Ing. R. Nietiedt
Architektin für Stadtgestaltung

Neubrandenburg, Dezember 1996 / März 1998

1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUß, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND PLANUNGSANLASS

Bei der Quartierbebauung Friedland "Turmstraße, Riemannstraße, Marienstraße, Mühlenstraße", gibt es dringenden Planungsbedarf:

- Die Blockrandbebauungen erfahren wesentliche Umbauten, die die Verkehrserschließung des Innenhofes erforderlich machen.
- Ungeklärte Eigentumsverhältnisse und Ansprüche von Grundstückseigentümern sichern nicht mehr die ständige Zufahrt zum Innenhof.
- Die Probleme der Freiflächennutzungen u.a. die Einordnung der Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind zu lösen.

Deshalb beschließt die Stadtverordnetenversammlung Friedland am 20.10.1994 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für dieses Quartier im Stadtkernbereich und Sanierungsgebiet von Friedland. Der zu überplanende Block wird im Nordosten von der Turmstraße, im Südosten von der Riemannstraße, im Südwesten von der Marien- und im Nordwesten von der Mühlenstraße begrenzt (betroffene Flurstücke - s. B-Plan).

Die gesamte Fläche beträgt etwa 0,85 ha.

Zu dem oben erwähnten Planungsbedarf gibt es u.a. weitere Aspekte für die Notwendigkeit zur städtebaulichen Planung und Ordnung:

Durch die Ausbildung der Turmstraße als Fußgängerzone können hier keine Parkplätze mehr angeboten werden.

Durch zum Beispiel den Neubau des Kaufhauses Schulz, mit dem Umbau des Hotels Vredeland und den geplanten Modernisierungen und Nutzungsänderungen im Gebäude Turmstraße 6 ist hier mit einem noch höheren Stellplatzbedarf zu rechnen.

Die Riemannstraße, die zum Zeitpunkt als B 197 die Ortsdurchfahrt von Friedland darstellt, kann den ruhenden Verkehr bis zu einer Umverlegung der B 197 nicht aufnehmen.

Auf dem Marktplatz ist ein Rathausneubau geplant und mit der Umgestaltung dieses Platzes fallen dann auch diese Abstellmöglichkeiten für Pkw's fort.

Somit besteht der dringende Bedarf ein Teil der notwendigen Stellplätze im Blockinnenbereich anzuordnen, ohne dabei die gesamte Hoffläche voll zu versiegeln. Im Quartier ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, die rückwärtige Erschließung der Grundstücke wird notwendig insbesondere wegen der privaten nach gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Stellplätze.

Gleichzeitig muß bei weiteren Grundstücksverkäufen und Überplanungen von Flächen unbedingt die Zufahrt zum Blockinnenbereich gewährleistet werden. Eine Privatisierung der Zufahrt erscheint schwer durchsetzbar (Tausch- und Ver- bzw. Ankauf von Teilgrundflächen unter den Anliegern, gegenseitiges Einräumen von Wegerechten usw.). Die Zuwegung in das Quartier wird als öffentliche Erschließungsstraße geplant.

Dieser einfache B-Plan hat zur Aufgabe, die Blockplanung mit dem Problem der Stellplatzanordnung und den Zufahrtsmöglichkeiten durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten.

Der einfache B-Plan unterscheidet sich insoweit vom qualifizierten Bebauungsplan, daß er keine Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche enthält. Dieses regelt sich allein durch die Baunutzungsverordnung.

Der von der Stadtverordnetenversammlung Friedland beschlossene Rahmenplan gibt folgende Festsetzungen als Aufgabenstellung vor:

Für den größten Teil des Blockes sieht der Rahmenplan ein Mischgebiet mit einer Festsetzung von max. 3 Geschossen vor. Ein Mischgebiet mit Festsetzung einer Traufhöhe ist für die Ecke Turmstraße - Riemannstraße (WBS 70-Block mit angrenzendem Gebäude Turmstraße 6) ausgewiesen. In die Ecke Marienstraße - Mühlenstraße (Marienstraße 1 - 5) ist im Rahmenplan ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt worden mit einer max. Geschoßanzahl von 2 Geschossen.

Der Rahmenplan weist das gesamte Quartier als eine geschlossene Bebauung aus.

Diese Festlegungen werden in den B-Plan übernommen; Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl werden nicht getroffen.

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (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. April 1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130 - 3)

3.0 AUFGABENSTELLUNG

Im Interesse der Stadtentwicklung ist durch den einfachen B-Plan zu sichern.

1. mindestens eine Zu- und Ausfahrt in das Stadtquartier
2. Sicherung der Erreichbarkeit der Flurstücke durch die öffentlichen Zu- bzw. Ausfahrten (rückwärtige Erschließung)
3. Einordnung von privaten Stellplätzen.

4.0 BESCHAFFENHEIT DES PLANBEREICHES - MISSTÄNDE

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein weitgehend bebautes Blockquartier im Zentrum von Friedland, welches nordwestlich gegenüber des Marktplatzes liegt.

Die Riemannstraße als B 197, die den Block im Nordosten begrenzt, stellt eine stark befahrene Ortsdurchgangsstraße dar. Die Bebauung ist im Abstand von 4 - 5 m zur Straße angeordnet. Die für Mischgebiete geltenden schallschutztechnischen Orientierungswerte können nicht eingehalten werden. Die Turmstraße ist als Fußgängerzone gestaltet, in diesem Bereich und an der Riemannstraße findet man in der Erdgeschoßzone etliche Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe (Bekleidung, Spielzeug, Schreibwaren, Optiker, Spielwaren, Sparkasse).

Bei der Marien- und der Mühlenstraße handelt es sich um Haupteerschließungsstraßen.

In der Marienstraße überwiegt die Wohnnutzung. Die Gebäude in der Mühlenstraße 87 und Nr. 88 unterliegen der Hotelnutzung.

Der Blockinnenbereich wird sehr unterschiedlich genutzt. Ein geringer Anteil an Freiflächen ist als Grünfläche gestaltet; zum Teil sind noch Flächen mit Nebengebäuden überbaut.

Bei der Straßenrandbebauung besteht teilweise noch historische Bausubstanz; es handelt sich dabei weitgehend um zweigeschossige, traufständige Gebäude mit Satteldach.

Einige Gebäude weisen auch den Attikatyp als Dachform auf, sie sind 2- bis 3-geschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoß.

Die Eckbebauung Riemann-/Turmstraße besteht aus einem 5-geschossigen WBS 70-Neubaublock.

Ebenfalls um einen Neubau (II + DG) handelt es sich bei dem Kaufhaus an der Ecke Riemann-/Marienstraße.

Die geschlossene Blockstruktur ist bei diesem Quartier weitgehend noch erhalten. Nur in der Turmstraße wird die Straßenrandbebauung durch eine Baulücke gestört und in der Marienstraße wird die Bauflucht durch den von der Straße zurückgesetzten Wohnblock unterbrochen.

Das gründerzeitliche Gebäude Turmstraße 6 steht mit den beiden Seitelflügeln unter Denkmalschutz.

4.1 Vorhandene Anlagen der Ver- und Entsorgung

Der zu überplanende Block ist voll erschlossen, die Kanalisation ist als Trennsystem in den Straßen vorhanden.

5.0 PLANUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Planung sieht vor, die Zufahrt zum Blockinnenbereich für die Anlieger zum einen von der Marienstraße über das Flurstück Nr. 55 und von der Mühlenstraße über das Flurstück 43/4 zu gewährleisten.

Die Zufahrt zum Blockinnenbereich wird als öffentlicher befahrbarer Weg ausgewiesen. Geplant ist eine Mischverkehrsfläche und die Ausbildung als verkehrsberuhigte Zone.

Der B-Plan setzt Einrichtungsverkehr nicht zwingend fest. Die Verkehrsführung soll offen gehalten bleiben und späteren Entscheidungen der Stadt obliegen unter Berücksichtigung der gesamten Verkehrsregelung in diesem Teil des Stadtkerns.

In der Planzeichnung werden an den beiden Blockzufahrten die Ein- bzw. Ausfahrtmöglichkeiten dargestellt.

Die Blockzufahrt von der Mühlenstraße aus ist in einer Breite von 6 m realisierbar. Die Zufahrt von der Marienstraße aus ist bereits in einer Breite von 3 m ausgebaut. Planungsabsicht der Stadt ist, Teilflächen des Flurstückes 53 zu erwerben, um hier gegebenenfalls doch noch einzelne öffentliche Parkflächen anbieten zu können. In diesem Zusammenhang könnte eine Verbreiterung der Fahrbahn mit realisiert werden (Ausweichmöglichkeit bei entgegenkommenden Verkehr). Festlegungen zum Einrichtungsverkehr wären somit nicht zwingend notwendig.

Mit der geplanten öffentlichen Zuwegung im Quartier werden die Grundstücke rückwärtig erschlossen.

Zielstellung war die rückwärtige Erschließung für alle Grundstücke zu sichern. Für die Grundstücke Riemannstraße 21 b, Turmstraße 8 und Mühlenstraße 87/88 waren somit entsprechende Festsetzungen zu treffen. Auf dem angrenzenden Grundstück zur öffentlichen Zuwegung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Auf dem Flurstück 46 (Turmstraße 6) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 44 (Turmstraße 8) ausgewiesen. Die Zufahrt zum Flurstück 45 (Turmstraße 7) über das Flurstück 44 (Turmstraße 8) ist als privatrechtliche Angelegenheit zwischen den beiden Eigentümern zu klären.

Bei einer Lückenschließung auf der privaten Fläche zwischen den Gebäuden Turmstraße 5 und 6 ist eine weitere fußläufige Erschließung des Blockinnenbereiches mittels eines Tordurchganges im Erdgeschoß des Zwischentraktes geplant. Hier wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Stadtquartier im Bereich der Turm- und der Riemannstraße und in einem großen Abschnitt der Mühlenstraße wird auf Grund der Lage im Zentrum und der damit verbundenen Geschäftsnutzung als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Eckbereich zwischen Marien- und Mühlenstraße nimmt die gewerbliche Nutzung ab und die Wohnnutzung überwiegt hier; daher wird zum Schutze dieser Wohnungen ein besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Die Randbebauung des gesamten Blockes ist unter Einhaltung der Zufahrten geschlossen zu halten, Baulücken sind entsprechend der Baulinie in einer Bauflucht mit der vorhandenen Bebauung zu schließen.

Die Geschossigkeit wird im besonderen Wohngebiet entsprechend der Gebäudehöhe der ursprünglichen Bebauung auf 2 Geschosse festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet das Hotel in der Mühlenstraße mit der Festsetzung einer Höchstgrenze von 3 Geschossen.

Im Mischgebiet wird die max. Geschößzahl auf 3 Geschosse begrenzt. Damit soll hier eine größere Ausnutzung ermöglicht und ein harmonischer Übergang zu dem 5-geschossigen WBS 70-Block geschaffen werden.

Für den Bereich des 5-geschossigen WBS 70-Block (für den der Bestandsschutz besteht) und dem daneben liegenden Gebäude Turmstraße 6 wird zudem eine Traufhöhe von max. 12 m festgesetzt.

In den einzelnen Baugebieten sollten bestimmte Nutzungen nicht zulässig sein (siehe Textliche Festsetzungen). Es ist von einem bebauten Stadtgebiet auszugehen. Lückenbebauungen sind nur in der Turmstraße geplant. Bezogen auf Grund- und Geschößflächenzahl gelten allgemein die Regelungen der BauNVO.

Im Bereich der Mühlenstraße soll nur die Blockzufahrt den zusammenhängend bebauten Straßenzug unterbrechen.

Die Stellplätze auf dem Flurstück 43/4 sind zum Straßenraum hin mit eine 2 m hohe Mauer abzugrenzen.

5.3 Stellplätze

In dem zu überplanenden Stadtquartier werden sich nach Abschluß von Umbaumaßnahmen ca. 90 Wohnungen und 16 gewerbliche Einrichtungen befinden.

Es ergibt sich nach dem Stellplatzerlaß ein rechnerischer Bedarf von ca. 144 Stellplätzen.

Im Blockinnenbereich sind auf den Grundstücken insgesamt ca. 60 - 65 Stellplätze (incl. vorhandene Garagen) untergebracht worden. Die fehlenden Stellplätze müssen anderweitig nachgewiesen oder abgelöst werden.

Laut Rahmenplanung waren im Quartier öffentliche Parkplätze vorgesehen, Parkplätze für Kurzzeitparker, die nachts als Stellplatz für Anlieger dienen können. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind jedoch nicht bereit, diese Flächen bereitzustellen. Die innere Schließung des Quartiers über eine öffentliche Zuwegung wird zwar befürwortet, aber nicht die öffentliche Nutzung der Parkflächen. Die Stellplatzflächen sollen im privaten Eigentum bleiben. (Ausnahme gegebenenfalls auf Flurstück 53 möglich, wenn Treuhand bereit ist, Flächen an die Stadt abzugeben (siehe Hinweis unter Punkt 5.1).

In den Darstellungen des B-Planes werden die möglichen öffentlichen Parkflächen jedoch nicht ausgewiesen.

5.4 Grünflächen

Die wenigen privaten begrünten Freiflächen auf den Grundstücken an der Marienstraße sind zu erhalten.

Die Stellplätze sind einzugrünen, um einen möglichst hohen Anteil von Großgrün im Blockinnenbereich zu schaffen und somit das Kleinklima im Innenhof zu verbessern.

Fassadenbegrünungen werten schmucklose Wandflächen auf und tragen ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Teilweise ist die Blockinnenfläche noch durch Abbruch von Nebengebäuden (die baufällig sind oder die Nutzung des Innenhofes beeinträchtigen) zur Schaffung von Stellflächen und privaten begrünten Freiflächen zu entkernen.

5.5 Schutz vor Lärm

Ausgangspunkt ist ein bebautes Stadtquartier, die vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz. Vorrangig in diesem vorbelasteten Bereich haben also passive Schallschutzmaßnahmen. In den B-Plan werden Festsetzungen aufgenommen, daß bei der Modernisierung und Sanierung der vorhandenen Bausubstanz passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind mit der Zielstellung, die nach DIN 4109 geforderten Schalldämmmaße zu erreichen.

6.0 Bodenordnung

Grundstücksneuordnungen werden im Stadtquartier - Turmstraße, Riemannstraße, Marienstraße - Mühlenstraße notwendig.

Die durch Entkernungen im Blockinnenraum gewonnenen Freiflächen sollen für die Ausbildung von Stellplätzen an einer öffentlichen Zufahrtmöglichkeit genutzt werden.