

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Friedland Wohn- und Mischgebiet „ Am Brink „**

Begründung der Satzung

### **Vorhabenträger:**

Projektmanagement GmbH  
Feldstraße 3  
17033 Neubrandenburg

## **Inhalt**

- 0. Inhalt der 2. Änderung**
- 1. Planerische Grundlagen**
- 2. Angaben zum Bestand**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2-4) BauGB**
- 4. Ziele und Zwecke der Planung**
- 5. Umweltverträglichkeit**
- 6. Straßenbau**
- 7. Umsetzung des Grünordnungsplanes**

## **0. Inhalt der 2. Änderung**

Die Stadt Friedland will die folgenden Änderungen an dem B-Plan Nr. 5 Friedland „ Am Brink „ in Form einer 2. Änderung vornehmen:

- Die inzwischen erfolgte Neuparzellierung der MI-Fläche östlich der Wohngebietszufahrt ( Straße „ A „ ) soll entsprechend der vorliegenden Vermessung in den B-Plan übernommen werden. Der Abstand der Baugrenzen soll in diesem Baufeld von 6,0 m im Osten und Westen auf 3,0 m und im Süden von 5,0 m auf 3,0 m verändert werden.
- Änderung der Art der baulichen Nutzung von WR in WA und damit Wegfall der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen WA und bisher WR.
- Festsetzung bezüglich der Baufenster in den bisher nicht erschlossenen WA-Bereichen  
Es soll ähnlich der Anordnung im Mischgebiet ( MI ) jeweils ein großes Baufenster über die Gesamtfläche entstehen. Es ist dadurch ein individueller Grundstückszuschnitt möglich, den Ansprüchen der Bauherren kann besser Rechnung getragen werden. Der Abstand der Baugrenzen zum öffentlichen Bereich soll 4,0 m betragen
- Die Festsetzungen zu den Traufhöhen entfallen.
- Änderung der zulässigen Dachneigung von 30° bis 50° auf 25° bis 50°.
- Anpassung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen an das neu erarbeitete Schalltechnische Gutachten. Das heißt, der Schallschutzwall und die Schallschutzwände entfallen, ebenso die passiven Schallschutzmaßnahmen, bis auf eine Empfehlung für Wohnungen in der von der Bundesstraße gesehen ersten Gebäudereihe im Bereich des Mischgebietes ( MI )
- An den Strassen „B“ und „C“ werden je 2 Parkplätze einschließlich Sicherheitsstreifen angeordnet. Der Verlauf dieser Straßen wird geringfügig verändert..

Von der 2. Änderung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich der 1. Änderung betroffen. Deshalb wird darauf verzichtet, die bisherige Planzeichnung auf der neuen Fassung der Planzeichnung mit darzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßen „ A „ und „ D „, sowie die Anbindung an die Bundesstraße B 197 bereits realisiert sind.

Zum besseren Verständnis wird der Begründung der Bebauungsplan Nr. 5 einschließlich 1. Änderung im Maßstab 1 : 2000 beigelegt

## **1. Planerische Grundlagen**

Als planerische Grundlage gilt der Teilungsvorschlag vom 05.05.2003 des Vermessungsbüros Seehase mit endgültigen Grundstücksgrenzen für die verkauften Grundstücke östlich und westlich der Straße „A“, sowie nördlich und südlich der Straße „D“.

Der Bebauungsplan Nr. 5 – genehmigt 1995 und die 1. Änderung, genehmigt 1999.  
Das Schalltechnische Gutachten der Firma BDC DORSCH CONSULT vom 7.3.2003

## **2. Angaben zum Bestand**

Aufgrund veränderter Bedingungen im Straßenverkehr wurde mit Datum 27. Januar 2003 ein neues Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das seit dem 7. März 2003 vorliegt. Es besagt, dass keine aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich sind. Lediglich für das Mischgebiet (MI) wird für Wohnungen in der von der Bundesstraße aus gesehen ersten Gebäudereihe die Empfehlung ausgesprochen, die Schlafräume auf die dem Verkehrslärm abgewandten Seite zu legen.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2-4) BauGB.**

Im Interesse der Bauwilligen werden die noch vorhandenen reinen Wohngebiete (WR) in allgemeine Wohngebiete (WA) verändert, so dass es im gesamten Planungsgebiet nunmehr keine reinen Wohngebiete (WR) mehr gibt. Auf den Flächennutzungsplan hat diese Änderung keine Auswirkungen, da dort gemäß BauNVO § 1 Abs.1 Nr. 1 nur Wohnbauflächen (W) dargestellt werden.

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 dient dem Zweck und hat das Ziel, der Bevölkerung Baugrundstücke anzubieten, die preisgünstiger sind, als die in den bisherigen Ausarbeitungen, z.B. durch Wegfall der bisherigen Schallschutzmaßnahmen und mögliche Verkleinerung der Grundstücke durch die Änderung der Verläufe der Straßen „B“, und „C“. Außerdem sollen den Bauwilligen mehr Möglichkeiten in der Gestaltung und Nutzung gelassen werden, durch Änderung WR in WA, Veränderung der Baufenster, Änderung der möglichen Dachneigung und Wegfall der Traufhöhenfestsetzung.

Die maximale Traufhöhe wird nicht mehr festgesetzt.

Die mögliche Dachneigung von 30° - 50° wird auf 25° - 50° verändert.

WR wird zu WA verändert.. Die Straßen „A“ und „D“ sind inzwischen ausgeführt und haben 15 Parkplätze im öffentlichen Bereich erhalten. Die Straßen „B“ und „C“ sind noch nicht ausgeführt, hier sollen je 2 öffentliche Parkplätze angeordnet werden. Sie sind in Abhängigkeit von den Grundstückszufahrten an den Strassen „B“ und „C“ vorzusehen. Die Gesamtzahl der Parkplätze im öffentlichen Bereich beträgt damit 19.

Die Berechnung der erforderlichen Stellplätze im öffentlichen Bereich ergibt folgenden Stellplatzbedarf:

Allgemeines Wohngebiet (WA) – bisher (WA) und (WR) – Für Hochbauten  $4142 \text{ m}^2 + 5351 \text{ m}^2 = 9493 \text{ m}^2$ , 20% für Nutzungen außer Wohnungen =  $1898 \text{ m}^2$ , je  $50 \text{ m}^2$  bis  $70 \text{ m}^2$  1 Stellplatz =  $37 - 27$  Plätze, davon 10% bis 30% öffentlich = 8-11 bzw. 3-4 Plätze.  
Mischgebiet (MI): Hier wird die Berechnung aus der bisherigen Planung weiterverwendet, also 12 Plätze.

Insgesamt sind erforderlich: Mindestens 15 Stellplätze, höchstens 23 Stellplätze im öffentlichen Bereich.

## 5. Umweltverträglichkeit

Mit Datum vom 7. März 2003 hat die o.g. Firma BDC DORSCH CONSULT ein neues Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, da sich zwischenzeitlich die Bedingungen auf der Bundesstraße B 197 geändert haben. Dieses Gutachten sagt aus, dass die bisherigen Schallschutzmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

Die Stadt Friedland hat geprüft, ob eine UVP durchgeführt werden muss. Im Ergebnis der Prüfung zeigte sich, dass mit der 2. Änderung keine wesentlichen Eingriffe verbunden sind und deshalb eine UVP nicht durchgeführt werden braucht.

## 6. Straßenbau

Die Stichstraßen „B“ und „C“ erhalten im Bereich der Parkplätze einen 2,0 m breiten Parkstreifen und einen 0,75 m breiten Sicherheitsstreifen.

## 7. Umsetzung des Grünordnungsplanes

Sämtliche grünordnerischen Festsetzungen, die im Bereich öffentlicher Flächen, z.B. Grünflächen liegen, sind vom Vorhabenträger, der PROJEKTMANAGEMENT zu realisieren. Soweit Festsetzungen private Grundstücke betreffen, werden sie von den Eigentümern realisiert. Die Verpflichtung dazu wird ausdrücklich beim notariellen Vertrag an diese übertragen.

Die im östlichen Bereich ausgewiesenen Linien, auf denen zu erhaltende Bäume dargestellt sind, stellen ehemals geplante Flurstücksgrenzen dar, die inzwischen nicht mehr gelten

Friedland, 17.12.2003

Der Bürgermeister

