

S t a d t F r i e d l a n d

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Anklamer Chaussee"

Begründung

P e t e r s P r o j e k t
Architektur- und Ingenieurbüro
Willi Peters GmbH
Ihlenfelder Str. 112/114
0-2000 Neubrandenburg

Handwritten signature

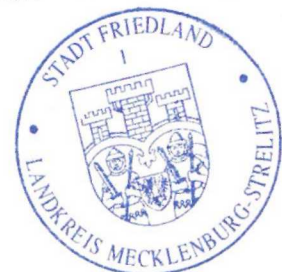
BM

SIEGEL

Stand: Januar 1992

Einarbeitung April 1994

Auflageneinarbeitung März 1996



Begründung zum Bebauungsplan Stadt Friedland - Gewerbegebiet Anklamer Chaussee

1. Nutzungsentwicklung und Standort

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Friedland war bis Mitte 1990 geprägt durch die Landwirtschaft, die Stärkefabrik, die Zuckerfabrik, die Fliesenwerke und mehrere Hoch- und Tiefbaubetriebe.

Während die Baubetriebe nach Umbildung in GmbH weiter produktiv sind, ist die Produktion in Zucker- und Stärkefabrik eingestellt und in den Fliesenwerken bis auf den Abbau von Ton stark reduziert.

Im Ergebnis davon gibt es derzeit in der Stadt ca. 12 % Arbeitslose.

Aus dieser Situation heraus ergibt sich für die Stadt Friedland die dringende Aufgabe, ein Gewerbegebiet zu erschließen, um einheimischen Existenzgründern und auswärtigen Investoren entsprechende Bauflächen anbieten zu können.

Es ist vorgesehen, Gewerbe im weitesten Sinne, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen kurzfristig hier anzusiedeln. Die Durchführung der Vorhaben schafft und sichert Arbeitsplätze sowie die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen.

Diese Vorhaben können ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden.

Die Vorhaben erfordern wegen ihres Umfangs eine spezifische planerische und für das Ergebnis auch gleichsam eine amtliche einstehende Abwägung.

2. Grenzen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 12 ha und gliedert sich in 2 Abschnitte. Das Gelände wird z.Z. teilweise landwirtschaftlich genutzt, große Flächen liegen brach.

Es wird begrenzt

- im Osten durch die B 197
- im Westen durch die Datzeniederung
- im Norden durch eine neu zu bildende Grenze, die sich ca. 275 m nördlich der geplanten Straßenanbindung an die B 197 ergibt
- im Süden durch Gewerbestättenbebauung (ehem. Betonwerke)

3. Rechtsgrundlagen für die B-Planaufstellung

Grundlagen für die Aufstellung des B-Planes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) sowie die Bauordnung (BauO). Der B-Plan ist als Satzung zu beschließen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.11.1991 eingeleitet.

4. Einordnung in das städtebauliche Gesamtkonzept

Die Stadt Friedland hat sich in ihrer geschichtlichen Entwicklung in Nord-Süd-Richtung ausgedehnt. Damit führt gegenwärtig als Hauptverkehrsstraße die B 197 in gleicher Richtung mittig durch das Stadtgebiet.

Neben dem Wiederaufbau und der Sanierung der Innenstadt (Bereich innerhalb der Stadtmauer) als Wohn- und Geschäftsbereich wird sich der Wohnungsbau, sowohl Eigenheime als auch sozialer Wohnungsbau, im Süden der Stadt entwickeln, und neben dem Industriegebiet im Osten wird im Norden an der B 197 das neue Gewerbegebiet entstehen. Hier ist die Gewähr gegeben, daß keine Wohnbereiche gestört werden, ein direkter Anschluß an die B 197 sowie eine gute Ver- und Entsorgung möglich sind.

Im Teilflächennutzungsplan, der gegenwärtig in der Fertigstellungsphase ist, wird das genannte Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

5. Entwicklung des Planes

5.1. Nutzung und Bebauung der Grundstücke

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes (GE) sind unbebaut, Straßen sind nicht vorhanden.

Die Grundkonzeption der Planung sieht eine gegliederte Bebauung und Flächenkonzeption für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienst-einrichtungen vor.

Betriebszugehöriges Wohnen ist unter der Voraussetzung, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind, zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse, wird im Plangebiet so festgesetzt, daß unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstäbsgerechte Bebauung erreicht wird.

Städtebauliche Raumbildungen werden durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und durch Baugrenzen erreicht sowie durch Einbeziehung von Bäumen und Anpflanzungen unterstrichen.

Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden zur Erzielung eines ausgewogenen Gesamteindrucks der unterschiedlichen Baukörper und deren Einfügung in das Ortsbild vorgenommen. Zu diesem Zweck werden unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen Bindungen über Höhenentwicklung von Gebäuden, Außenwandgestaltung, Dacheindeckung und Werbeanlagen getroffen. Ausweisungen bezüglich der Flexibilität im Bereich der Baugrenzen sowie der Dachaufbauten, unter Beibehaltung dominierender Dachflächen, unterstreichen die Zielsetzung der Gestaltung gegliederter abwechslungsreicher Baukörper und ermöglichen die maßstabsgerechte Proportionierung.

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen und zu sichern; gleichzeitig wird einer erwünschten Lebendigkeit im Rahmen des gestalterischen Konzepts und den individuellen Wünschen der Nutzer in vertretbarem Maße Rechnung getragen.

Die Festsetzung zum Ausschluß von Einzelhandelseinrichtungen im Gewerbegebiet wird begründet durch Festlegungen des Teilflächennutzungsplanes der Stadt, der eine vorrangige Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Stadtzentrum bestimmt und in Randlage der Stadt weitestgehend ausschließt.

5.2. Grüngliederungen und Anpflanzungen

Im Plangebiet ist derzeit keine Grüngliederung vorhanden.

Ausgewiesene Bäume, vornehmlich als Baumpflanzungen auf den Grundstücken angeordnet, werden das Plangebiet räumlich gliedern und die Führung der Verkehrswege begleiten. Pflanzgebote als Anpflanzung mit standorttypischen Sträuchern zwischen den Grundstücken ergänzen die Begrünung. Auf diese Weise wird die notwendige Basis des Großgrüns innerhalb des Gebietes gesichert. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Randbereich des Gebietes bepflanzt mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern organisieren den erforderlichen Schutz gegenüber teilweiser vorhandener Wohnbebauung im Nahbereich und fassen das Gebiet ein.

Die Ausweisung der Art der Anpflanzungen soll eine standorttypische und landschaftsbegrenzende Bepflanzung sicherstellen. Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschließlich der Bäume obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

6. Erschließung

6.1. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die B 197 östlich des Gebietes sichergestellt.

Die innergebietsliche Verkehrserschließung erfolgt über die geplanten Straßen, die an 1 Stelle in die B 197 mündet. Im Bereich dieser Straßen sollen keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen werden. Die erforderlichen Parkplätze für Kunden bzw. Besucher sind auf den einzelnen Grundstücken vorzusehen. Radwege und Fußwege mit Anbindung an die Stadt sind vorgesehen.

6.2. Ver- und Entsorgung

6.2.1. Wasser

Der Wasseranschluß für das gesamte Gewerbegebiet ist gesichert mit der Verlegung einer Leitung NW 150 im I. Bauabschnitt. Von hier kann je nach Inanspruchnahme der Flächen das Netz aufgebaut werden.

6.2.2. Abwasser

Die Ableitung des Abwassers erfolgt für das gesamte Gebiet über eine Rohrleitung NW 200, die im I. BA verlegt wird. Von dieser Leitung wird das gesamte Netz aufgebaut. Ein Pumpwerk innerhalb des Gewerbegebietes ist wegen des Geländegefälles unumgänglich.

6.2.3. Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird über ein Leitungsnetz der Datzke zugeleitet. In diesem Leitungsnetz wird kein Abscheider vorgesehen. Für die Einleitung unverschmutzten Regenwassers muß auf jedem Grundstück gesorgt werden.

6.2.4. Elektroenergie

Die Planung der Energieversorgung erfolgt durch die EMO AG in Neubrandenburg und ist daher nicht Gegenstand dieser Planung.

6.2.5. Telefon

Mit dem Abschluß der Verlegung der Kabel durch TELEKOM ist die Versorgung am Standort gesichert. Der Aufbau eines Netzes innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt nach Absprache mit TELEKOM bauabschnittsweise.

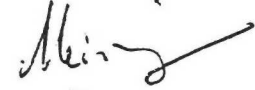
7. Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedland hat der Begründung des Entwurfes am .13.02.1992... zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 06.01.1992 bis 10.02.1992 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und ~~unverändert~~/ergänzt von der Stadtverordnetenversammlung Stadt Friedland in seiner Sitzung am 13.02.1992 als Begründung der Satzung beschlossen.

14.02.1992
Friedland, den

.....  Preininger (Bürgermeister)  Meisinger (Stadtverordnetenvertreter) (Präsident)



Bestätigung der eingearbeiteten Ergänzungen



BM



11.04.1996

S t a d t F r i e d l a n d

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Anklamer Chaussee"

Begründung

P e t e r s P r o j e k t
Architektur- und Ingenieurbüro
Willi Peters GmbH
Ihlenfelder Str. 112/114
0-2000 Neubrandenburg

Handwritten signature

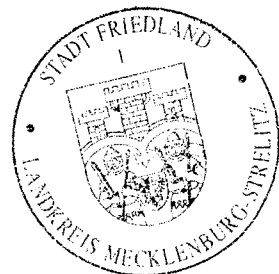
BM

SIEGEL

Stand: Januar 1992

Einarbeitung April 1994

Auflageneinarbeitung März 1996



Begründung zum Bebauungsplan Stadt Friedland - Gewerbegebiet Anklamer Chaussee

1. Nutzungsentwicklung und Standort

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Friedland war bis Mitte 1990 geprägt durch die Landwirtschaft, die Stärkefabrik, die Zuckerfabrik, die Fliesenwerke und mehrere Hoch- und Tiefbaubetriebe.

Während die Baubetriebe nach Umbildung in GmbH weiter produktiv sind, ist die Produktion in Zucker- und Stärkefabrik eingestellt und in den Fliesenwerken bis auf den Abbau von Ton stark reduziert.

Im Ergebnis davon gibt es derzeit in der Stadt ca. 12 % Arbeitslose.

Aus dieser Situation heraus ergibt sich für die Stadt Friedland die dringende Aufgabe, ein Gewerbegebiet zu erschließen, um einheimischen Existenzgründern und auswärtigen Investoren entsprechende Bauflächen anbieten zu können.

Es ist vorgesehen, Gewerbe im weitesten Sinne, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen kurzfristig hier anzusiedeln. Die Durchführung der Vorhaben schafft und sichert Arbeitsplätze sowie die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen.

Diese Vorhaben können ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden.

Die Vorhaben erfordern wegen ihres Umfangs eine spezifische planerische und für das Ergebnis auch gleichsam eine amtliche einstehende Abwägung.

2. Grenzen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 12 ha und gliedert sich in 2 Abschnitte. Das Gelände wird z.Z. teilweise landwirtschaftlich genutzt, große Flächen liegen brach.

Es wird begrenzt

- im Osten durch die B 197
- im Westen durch die Datzeniederung
- im Norden durch eine neu zu bildende Grenze, die sich ca. 275 m nördlich der geplanten Straßenanbindung an die B 197 ergibt
- im Süden durch Gewerbestättenbebauung (ehem. Betonwerke)

3. Rechtsgrundlagen für die B-Planaufstellung

Grundlagen für die Aufstellung des B-Planes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) sowie die Bauordnung (BauO). Der B-Plan ist als Satzung zu beschließen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.11.1991 eingeleitet.

4. Einordnung in das städtebauliche Gesamtkonzept

Die Stadt Friedland hat sich in ihrer geschichtlichen Entwicklung in Nord-Süd-Richtung ausgedehnt. Damit führt gegenwärtig als Hauptverkehrsstraße die B 197 in gleicher Richtung mittig durch das Stadtgebiet.

Neben dem Wiederaufbau und der Sanierung der Innenstadt (Bereich innerhalb der Stadtmauer) als Wohn- und Geschäftsbereich wird sich der Wohnungsbau, sowohl Eigenheime als auch sozialer Wohnungsbau, im Süden der Stadt entwickeln, und neben dem Industriegebiet im Osten wird im Norden an der B 197 das neue Gewerbegebiet entstehen. Hier ist die Gewähr gegeben, daß keine Wohnbereiche gestört werden, ein direkter Anschluß an die B 197 sowie eine gute Ver- und Entsorgung möglich sind.

Im Teilflächennutzungsplan, der gegenwärtig in der Fertigstellungsphase ist, wird das genannte Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

5. Entwicklung des Planes

5.1. Nutzung und Bebauung der Grundstücke

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes (GE) sind unbebaut, Straßen sind nicht vorhanden.

Die Grundkonzeption der Planung sieht eine gegliederte Bebauung und Flächenkonzeption für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienst-einrichtungen vor.

Betriebszugehöriges Wohnen ist unter der Voraussetzung, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind, zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse, wird im Plangebiet so festgesetzt, daß unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabsgerechte Bebauung erreicht wird.

Städtebauliche Raumbildungen werden durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und durch Baugrenzen erreicht sowie durch Einbeziehung von Bäumen und Anpflanzungen unterstrichen.

Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden zur Erzielung eines ausgewogenen Gesamteindrucks der unterschiedlichen Baukörper und deren Einfügung in das Ortsbild vorgenommen. Zu diesem Zweck werden unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen Bindungen über Höhenentwicklung von Gebäuden, Außenwandgestaltung, Dacheindeckung und Werbeanlagen getroffen. Ausweisungen bezüglich der Flexibilität im Bereich der Baugrenzen sowie der Dachaufbauten, unter Beibehaltung dominierender Dachflächen, unterstreichen die Zielsetzung der Gestaltung gegliederter abwechslungsreicher Baukörper und ermöglichen die maßstabsgerechte Proportionierung.

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen und zu sichern; gleichzeitig wird einer erwünschten Lebendigkeit im Rahmen des gestalterischen Konzepts und den individuellen Wünschen der Nutzer in vertretbarem Maße Rechnung getragen.

Die Festsetzung zum Ausschluß von Einzelhandelseinrichtungen im Gewerbegebiet wird begründet durch Festlegungen des Teilflächennutzungsplanes der Stadt, der eine vorrangige Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Stadtzentrum bestimmt und in Randlage der Stadt weitestgehend ausschließt.

5.2. Grüngliederungen und Anpflanzungen

Im Plangebiet ist derzeit keine Grüngliederung vorhanden.

Ausgewiesene Bäume, vornehmlich als Baumpflanzungen auf den Grundstücken angeordnet, werden das Plangebiet räumlich gliedern und die Führung der Verkehrswege begleiten. Pflanzgebote als Anpflanzung mit standorttypischen Sträuchern zwischen den Grundstücken ergänzen die Begrünung. Auf diese Weise wird die notwendige Basis des Großgrüns innerhalb des Gebietes gesichert. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Randbereich des Gebietes bepflanzt mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern organisieren den erforderlichen Schutz gegenüber teilweiser vorhandener Wohnbebauung im Mahbereich und fassen das Gebiet ein.

Die Ausweisung der Art der Anpflanzungen soll eine standorttypische und landschaftsbegrenzende Bepflanzung sicherstellen. Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschließlich der Bäume obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

6. Erschließung

6.1. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die B 197 östlich des Gebietes sichergestellt.

Die innergebietsliche Verkehrserschließung erfolgt über die geplanten Straßen, die an 1 Stelle in die B 197 mündet. Im Bereich dieser Straßen sollen keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen werden. Die erforderlichen Parkplätze für Kunden bzw. Besucher sind auf den einzelnen Grundstücken vorzusehen. Radwege und Fußwege mit Anbindung an die Stadt sind vorgesehen.

6.2. Ver- und Entsorgung

6.2.1. Wasser

Der Wasseranschluß für das gesamte Gewerbegebiet ist gesichert mit der Verlegung einer Leitung NW 150 im I. Bauabschnitt. Von hier kann je nach Inanspruchnahme der Flächen das Netz aufgebaut werden.

6.2.2. Abwasser

Die Ableitung des Abwassers erfolgt für das gesamte Gebiet über eine Rohrleitung NW 200, die im I. BA verlegt wird. Von dieser Leitung wird das gesamte Netz aufgebaut. Ein Pumpwerk innerhalb des Gewerbegebietes ist wegen des Geländegefälles unumgänglich.

6.2.3. Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird über ein Leitungsnetz der Datze zugeleitet. In diesem Leitungsnetz wird kein Abscheider vorgesehen. Für die Einleitung unverschmutzten Regenwassers muß auf jedem Grundstück gesorgt werden.

6.2.4. Elektroenergie

Die Planung der Energieversorgung erfolgt durch die EMO AG in Neubrandenburg und ist daher nicht Gegenstand dieser Planung.

6.2.5. Telefon

Mit dem Abschluß der Verlegung der Kabel durch TELEKOM ist die Versorgung am Standort gesichert. Der Aufbau eines Netzes innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt nach Absprache mit TELEKOM bauabschnittsweise.

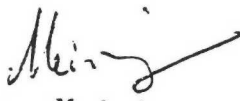
7. Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedland hat der Begründung des Entwurfes am .13.02.1992... zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 06.01.1992 bis 10.02.1992 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und ~~unverändert~~/ergänzt von der Stadtverordnetenversammlung Stadt Friedland in seiner Sitzung am 13.02.1992 als Begründung der Satzung beschlossen.

14.02.1992
Friedland, den

.....  Preininger (Bürgermeister)  Meisinger (Stadtverordnetenvertreter) (Präsident)

Bestätigung der eingearbeiteten Ergänzungen


BM

11.04.1996

