

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Friedland

**„Südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee – Gymnasium“
(gem. § 13 i.V.m. § 10 Baugesetzbuch)**

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Stadt Friedland durch:

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

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

Neubrandenburg, 05.03.2003

1.0 VORBEMERKUNGEN

Der B-Plan Nr. 2 „Friedland – Südliche Stadterweiterung“ ist 1994 in Kraft getreten.

Mit der Standortwahl für den Neubau des Gymnasiums hatte sich die Stadt Friedland entschieden, südlich des Stadtkerns eine Erweiterung und Abrundung vorzunehmen, die den Neubau des Gymnasiums, Wohnungsbaus und in Randlagen auch Gewerbe beinhaltet.

1996 und 1998 erfolgten Beschlussfassungen zu Änderungen einzelner Festsetzungen und Darstellungen; die Verfahren wurden im Jahr 2000 abgeschlossen. Am 19.12.2000 ist die Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 in Kraft getreten.

Das B-Plangebiet ist heute überwiegend bebaut.

Für einzelne, in den Wohngebieten noch nicht bebaute Grundstücke, sind Bebauungsabsichten bekannt bzw. zu erwarten. In Teilbereichen weichen die Bebauungsabsichten von den Festsetzungen des B-Planes ab. Die Stadt Friedland hat daraufhin die Festsetzungen des B-Planes noch einmal geprüft und am 20.11.2002 den Aufstellungsbeschluss für ein erneutes Verfahren zur Änderung des B-Planes gefasst.

Die 3. Änderung des B-Planes umfasst inhaltliche Veränderungen einzelner Festsetzungen bzw. Darstellungen in den WA-Gebieten WA 5, WA 16 und WA 12.

In den WA-Gebieten WA 5 und WA 16 sollen die Festsetzungen zu den verbindlichen Firststrichtungen aufgehoben werden. Im WA 5 und WA 12 sollen die Baufelder korrigiert und den konkreten Bebauungsabsichten angepasst werden. Die Baugrenzen müssen geringfügig verschoben werden. Mit diesen Änderungen wird das dem Ursprungsplan zu Grunde liegende Plankonzept insgesamt nicht beeinträchtigt. Von den Änderungen betroffen sind einzelne Grundstücke bzw. Flächen in Randlage mit untergeordneter städtebaulicher Bedeutung.

Am 20.11.2002 hat die Stadtvertretung beschlossen, dass die Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 öffentlich auszulegen ist; den berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist zu geben.

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ am 3. August 2001 ist das Baugesetzbuch geändert worden. Die Gemeinden haben bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind und über die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu entscheiden.

Mit der 3. Änderung werden keine Flächen über den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung hinaus in Anspruch genommen. Im Rahmen der durchgeführten Verfahren sind die Belange von Landschaft und Natur berücksichtigt worden. Das Gebiet ist heute auch bereits überwiegend bebaut. Die Änderungen beziehen sich auf Festsetzungen, die die städtebauliche Einordnung und Gestaltung beeinflussen. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch das 3. Änderungsverfahren nicht zu erwarten.

2.0 GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER 3. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst folgende Flächen und WA-Gebiete der rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes:

- Teilfläche F (Wohngebiet WA 5) ⇒ Änderungsbereich I
- Eckgrundstück Hagedornstraße / Rektor Wegener-Str.
der Teilfläche B (Wohngebiet WA 12) ⇒ Änderungsbereich I
- Teilfläche E (Wohngebiet WA 16) ⇒ Änderungsbereich III

zum I. Änderungsbereich:

Bei der Teilfläche F (WA 5) handelt es sich um ein Grundstück an der Ecke Sauerstraße / Friederike-Krüger-Straße, das für eine Reihenhausbauung vorgesehen ist. Für das Grundstück gibt es konkrete Bauabsichten (Bauantragstellungen erfolgen in Kürze). Vorgesehen ist eine Anordnung im Abstand von 11,39 m zum Erschließungsweg; der Erschließungsweg wurde auf eine Breite von 3,00 m reduziert. Die Bauung ist in einer Tiefe von 13,0 m und mit unterschiedlichen Firstrichtungen vorgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen entsprechend geändert werden.

Für das Gebiet WA 5 werden somit die verbindlichen Festsetzungen zu den Firstrichtungen aufgehoben. Die Straßenverkehrsfläche wird auf eine Tiefe von 3,00 m festgesetzt; damit verläuft die Baugrenze parallel zum Erschließungsweg neu im Abstand von 7,00 m zum Weg. Das Baufeld wird in der Tiefe mit 18,00 m neu festgesetzt.

zum II. Änderungsbereich:

Das im WA 12 parallel zur Rektor-Wegener-Straße verlaufende Baufeld wird in Richtung Hagedornstraße schmaler. An der Ecke Hagedornstraße / Rektor-Wegener-Straße ist es mit einer Tiefe von etwa 10,00 m am schmalsten. Die Bauung auf dem Grundstück ist dadurch stark eingeschränkt.

Eine Veränderung der Bebauungsabstände zur Straße bzw. zur hinteren Flurstücksgrenze auf 4,00 bzw. 3,00 m würde Bebauungen in einer Tiefe von insgesamt 14,00 m zulassen. Für den betreffenden Eigentümer bedeutet das erweiterte Möglichkeiten der Anordnung; die Entscheidung liegt bei ihm. Die Anordnung auf dem Grundstück ist frei wählbar. Aus städtebaulicher Sicht sind diese geringfügigen Korrekturen vertretbar.

zum III. Änderungsbereich:

Das Wohngebiet WA 16 liegt am östlichen Plangebietsrand östlich der Planstraße L. Mit der 2. Änderung ist der Geltungsbereich des B-Planes in diesem Bereich erweitert worden. Für die Flächen wurde verbindlich die Giebelstellung festgelegt, um am Ortsrand einen geordneten Abschluss zu realisieren.

An die Stadt ist jedoch mehrfach der Wunsch herangetragen worden, die Einordnung auf dem Grundstück auch traufstellig zur Straße zu gestatten. Das WA-Gebiet liegt unmittelbar am Übergang zur freien Landschaft. Der Bereich ist von Haupterschließungsachsen der Stadt aus nicht direkt einsehbar, so dass aus städtebaulicher Sicht auch eine frei wählbare Gebäudestellung zugelassen werden kann.

Für das Wohngebiet WA 16 werden die verbindlichen Festsetzungen zu den Firstrichtungen aufgehoben.

Block 
Bürgermeister