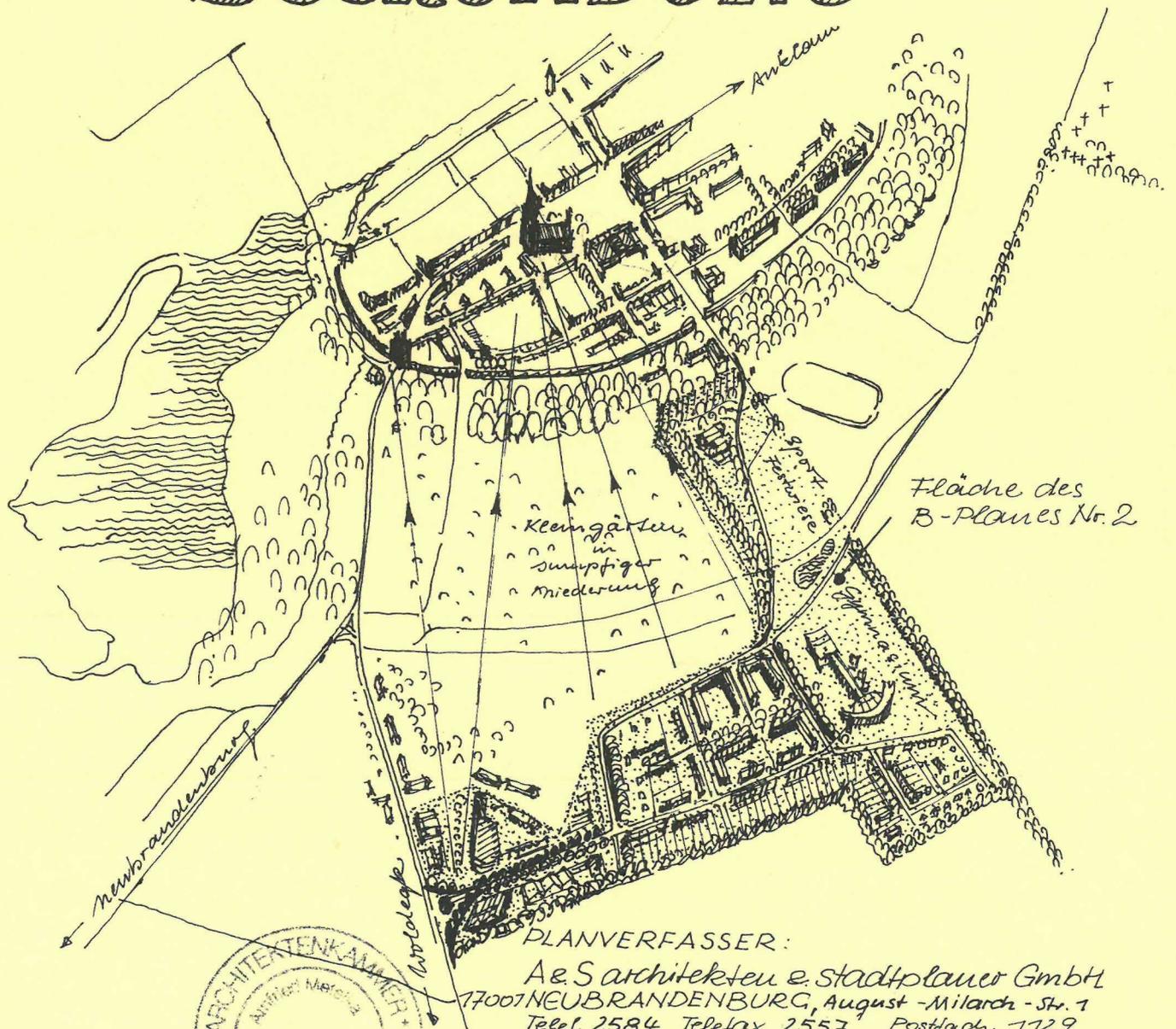


FRIEDLAND

SÜDLICHE STADTERWEITERUNG AN DER WOLDECKER CHAUSSEE-GYMNASIUM

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR: 2

BEGRÜNDUNG



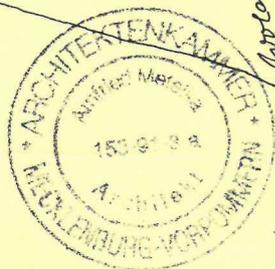
PLANVERFASSER:

A&S Architekten u. Stadtplaner GmbH
17007 NEUBRANDENBURG, August-Milarch-Str. 1
Telef. 2584 Telefax 2557 Postfach 1729

BEARBEITER: DIPL. JNG. ARNFRIED METELKA
9.12.1992

ergänzt 31.07.1994

A. Metelka



BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, Teil A und Teil B "Friedland - südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee - Gymnasium"

Auftraggeber: Stadtverwaltung Friedland

Auftragnehmer: A & S - architekten & stadtplaner GmbH
August-Milarch-Straße 1, PF. 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/2584/2585
Telefax: 0395/2557

Bearbeiter: Dipl.-Ing. A. Metelka



Neubrandenburg, Februar 1994

INHALT:

1. Aufstellungsbeschluß und Planungsanlaß
2. Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Entwicklung des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan
5. Beschaffenheit des Planungsgebietes/Eigentumsverhältnisse
6. Inhalt des B-Planes
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 6.3 Lärmschutz
 - 6.4 Verkehrskonzept
 - 6.5 Zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung
 - 6.6 Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen und zwei Skizzen
 - 6.7 Ergänzung der Begründung nach Maßgabe und Auflagen durch das Innenministerium vom 16.09.1993

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS

Am 19.11.1991 faßte die Stadtverordnetenversammlung Friedland den Beschluß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Friedland - südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee - Gymnasium".

Den Auftrag zur Ausarbeitung des B-Planes erhielt Herr Architekt K.D. Brauer, Strasburg. Unter dem Arbeitstitel "Woldegker Chaussee" wurde der 1. Vorentwurf im April 1992 den Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden unterbreitet und dazu Stellungnahmen abgefordert.

Die geplante Stadterweiterung wurde in mehreren öffentlichen Beratungen erörtert. Die Qualität der Ausarbeitung des B-Planes durch Herrn Brauer entsprach nicht den Vorstellungen der Stadt. Das wird auch durch die Stellungnahmen belegt.

Durch den Zwang, das Gymnasium Friedland kurzfristig realisieren zu müssen und Bauflächen für sozialen Wohnungsbau auszuwählen, sah sich die Stadtverordnetenversammlung veranlaßt, den Vertrag mit Herrn Brauer aufzulösen und die B-Plan-Ausarbeitung mit Beschluß vom 22.10.1992 am 04.11.1992 der A & S - architekten & stadtplaner GmbH Neubrandenburg, in Auftrag zu geben.

Am 03.12.1992 bestätigte der Hauptausschuß und Bauausschuß der Stadt Friedland den von der A & S GmbH vorgelegten Entwurf des B-Planes Nr. 2 "Friedland - südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee - Gymnasium" und beschloß, den B-Plan-Entwurf der Stadtverordnetenversammlung am 17.12.1992 vorzulegen, um die öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfes beschließen zu lassen.

Im Vorfeld des B-Plan-Entwurfes wurde ein Architektenwettbewerb zur Gestaltung des Gymnasiums mit Entscheidung des Preisgerichts am 31.07.1992 durchgeführt und vom Kreistag in Übereinstimmung mit der Stadt Friedland am die Realisierung des 2. Preises beschlossen.

Der Bauausschuß der Stadt Friedland korrigierte in seiner Sitzung am 09.11.1992 nochmals die Planungsgrenzen des B-Planes, um die zügige Realisierung der Bauvorhaben im Planungsgebiet zu gewährleisten.

Die Standortauswahl für das Gymnasium war das Ergebnis eines intensiven Standortvariantenvergleichs, bei dem ein innerstädtischer Standort und ein Standort am östlichen Stadtrand verglichen wurden.

Die Vorteile des auserwählten Standortes waren:

1. Die Stadtzenturnähe (fußläufig)
2. Die Nähe der vorhandenen Sportanlagen
3. Die Chance, eine zweigeschossige Anlage einschließlich ausreichender Freiflächen realisieren zu können.
4. Verhältnismäßig günstige Bedingungen um in Stadtrandlage an die geplanten und vorhandenen Entsorgungs- und Versorgungssysteme der Stadttechnik und

des Verkehrs anschließen zu können.

Am Standort des Gymnasiums auch Wohnungsbau und in Randlage auch Gewerbefläche in die B-Plan-Fläche einzubeziehen, ist vor allem von den Gedanken getragen, die Investitionen für die Verkehrserschließung und die stadttechnische Ver- und Entsorgung koordinieren zu können und damit Einsparungseffekte zu erzielen.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl./S. 2253) mit den Änderungen Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II/S. 1122) Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I, S. 50)
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466 - 481)
- Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20.07.1990 (GBl. 45/S.739)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991)
- Bauordnung (BauO) für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen vom 20.07.1990 (GBl. I, Nr. 50/S. 950)

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend § 9 (7) BauGB wurde mit dem Symbol der Planzeichenverordnung 1990 dargestellt.

Der Geltungsbereich wurde nördlich an den Wall des Stadtkerns herangeführt, um die Gestaltung der Trassen der Verkehrsanbindung der Baufläche an das Stadtzentrum und die parallele Führung der stadttechnischen Erschließung mit Anschluß an die Netze und Anlagen des Stadtkerns zu erreichen.

Die süd-westliche Begrenzung bildet die Woldegker Chaussee. Von hier erfolgt die wesentliche Verkehrserschließung des Baugebietes, die gleichzeitig ein wichtiger Bauabschnitt einer südlich des Stadtkerns geplanten Straßenverbindung an die Teile der östlichen Stadt wie Friedhof und Ausfahrt nach Ferdinandshof und Anklam darstellt.

Die südliche Grenze ergibt sich aus der heutigen Sicht zur Größe notwendiger Bauflächen und der geplanten Verkehrs- und Baustruktur des Baugebietes und schafft die Voraussetzungen für später eventuell notwendige Erweiterungen.

Die östliche Grenze bildet eine geplante Baumallee (Fußweg) in die Feldflur, entlang am Hagedorn, die bis zur geplanten Stadtumfahrungstrasse der B 197 geführt werden sollte. Die Baumallee liegt in der Achse Gymnasium, Sportstadion, Leuschnerstraße, Markt, Turmstraße, Straße zum Bahnhof und wird so zu einer einmaligen städtebaulichen Situation der Stadt.

4. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Wie im Punkt 3. schon angedeutet, ist das B-Plangebiet eine ganz wichtige Zone im strategischen Konzept zur langfristigen Stadtentwicklung, welches im Flächennutzungsplan komplett zum Ausdruck kommt. Wenn die Stadt im Nordwesten und Nordosten sehr gut die historisch gewachsenen Gewerbe- und Industriegebiete weiter entwickeln kann, bietet sich im Süden die Hanglage mit ungestörtem Blick auf den Stadtkern an, die zukünftigen Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln und damit zusätzliche Verkehrsverbindungen von West nach Ost zu schaffen um den Stadtkern zu entlasten und zu beruhigen. Der Stadtkern ist in erster Linie das Versorgungszentrum und der Schwerpunkt des Wohnens. Nur die Niederungsflächen des Hagedorns mit den Sport- und Kleingartenanlagen schieben sich zwischen Stadtkern und das Planungsgebiet. Sie stellen jedoch ein sehr willkommenes Freiflächenangebot für die kompakte Stadtkernbebauung dar und lassen die Wohnungsbaustandorte besonders attraktiv werden. Die kleinen Gewerbeflächen entlang der Woldegker Chaussee werden aus Schallschutzgründen zwischen die Verkehrsstrasse und den Wohnungsbau geschoben und sind günstig für die Entwicklung von gemischten Stadtstrukturen, um unnötig lange Wege - Wohnen - Arbeiten - zu unterbinden. Die Entwicklung des B-Plangebietes ist ein wichtiger Beitrag, um die Fußläufigkeit der Stadt zu erhalten und weitere Ausuferungen entlang der Straßen zu unterbinden. Die Stadt wird in der Kreisform aufgefüllt.

5. BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES/EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Verbindungszone Stadtkern - Baugebiet, am westlichen Rande des Sportstadions ist mit Trümmern des Stadtkerns aufgefüllt. Es liegt hier in der Talsohle eine mächtige Schicht organogener Bindungen über einer Tonschale, was auch zu hohen Grundwasserständen führt. Diese Zone ist für eine Bebauung ungeeignet. Wenn die Bauflächen für die Tennishallen hier ausgewiesen sind, ist dies der Situation geschuldet, daß die vorhandene Tennisfreianlage im Wallbereich der Ergänzung bedarf. Die Mehraufwendungen im Baugrund müssen immer bedacht werden. Der angebotene Parkplatz ist für die Bedarfsabdeckung aller Anlieger gedacht und soll vor allem auch stadtkernbedienend sein. Deshalb ist speziell der Busparkplatz ausgewiesen, der für Kulturhaus und die Sportanlagen dringend gebraucht wird. Die Flächen der Niederung sind in kommunalem Besitz, die Bauflächen für den Wohnungsbau sind Kircheneigentum. Es gibt grundsätzliche Übereinstimmung mit der Kirche zur Bebauung der Flächen. Es gibt Zustimmung der Kirche zur Vermessung und Teilung nach Erfordernis.

Die Baugrundbedingungen werden am Nordhang mit zunehmender Höhe (Süden) günstiger. Der Standort liegt an der Grenze einer großen Tonlagerstätte. Die anstehenden minerogenen pleistozänen Sedimente und der Tertiärton stellen einen tragfähigen Baugrund dar. Die hydrologischen Bedingungen sind am Standort kompliziert. Der zur Zeit vorhandene Acker ist melioriert, um das vorhandene Schichtenwasser zu beherrschen. Die Lage und das System der Drainageanlagen sind bekannt.

Das vorhandene Drainagesystem muß aufgenommen werden bzw. mit der neuen Entwässerungskonzeption verknüpft werden. Mit den Verkehrs- und Tiefbauspezialisten, die die vorhandenen Anlagen gebaut und die neuen Anlagen bauen werden, ist zum B-Plan die Abstimmung erfolgt und die Übereinstimmung hergestellt worden (Kutiwa projekt GmbH Friedland, Pasewalker Straße 18).

Die oben erwähnten Baugrundbedingungen sind der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan des Landesamtes für Umwelt und Natur, Schwerin, Außenstelle Neubrandenburg, Bereich Geologie vom 12.02.1991 entnommen.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Garagen an der westlichen Sportgebietsgrenze werden schrittweise abgelöst. D.h. durch die Planung ist die Ablösung in keiner Weise zeitlich gebunden.

Auch eine Realisierung der geplanten Tennishallen würde die Funktionsfähigkeit der Garagen nicht beeinträchtigen. Es wird vorgeschlagen, die Garagenstandorte langfristig zu kündigen (evtl. 10 Jahre), keinen Besitzerwechsel zuzulassen und in Etappen den Abriß zu organisieren. Damit wird ein Ausgleich zu geplanten Versiegelungsflächen realisiert und eine falsche Standortentscheidung korrigiert. Außer den schon erwähnten Aufschüttungen im Sportplatzbereich und der Bebauung mit den Garagen sind andere Altlasten im Planungsgebiet nicht bekannt.

Im Gewerbeflächenanteil des Planungsgebietes zeigt das Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern - Außenstelle Waren/Müritz einen archäologischen Fundplatz mit ungefähre Größe an. Die Zustimmung zum Projekt erfolgt nur, wenn baumaßnahmenbegleitende Ausgrabungen ermöglicht werden. Daraufhin vereinbart die Stadt zur Zeit A-B-Maßnahmen, um vorab die notwendigen Untersuchungen zu betreiben.

Die über das Baugebiet verlaufenden Mittelspannungsfreileitungen müssen verkabelt werden (20 kV Sadelkow, 20 kV Golm, 20 kV Lübbersdorf).

6. INHALT DES B-PLANES

6.1 Städtebauliches Konzept

Die bisherige Stadtstruktur Friedlands ist von dem Mißstand belastet, daß mitten durch das Stadtzentrum, das sich zum Hauptwohngebiet entwickelt hat, die B 197 führt und damit Lärm, Schmutz, Abgase und Unfallgefahren in zunehmendem Maße in den Stadtkern getragen werden.

Auch das Gewerbegebiet im Nord-Westen der Stadt ist nur über den Stadtkern aus Richtung Nord-Ost erreichbar.

Alle stadtplanerischen Maßnahmen müssen darauf zielen, eine Verkehrsberuhigung im Stadtkern zu erreichen durch: Zielverkehr und Kurzzeitparker im Kern und Randparkplätze für Dauerparker im Kern und Randparkplätze für Dauerparker an den Stadteinfahrten.

Deshalb wird im nördlichen B-Plan-Gebiet unmittelbar am Wall ein Randparkplatz mit ca. 100 Stellflächen und 5 Busparkplätzen angeboten, der gleichzeitig der Sportplatzversorgung dienen soll.

Um die Einfahrt in den Stadtkern zu verhindern, dient der Straßenteil x nur der Stadtausfahrt im Richtungsverkehr. Bis zum Kulturhaus kann die Leuschnerstraße in beiden Richtungen befahren werden, um die Versorgung der Anlieger zu gewährleisten. Die Straße Z ist eine gemeinsame Lieferauffahrt für Kulturhaus, Jugendclub und Kegelbahn bzw. Tennisanlage. Damit werden alle Überfahrten und Stellplätze im Wallbereich aufgehoben.

Da die Stadt Friedland noch den Vorzug der Fußläufigkeit hat bzw. ideale Bedingungen für Radfahrer bietet, wird den Fußgänger- und Radfahrerachsen größte Bedeutung beigemessen. So wird der parallel zur Straße Y angelegte breite Rad- und Fußweg zum Hauptbindeglied zwischen Stadtkern und Neubaugebiet.

Die Bepflanzung des Weges: westlich Bäume, östlich Sträucher sorgt für gute Besonnung des Weges besonders vormittags, da dieser Weg ein wichtiger Hauptschulweg zum Schulkomplex im Stadtkern und zum Gymnasium im Neubaugebiet ist.

Optisch soll die Verbindung Stadtkern-Neubaugebiet durch den Aufbau einer starken Baumallee ab "Breiter Gang" schrittweise aufgehoben werden.

Die Komplettierung der Alleeachse über den Sportplatzbereich sollte angestrebt werden. Dazu sind jedoch Konzepte zur Entwicklung des Sportkomplexes insgesamt notwendig, was zur Zeit nicht dringend ist.

Die Festwiese neben den Sportplatzteilen kann durch die Sanitäranlagen in den geplanten Sporthallen funktionstüchtig gestaltet werden. Eine zeitweise Mehrzwecknutzung der benachbarten Rasenplätze (Fußball) schafft ein variables Angebot. Somit erlangen die vorhandenen Flächen eine Verdichtung in der Nutzung und somit eine Erhöhung der Attraktivität.

Die angrenzende Niederungsfläche südlich des Breiten Ganges wird als weitere Ausgleichsfläche für notwendige Versiegelungen in eine naturnahe Nutzung übergeführt.

Auf ihr soll Oberflächenwasser und anfallendes Schichtenwasser von Drainagen gestaut und gereinigt und dem Vorfluter zugeführt werden. Es ist darauf zu achten, daß das gesamte Baugebiet im Trinkwasserschutzbereich III liegt und in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz detailliert entschieden werden muß, welches Oberflächenwasser dem Vorfluter direkt zugeführt werden kann.

Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes ist von der Stadt nicht in Auftrag gegeben. In Abstimmung mit STAUN Neubrandenburg wurden die textlichen Festsetzungen im Teil B des B-Planes, die Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft betreffend, durch weitere Erläuterungen untermauert. Die ergänzende Zuarbeit wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Die städtebauliche Einordnung und die architektonische Gestaltung des Gymnasiums bildet den Schwerpunkt in der städtebaulichen Konzeption.

Das Gymnasium ist das Gelenk in der Verbindung des Stadtkerns zum neuen Stadtgebiet. Die städtebaulichen Räume des Wohngebietes und die Straßenachsen orientieren in West-Ost-Richtung stark auf das Gymnasium. Die Straßenachsen in Nord-Süd sind auf den Turm der Marienkirche ausgerichtet (siehe Deckblatt zur Begründung).

Westlich an das Gymnasium schließen die Flächen für den sozialen Wohnungsbau in maximal 3-geschossiger Bauweise an. Im Anschluß daran: eine Reihenhausbauung 2-geschossig und weiter eingeschossige Randbebauung, wobei Dachgeschoßausbauten erlaubt sind. Der Entwurf des B-Planes geht davon aus, daß bei den aktuellen Finanzierungsmöglichkeiten der Bauherren der verhältnismäßig hohe Anteil eingeschossiger Substanz und damit eine Reduzierung des Bauvolumens eine soziale Notwendigkeit ist.

Die Erdwälle und Schutzpflanzungen an den Rändern der Wohnflächen sollen das notwendige Wohnklima sichern helfen.

Auch im Gewerbegebiet soll nicht höher als 7,0 m Traufhöhe gebaut werden, um zufällige bauliche Dominanz auszuschließen. Die Gewerbeflächen sollen vor allem für kleinteiliges Gewerbe angeboten werden. Die Einfahrt an der Woldegker Chaussee soll trichterförmig großzügig als Grünraum gestaltet werden, um der Bedeutung dieser Einfahrt in der Stadtstruktur zu entsprechen. Diese Einfahrt kann in Zukunft neben der Zufahrt an dem Stadtkernrand eine südliche Vorbeifahrt am Stadtkern in Richtung Friedhof ermöglichen (Riemannweg) und damit ebenfalls zur Verkehrsentlastung des Stadtkerns beitragen.

Deshalb wird diese Straße im Gewerbegebiet und im Wohngebiet mit Bäumen bepflanzt, um damit auch eine Wertung im Rahmen der Stadtstruktur auszusprechen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise

Zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden in den textlichen Festsetzungen klare Aussagen gemacht, die hier nicht wiederholt werden sollen. Die Festsetzungen zu den Sichtflächen der Gebäude nach § 83 BauO betreffen nur die Wohngebäude. Bei den Flächen für Gemeinbedarf handelt es sich um bereits klar formulierte Baukörper, die mit der ausgesprochenen Funktion verbunden sind und im Falle des Gymnasiums mit einem Architekturwettbewerb auserwählt worden sind, so daß auf spezielle Festsetzungen verzichtet wird; siehe auch Ergänzung der Begründung P. 6.7 zu 3. und zu 4.

6.3 Lärmschutz

Notwendige Einschränkungen hinsichtlich Lärmschutz sind in den einzelnen Bauflächen kenntlich gemacht, um die Verträglichkeit der benachbarten Bauflächen zu sichern und die Wohnruhe zu garantieren; siehe auch Ergänzung der Begründung P. 6.7 zur Maßgabe und zu 1.

6.4 Verkehrskonzept

Die detailliert vorgegebenen Straßen- und Gehwegprofile zeigen klare Aussagen zu den Nutzungen der Verkehrsflächen. Es ist dabei davon ausgegangen worden, daß mit Einfahrt in das Gebiet 30 km/h Geschwindigkeit vorgeschrieben werden und nur die nördliche Randstraße C 1 + C 2 mit 6,00 m Ausbaubreite für Busverkehr zugelassen wird. Die Stadtzufahrt im Sportgebiet mit 5,50 m Ausbaubreite ist bewußt nochmals schmaler gehalten, um die Geschwindigkeiten und damit die Störungen weiter zu reduzieren. Bei seltenen Busvorbeifahrten muß der ausfahrende Bus anhalten.

In den Wohngebieten nutzt der Radfahrer die Straße. An den Sammelstraßen mit wenig Anliegern sind Fußgänger und Radfahrer auf einem Weg, da keine hohe Frequentierung zu erwarten ist; siehe auch P. 6.7, zu 2.

6.5 Zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung

Nach Aussagen der versorgenden und entsorgenden Betriebe kann das Baugebiet grundsätzlich stadttechnisch entwickelt werden, ohne schwerwiegende Probleme überwinden zu müssen. Detaillierte Untersuchungen werden erst nach Vorlage des B-Plan-Entwurfes möglich. Für den Abwassersammler liegt der Anschlußpunkt (Pumpwerk) kurz hinter dem nördlichen Rand des Planungsgebietes, ebenfalls da befindet sich der Anschlußpunkt für den Regenwassersammler (Hagedorn). Somit können die wichtigsten Entsorgungstrassen in Abstimmung Gymnasium und sozialer Wohnungsbau koordiniert gebaut werden und von diesem Punkt - Kreuzung der Straße C 2, C 3, K und Y - die Netze für die gesamte Baufläche entwickelt werden.

Sollte es eine Fernwärmetrasse geben, würde auch diese vom Stadtkern aus entlang der Straße Y ins Baugebiet geführt werden.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden in die Begründung mit einbezogen, da sie oft den Zusammenhang des B-Planes mit den weiterführenden Planungen herstellen und dazu Auflagen formulieren.

Die Prüfung der Stellungnahmen hat ergeben, daß der vorliegende B-Plan auf der Grundlage der Abwägung in Übereinstimmung mit den ergänzenden Bemerkungen der TÖB und den Planungsabsichten der Stadt besteht.

6.6 Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen

Bewertung der Ausgangsfläche und Entwicklung:

Die Fläche des B-Plangebietes ist derzeit durch vier verschiedene Nutzungsarten charakterisiert:

1.	Ackerfläche	(ca. 23 ha	= 76 %)
2.	Wiese, Grünland	(ca. 1,5 ha	= 5 %)
3.	Sportflächen	(ca. 4,5 ha	= 16 %)
4.	Garagenstandort	(0,8 ha	= 3 %).

1. Der südliche Teil des B-Plangebietes (23 ha Ackerfläche) weist in der Fläche einen Höhenunterschied von 15 m auf. Diese Fläche verbindet den südwestlichen mit dem östlichen Stadtbereich. Eine Bebauung dieses Gebietes stellt eine logische und ökologisch vertretbare Stadterweiterung dar. Die Leistungsfähigkeit dieser Fläche für den Arten- und Biotopschutz kann auf Grund der Intensität der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als relativ gering eingeschätzt werden. Im B-Plangebiet wird die Versiegelung dieser Fläche auf das Notwendige beschränkt, beispielsweise werden

Rad- und Fußwege nur an besonders belasteten Flächen befestigt (gepflastert). Im B-Plan ist ein 6 m breiter Pflanzstreifen an der südlichen Grenze ausgewiesen, der nicht nur Wind- und Erosionsschutzfunktion hat, sondern gleichzeitig das Gebiet optisch in die Landschaft einbindet und bei entsprechender Entwicklung auch Arten- und Biotopschutzfunktion übernimmt. Entsprechende Angaben dazu werden im B-Plan unter Punkt 1 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) gemacht. Spezielle Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes sind im Anpflanzgebot festgelegt.

2. Für die derzeitige Fläche der Wiese/Niederung (1,5 ha) ist ein Regenwasserreinigungsbecken mit umgebender Grünfläche geplant. Eine zusätzliche Versiegelung in diesem Bereich wird vermieden, so daß die Fläche wesentlich zur Bereicherung des Freiflächenangebotes und ebenso zum Arten- und Biotopschutz beiträgt. Der derzeitige Wiesenraum ist jetzt bereits durch seine Lage im Gelände und benachbarte wasserführende Gräben als potentieller Feuchtraum erkennbar.
- 3 Die ungenutzte Sportfläche ist derzeit ein durch extensive Grünlandnutzung (Schafhaltung) und teilweise Ruderalflora charakterisierter Bereich. Durch Überplanung dieser Fläche erhöht sich der Anteil der versiegelten Fläche von insgesamt 0,8 ha im Bereich Garagenstandort/Sportflächen (B-Plan-Gebiet nördlich des Regenwasserreinigungsbeckens) auf 2,37 ha. Die Sportflächen, die von der Planung nicht unmittelbar berührt werden, sind aber eventuell durch benachbarte Nutzungen im Randbereich beeinflusst und müssen dann lagemäßig neu orientiert werden. Als Ersatzmaßnahme für diesen Eingriff wird eine Abpflanzung des derzeitigen Garagenstandortes mit Bäumen und Kletterpflanzen ausgewiesen. Insgesamt werden von 30 ha B-Planfläche 10,4 ha versiegelt, 13,9 ha Grünflächen geplant, sowie 2,8 ha Grün- und Sportflächen erhalten.

Bewertung Baum- und Gehölzbestand und Entwicklung:

Die vorhandenen Pappelreihen und -gruppen sind wichtiger Teil des Grünsystems, haben laut Erhaltungsgebot (B-Plan) Bestandsschutz, sollen jedoch bei Abgängigkeit durch andere Gehölze ersetzt werden (z.B. Linden, Ahorn).

Die Hecke an der östlichen Grenze des Gebietes bleibt bis auf einen eventuellen Straßendurchstich erhalten.

Weiterer bedeutender Baumbestand ist im B-Plangebiet nicht vorhanden. An der Woldegker Chaussee stehen 4 junge Linden (hervorgegangen aus Stammauswuchs alter Baumstubben), die in die Planung einbezogen sind und erhalten bleiben (siehe Erhaltungsgebot B-Plan).

Im Anpflanzgebot des B-Planes ist festgesetzt, wo und wie eine Bepflanzung erfolgen soll (Baumalleen, Parkplatzbepflanzungen, Windschutzpflanzung, Gestaltung der Einfahrt, Lärmschutzpflanzung, Grundstückseinfriedungen).

Für Baumpflanzungen (Straßen-, Alleebäume) sollte Baumschulware mit einem Stammumfang Stu 14 - 18 cm verwendet werden.

Bei der Auswahl ist auf raschwüchsige, trockenheitsunempfindliche Sorten zu achten.

Beispiel:

<i>Tilia x europaea</i>	Holländische Linde
<i>Tilia x vulgaris</i> "Pallida"	Kaiserlinde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
<i>Tilia cordata</i> 'Glenleven'	Kegellinde
<i>Quercus rubra</i>	Amerikanische Roteiche
<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i> 'Baumannii'	Roßkastanie (steril)

In der Wind- und Lärmschutzpflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden:

Beispiel:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Cornus alba</i>	Hartriegel
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche.

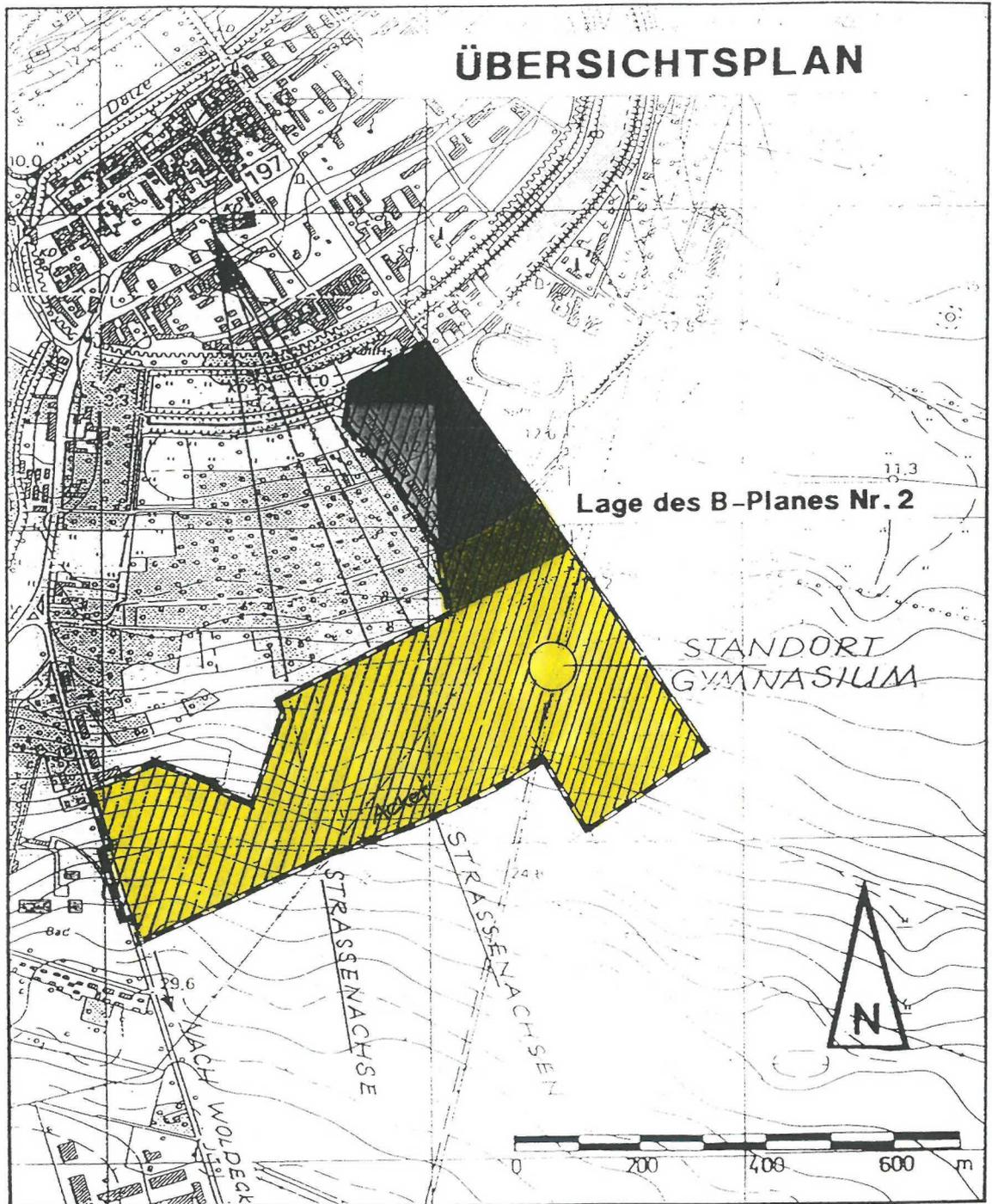
Parkplatzbepflanzung und Grundstückseinfriedung kann auch mit Ziersträuchern erfolgen.

Beispiel:

Forsythia, Deutzia, Weigelie, Flieder, Spierstrauch, Schneeball u.a.

Friedland, B Plan-Nr. 2

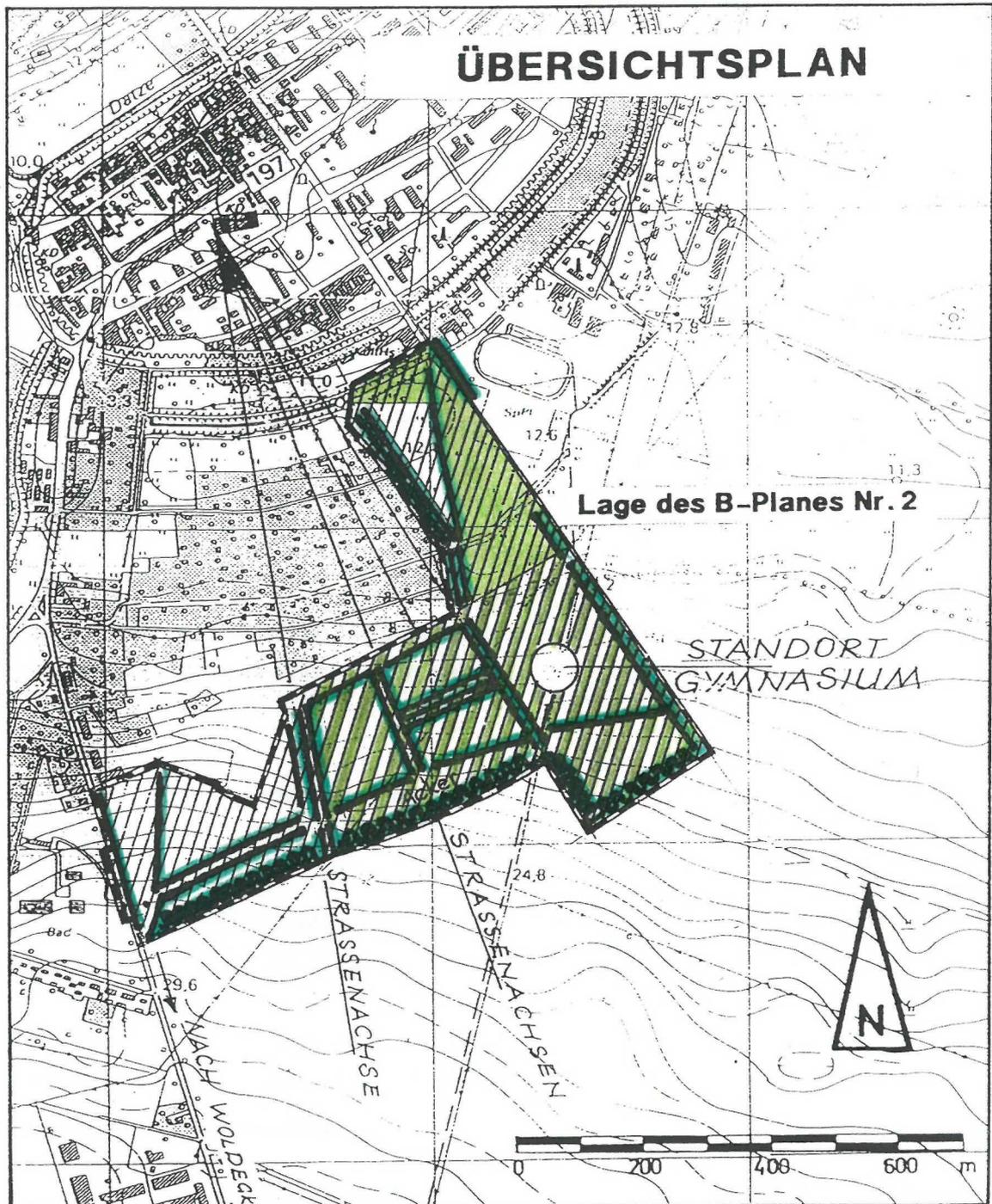
ergänzende Darstellung zur Flächenbilanz

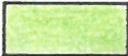


	ehemalige Ackerfläche → Wohn- und Gewerbeflächen	76%
	Wiese / Niederung	5%
	Sport- und Grünflächen	16%
	Parkstellflächen, Garagen, Sondernutzung	3%

Friedland, B-Plan Nr. 2

Grünflächenpotential / Grünzüge



-  Sport-und Grünflächen
-  intensiv durchgrünte Flächen
-  Baumpflanzungen/Achsen/Grünzüge
-  Heckenpflanzungen

Zusammenfassend wird festgestellt:

Das geplante Netz von Baumpflanzungen, sowie straßen- und gehwegbegleitend, in Verbindung mit Windschutz- und Schallschutzpflanzungen, Freiflächengestaltungen im Gewerbegebiet und auf der Gymnasiumsfläche, als auch in Form von Obst- und Schmuckgehölzen auf den Privatgrundstücken, verbunden mit Heckenpflanzungen sowohl an Parkplätzen, Zäunen an Gehwegen und Windschutzstreifen als auch auf den Privatgrundstücken ergibt ein ständig wachsendes Vegetationsvolumen auf der ursprünglichen Ackerfläche von 23 ha, was eine grundsätzliche ökologische Wende in diesem Landschaftsraum bedeutet.

Die unabwendbare Versiegelung kann max. 10,4 ha sein, wenn mit den angegebenen Grundflächenzahlen gerechnet wird. Man kann aber davon ausgehen, daß bei den geplanten Baustrukturen im Durchschnitt 20 % weniger versiegelt wird, so daß real ca. 8 ha versiegelt sein werden.

Wenn man diese Werte (8 - 10 ha) den ca. 14,0 ha geplanten Grünflächen und den ca. 2,8 ha erhaltenen Grün- und Sportflächen gegenüberstellt, die Entsiegelung von 0,8 ha (Garagenstandort) kalkuliert, das Regenwasserreinigungsbecken mit ca. 2,4 ha und die Sportflächen ebenfalls mit geringem Versiegelungsgrad betrachtet, ist ein über den reinen Ausgleich hinausführendes Angebot aus ökologischer Sicht geschaffen.

6.7 Ergänzung der Begründung nach Maßgabe und Auflagen durch das Innenministerium

Zur Maßgabe in der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Friedland "Südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee - Gymnasium" vom 16.09.1993

"Die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes gemäß § 1, Abs. 5, Nr. 7 BauGB ist umfassend nachzuweisen."

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Ruhigstellung des gesamten Baugebietes, d.h. nach § 50 BImSchG werden die Bauflächen so zueinander geordnet, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Entsprechend der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung DIN 18005 Teil I, Beiblatt 1 werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA): tags 55 dB und nachts 40 dB als Obergrenze für den Schalleistungspegel für die Gewerbegebiete festgesetzt.

Deshalb erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Betriebe und Anlagen durch ihr Emissionsverhalten. Die eingeschränkte Nutzung der Gewerbeflächen wird wie folgt festgesetzt:

Gemäß § 1, Abs. 4, Nr. 2 BauNVO darf in den Gewerbeflächen der immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (LW) in GE/E 1 - GE/E 7: LW "50 dB(A) m² tagsüber und LW "40 dB(A) m² nachts nicht überschritten werden.

Somit ist gewährleistet, daß ein unverträglicher Lärmpegel in der Gewerbefläche nicht entstehen darf und eine nachweispflichtige Lärmdämpfung durch den östlich angeordneten Erdwall nicht erfolgen braucht. Der Lärmdämpfungseffekt des Erdwalls soll sich positiv auf das Wohngebiet auswirken und Werte weit unter Schallpegelgrenzen erzeugen helfen. Die wichtige Multifunktion des Erdwalls wird im nächsten Punkt erläutert.

So soll das Profil der Aufschüttung sein:



dornenreiche und
schattenverträgliche Gehölze wie:

Rubus

Pyracantha

Berberis

Rosa multiflora

Zur Auflage Nr. 1:

Das Planzeichen Nr. 11.1 der PlanzV 90 wurde für die Aufschüttungsfläche zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet ergänzt. Die Aufschüttungsfläche soll vielschichtige Funktionen übernehmen:

- Sie soll optisch das Gewerbegebiet vom Wohngebiet klar trennen helfen.
- Sie soll von Straße B kommend, die Umlenkung der Randstraße (Straße C 1, C 2, C 3) und Verbindungsstraße zur Nord-Ost-Stadt optisch unterstützen und eine Torsituation (Aufmerksamkeit - Wohngebiet!) bei der Einfahrt ins Wohngebiet schaffen.
- Sie soll die optische Wirkung der großen Hallen im Gewerbegebiet auf die kleinen Wohnhäuser verhindern helfen.
- Der grüne Wall soll Schmutz und Lärm von den Wohngebäuden fernhalten und durch seine Lage in der Hauptwindrichtung Windschutz fürs Wohnen bringen. Da die Schallschutzfunktion innerhalb der zulässigen Schallpegel wirksam wird, (Minderung) wird auf eine Berechnung der dB Werte verzichtet.
- Die Aufschüttung soll den Erdstoff aus den Baugruben aufnehmen und teure Transporte verhindern helfen.
- Die Lage des Erdwalls soll den Charakter des Wohngebietes: - "alle Südost/Nordwest Straßenachsen sind auf den Turm der Marienkirche ausgerichtet" wesentlich mit prägen.

Zu 2.: Ergänzende Erläuterungen zur Verkehrserschließung

Wie durch den Namen des B-Planes schon deutlich wird "Südliche Stadterweiterung" handelt es sich bei diesem B-Plan um eine wesentliche generelle Stadtstrukturergänzung. Der B-Plan ist der Beginn der Bebauung (stadtzentrumnah) eines großen Baufeldes, der große Bauflächenreserven im Süden der Stadt aufschließen hilft.

Deutlich sind im Nordosten, Nordwesten und Südwesten klare natürliche bzw. stadtstrukturelle Grenzen vorhanden. Im Süden ist die B-Plangrenze in einer großen Ackerfläche willkürlich gewählt, zunächst durch eine Windschutzpflanzung abgeschlossen, um dem jetzigen Baufeld eine überschaubare Größe und schnelle Realisierung zu gewährleisten. Diese willkürliche Grenze ist die spätere Verbindungszone zu weiteren Bauflächen (südlich). Deshalb werden in südlicher Verlängerung der Straße C 1, der Straße H 1, der Straße L, der Fußgängerachse F 1 - F 2 und in westlicher Verlängerung der Straße G 5 öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die bei der Erschließung weiterer Bauflächen nach Süden zu Verkehrsflächen umgestaltet werden.

Die nordwestliche Randstraße C 1, C 2, C 3 wird im Nordosten mit dem Riemannsweg am Friedhof verbunden und kann so sofort Erschließungsstraße für den Baustandort des Gymnasiums sein und wird mit der späteren Anbindung an die Woldegker Chaussee durch

Straße B eine stadtzentrumsentlastende Querverbindung von West nach Ost bzw. von Ost nach West, wie sie zur Zeit nicht besteht.

Über die Straße x/y werden Ausfahrten aus der Stadt ermöglicht. Über die Straße y ist der zentrumsnahe Busparkplatz für 5 Busse und Pkw-Parkplatz mit ca. 90 Stellflächen erreichbar. Dieser Parkplatz gehört zum System der Parkplätze für Dauerparker an der Stadtkernzone. Der Parkplatz ist in der Mehrzwecknutzung Angebot besonders auch für die Sportler und Besucher der Sportflächen am Wochenende und nach Feierabend. Die Straße Z erschließt die Wirtschaftsanfahrten für den Tennisclub und Kegelbahn sowie das Kulturhaus.

Im Bereich der geplanten Gewerbeansiedlung werden in den Straßenräumen öffentliche Parkplätze zwischen den Baumpflanzungen südlich der Straße B - 25 Plätze und zwischen den Bäumen östlich der Straße A - 15 Plätze angeboten.

Bei der theoretischen Annahme für 80 m² Nutzfläche 1 Stellplatz und einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 bei 2,8 ha Gewerbeflächengröße wären auf den Grundstücken 140 Pflichtstellflächen vorhanden, wenn von 50 % der überbauten Fläche Nutzflächen wären. Ca. 1/3 davon sollen als öffentliche Parkflächen angeboten werden.

Mit 25 Parkflächen südlich der Straße B und 15 Plätzen östlich der Straße A werden 40 öffentliche Parkflächen angeboten, die als ausreichend erscheinen.

Zu 3.:

Da es im Zeitraum der B-Planvorlage beim Innenministerium weitere wesentliche Kontakte von Bauwilligen für den Eigenheimbau zum Bauamt gab, ist die Bedarfskala deutlicher geworden. Im Gegensatz zur ersten Auffassung der Stadt, "Am Brink" vor allem Einzelhäuser und im Baugebiet "Woldegker Chaussee" Reihenhäuser anzubieten, zeigt sich, daß die Nachfrage zu Einzelhäusern auf kleinen Grundstücken größer ist. Deshalb wird der Vorschlag anstelle der geschlossenen Bauweise eine abweichende bzw. offene Bauweise festzusetzen, aufgegriffen, da die abweichende Bauweise auch kleine Gruppen von Reihenhäusern mit Grenzbebauungen zuläßt.

Für die Bauflächen WA 7 und teilweise WA 8 werden offene Bauweisen vorgesehen, die zu einer geringen Planveränderung geführt haben.

Die Baufläche WA 15 wurde in abweichender Bauweise ergänzt, um an diesem Straßenabzweig das gewünschte Reihenhaus zu erhalten.

Die abweichende Bauweise in den Gewerbeflächen wird festgesetzt, um in Abweichung zur offenen Bauweise Gebäudelängen bis 60 m zulassen zu können.

Die abweichende Bauweise in den Bauflächen des Wohnungsbaus ist festgesetzt, um ebenfalls Häusergruppen bis 60 m Länge zu ermöglichen.

Zu 4.:

Die Bauflächen besonderer Art wurden nach PlanzV 90 4.1 und 4.2 gekennzeichnet und die Ausweisung des Sondergebietes nach § 11 BauNVO korrigiert.

Zu 5.:

Die textlichen Festsetzungen (Teil B-Text) wurden entsprechend der gegebenen Hinweise korrigiert und präzisiert.

Zu 6.:

Es ist die Korrektur entsprechend der Vorschrift, betreffs der Rechtsgrundlagen, die die Satzung berechtigen, erfolgt.