

**GEMEINDE WULKENZIN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 1**  
**„GEWERBEGEBIET OST WULKENZIN“**

**SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1**  
gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997  
(BGBl. I S. 2141), 1998 I S. 137

Auftraggeber: Gemeinde Wulkenzin  
Bürgermeister  
Herr Tigges

vertreten durch Amt Neverin  
Neubrandenburger Straße 48  
17039 Neverin  
Bauamt  
Bauamtsleiterin, Frau Brinckmann

Auftragnehmer: A & S - architekten & stadtplaner GmbH  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg

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

Neubrandenburg, 6.03.1999  
(ergänzt am ..23..11.....1999)

**Begründung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 1  
„Gewerbegebiet Ost Wulkenzin“**

**1.0 VORBEMERKUNGEN**

Die Satzung über den B-Plan Nr. 1 „Gewerbegebiet Ost Wulkenzin“ ist am 3.09.1993 in Kraft getreten.

Im September 1994 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin über eine 1. Änderung des B-Planes abgestimmt und im Auftrag des Herrn Pasel hat die A & S - architekten & stadtplaner GmbH Neubrandenburg die Satzung über die 1. Änderung B-Plan Nr. 1 erarbeitet. Die Satzung ist am 6.09.1994 genehmigt worden.

In ihrer Sitzung am 17.03.1998 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin einen Beschluß gefaßt über eine weitere Änderung des B-Planes Nr. 1 und die A & S - architekten & stadtplaner GmbH mit der Erarbeitung beauftragt.

Die Notwendigkeit der 2. Änderung des B-Planes ergibt sich u.a. aus dem Interesse der Gemeinde an der weiteren Nutzung der Tennishalle und angrenzender Flächen für sportliche Zwecke, einschließlich der verbindlichen Festsetzung der Zuwegung über das Eigenheimgebiet am Sportplatz.

1997 mußte der damalige Besitzer der Tennishalle Konkurs anmelden. Es besteht aber nach wie vor das Interesse an der sportlichen Nutzung der Halle. Die Gemeinde beabsichtigt diese Nutzung verbindlich im B-Plan festzusetzen und die Nutzungsart „eingeschränktes Gewerbegebiet“ aufzuheben.

Mit der 2. Änderung sollen also Korrekturen am nordwestlichen Plangebietsrand vorgenommen werden. Im Bereich der Tennishalle soll auf die vorhandene Bebauung Bezug genommen und die sportliche Nutzung verbindlich festgeschrieben werden; angrenzende Flächen müssen mit berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfaßt somit das Grundstück Nr. 8 des rechtskräftigen Bebauungsplanes und angrenzende Teilflächen der vorgeschlagenen Grundstücke 7, 9 und 11.

Es werden Darstellungen und Planfestsetzungen geändert; die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes bleiben verbindlich.

## 2.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG

Mit der 2. Änderung werden am nordwestlichen Plangebietsrand folgende Darstellungen und Planfestsetzungen geändert:

1. Auf dem Grundstück 8 wird die Art der baulichen Nutzung geändert. Es wird verbindlich die Sondernutzung „Sport- und Freizeitanlage“ festgeschrieben und nach § 11 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet“ festgelegt. Die Art der Nutzung wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das Grundstück ist mit einer Sporthalle (Tennishalle) bebaut worden. In Nachbarschaft hat die Gemeinde ein neues Wohngebiet geplant. Über den B-Plan Nr. 3 „Am Bahndamm“ ist Baurecht geschaffen worden, mit der Erschließung wurde begonnen. Im B-Plan Nr. 3 ist von der vorhandenen sportlichen Nutzung ausgegangen worden. Die Sporthalle steht mit geschlossener Wand zum Wohngebiet und grenzt somit gewissermaßen das neue Wohngebiet vom geplanten Gewerbegebiet ab.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 3 ist ein Lärmgutachten erarbeitet worden. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

Im B-Plan Nr. 3 wurde die Zufahrt zur Sporthalle mit berücksichtigt. Über die Erschließungsstraße 2 wird die Zuwegung zur Sporthalle abgesichert und neu festgeschrieben.

Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 werden also verbindlich Sondergebietsfestsetzungen getroffen. Bei der Flächenausgrenzung wird der Bestand berücksichtigt und geplante Erweiterungen auf der wohngebietsabgewandten Seite.

Es werden Baugrenzen vorgegeben. Die Ein- und Ausfahrt wird den Festsetzungen des B-Planes Nr. 3 entsprechend verbindlich festgesetzt.

Die Zufahrt wird also nicht mehr über das Gewerbegebiet erfolgen, sondern über das Wohngebiet „Am Bahndamm“. An der südlichen Grundstücksgrenze im Sondergebiet „Sport- und Freizeitanlagen“ werden verbindlich „Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze“ festgesetzt; der Investor beabsichtigt hier den ruhenden Verkehr anzuordnen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert; sie bleiben verbindlich und werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in die 2. Änderung übernommen.

Ebenfalls übernommen werden die Darstellungen und Festsetzungen für die Straßen- und Ortsrandbegrünungen (Windschutzhecke, privates Grün, Bäume).

Im Bereich der neuen Zuwegung werden die Pflanzungen unterbrochen.

2. Mit den Änderungen der Planfestsetzungen und Darstellungen auf dem Grundstück 8 werden weitere Änderungen und Korrekturen auf angrenzende Flächen der Grundstücke 7, 9 und 11 notwendig, da die lt. rechtskräftigem B-Plan vorgegebene Ausgrenzung des Grundstückes Nr. 8 in der Praxis nicht wie im B-Plan vorgesehen erfolgte. Die Grenzen haben sich geringfügig verschoben.

Mit der Ausgrenzung des Sondergebietes „Sport- und Freizeitanlagen“ (siehe Punkt 1.) werden die im rechtskräftigen B-Plan dargestellten „Grünflächen mit Feuerlöschteich und Regenwasserauffangbecken“ zwischen Grundstück 7 und 8 überlagert. Die Straße A wird überplant und die Grenze zum Grundstück 9 hat sich ebenfalls verschoben.

Das Sporthallengrundstück wird zukünftig von der Mühlenstraße aus erschlossen über das Wohngebiet „Am Bahndamm“.

Mit der 2. Änderung muß die Straßenführung der Straße A in Nachbarschaft der Sporthalle neu angepaßt werden. Sie wird in Höhe Grundstück Nr. 7 kurvenförmig am Sporthallengrundstück vorbeigeführt und östlich der Sporthalle wieder auf die Straße A des rechtskräftigen B-Planes. Die Baugrenzen werden parallel zur Straße A angeordnet. Durch den geänderten Verlauf der Straße A bleiben Restflächen zwischen Straße und Grundstück Sporthalle übrig.

Diesen Flächen wird die Nutzung „Grünfläche mit Feuerlöschteich und Regenwasserauffangbecken“ zugeordnet. Die Grenzen zwischen dem Grundstück 8 und 9 werden geringfügig verschoben, für beide Grundstücke bleiben die Randpflanzungen lt. rechtskräftigem B-Plan verbindlich.

Der Anteil der Bau-, Verkehrs- und Grünflächen insgesamt ändert sich nicht.

Die Darstellungen und Festsetzungen auf den Grundstücken 7, 9 und 11 werden den geänderten Planfestsetzungen auf dem Grundstück 8 angepaßt und neu zugeordnet.

### 3.0 HINWEISE VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher von der

Deutsche Telekom AG  
Niederlassung Neubrandenburg  
BZN 60 Tel.: 0395 4446775  
Tannenkrug  
17033 Neubrandenburg

eine Aufgrabegenehmigung einholen. Eine Einweisung mit Ortung der Fernmeldekabel vor Ort ist kostenpflichtig.

2. Im Planbereich ist ein Hausanschlußkabel der EMO AG vorhanden; notwendige Umverlegungen sind mit dem Unternehmen abzustimmen. Der vorhandene Anlagenbestand ist zu sichern. Für die Abstimmungen konkreter Baumaßnahmen ist der Netzbereich Altentreptow mit Sitz in Neubrandenburg Tel.: 0395 4613045 zuständig. Folgende allgemeine Hinweise sind ebenfalls zu berücksichtigen:

- Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir folgende Unterlagen und Angaben:
  - bestätigter Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500;
  - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
  - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
  - bereits bekannte Bauherren (Name und Anschrift);
  - geplanter max. Leistungsbedarf in kW, bezogen auf den Hausanschluß.

Nach Antragstellung unterbreitet die EMO jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluß an das Versorgungsnetz.

- Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu vorhandenen elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten.
- Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.

3. Der vorhandene Bestand an Leitung und Kabel der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH ist zu erhalten und zu schützen. Er darf weder überbaut werden, noch sind ohne ausdrückliche Zustimmung Bodenauf- oder -abträge im Bereich der Trassen gestattet. Bei Bepflanzungen bzw. Grünflächengestaltung sind ausreichende Abstände einzuhalten, um spätere Instandhaltungsmaßnahmen zu gewährleisten (die Vorschriften der DIN 18920 Abschnitt 2 sind zu beachten).

Bürgermeister

