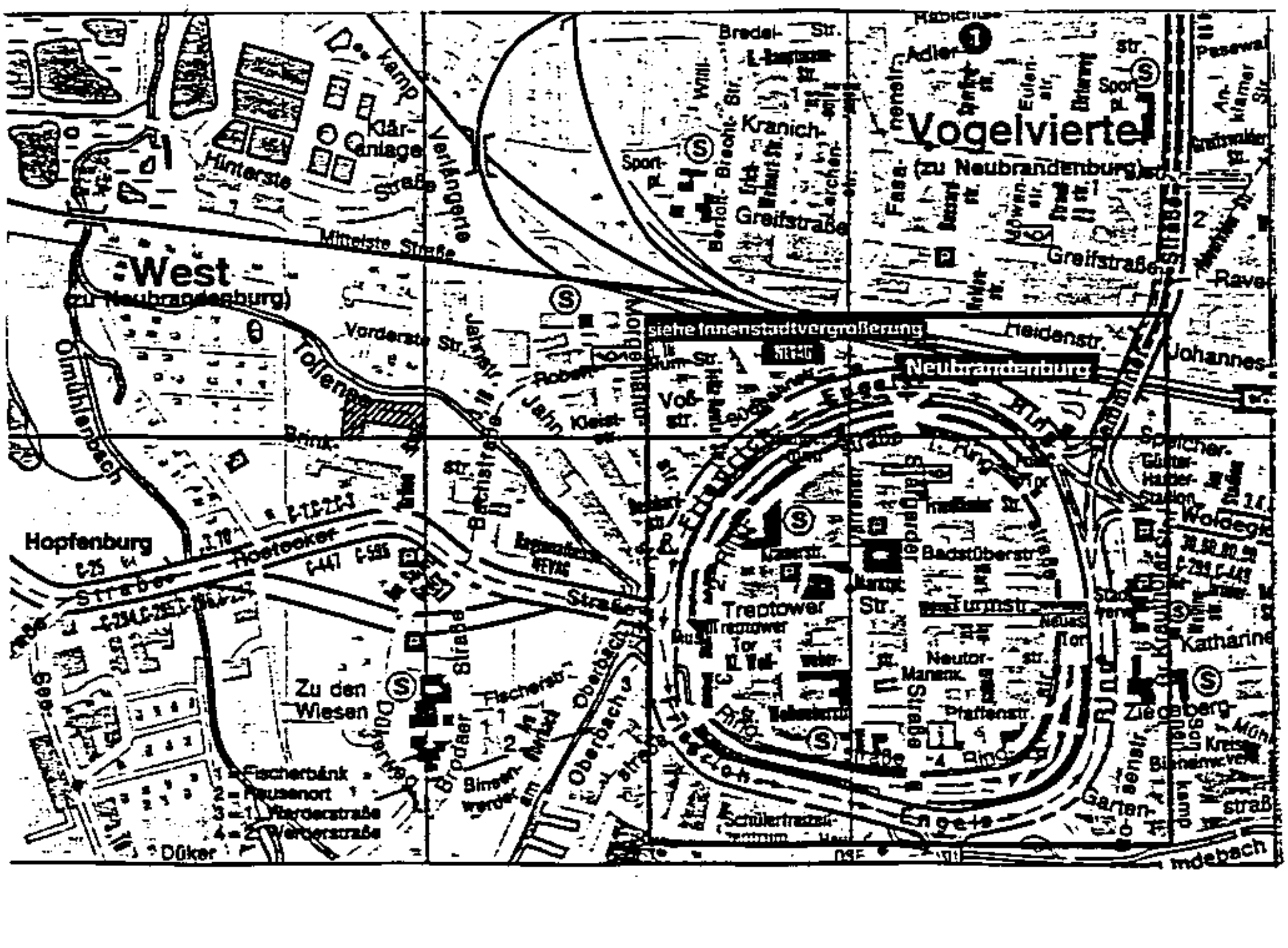
Stadt Neubrandenburg
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13
Wohnen Grüne Straße

Begründung



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13

Wohnen Grüne Straße

Begründung der Satzung

Vorhabenträger:

BAUREP GmbH
PSF 1122
17001 Neubrandenburg

INHALT

1. Geltungsbereich

2. Anlaß und Voraussetzung der Planung

3. Planerische Grundanlagen

4. Angaben zum Bestand

5. Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 9 Baugesetzbuch

6. Erschließungsmaßnahmen
6.1 Straßenbau
6.2 Wasserversorgung
6.3 Entwässerung/Schmutzwasser
6.4 Entwässerung/Regenwasser
6.5 Elektroversorgung
6.6 Telekom
6.7 Gasversorgung
6.8 Außenanlagen, Erdbau-, Geländeregulierung

1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 13 befindet sich in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 13, Flurstücke 305/2 teilweise, 309 - 311, 312 teilweise 313, 314, 315, 316, 317, 318/2 z. T., 319/1 z. T. 320/1, 321/3, 322/2, 323, 324/2, 325/1, 325/2.

Lagemäßig befindet es sich nördlich der Brinkstraße, südlich der Tollense und westlich der Bachstraße.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,09 ha.

2 Anlaß und Voraussetzungen der Planung

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde in der Vergangenheit durch eine Kleingartenanlage genutzt. Durch Vorbereitung von Baumaßnahmen vor 1989 sind die Gärten aufgegeben worden. Die Flurstücke sind Eigentum der Stadt Neubrandenburg.

Die Stadt Neubrandenburg hat durch Ausschreibung am 20.03.1992 das Gebiet an einen Investor zum Bau von Wohngebäuden angeboten. Den Zuschlag hat die Fa. BAUREP GmbH erhalten. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan als eine Form der Baufleitplanung für das Gebiet zu bestimmen.

3 Planerische Grundlagen

Der Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 7 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 lagen folgende Unterlagen und Abstimmungen zugrunde:

- Vermessungsplan von der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Stadtvermessungsamt. Auszug aus der Stadtkarte im M 1:500 Bl.-Nr. 1712 b

- Hydrologisch-hydrogeologisches Gutachten vom 04.06.93 erarbeitet vom Ing.-Büro HYDRO-GEOLOGIE Dr. Bergmann und Ing. Liedhoff GbR mbH John-Schehr-Str. 1 - 5

- Auszug aus dem Plan der Flur 13 des Kataster und Vermessungsamtes Neubrandenburg

- Abstimmungen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg und mit dem Amt für Umwelt Neubrandenburg

- Abstimmung mit den Neubrandenburger Stadtwerken zur Gasversorgung

- Abstimmung mit der Neubrandenburger Wasser AG zur Ver- und Entsorgung

- Geotechnischer Bericht, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Hauptuntersuchung vom 03.06.1993, angefertigt von der Fa. Bauplan Consult GmbH, Dipl.-Ing. A. Kneißler

- Einmessung aller in dem Planungsgebiet vorhandener Obstbäume durch Bauplan Consult GmbH durch Frau Pauer, Ing. für Garten- und Landschaftsgestaltung

- Örtliche Besichtigung und Festlegung, welche Obstbäume unbedingt zu erhalten sind. Teilnehmer dieser Begehung: das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Herr Stapel, das Grünflächenamt der Stadt Herr Schwabe, BAUREP GmbH und Bauplan Consult GmbH

- Absprachen beim Stadtplanungsamt und Grünflächenamt Neubrandenburg

- Anfertigung von Luftbildaufnahmen von dem Planungsgebiet

4 Angaben zum Bestand

Wie bereits dargestellt, liegt das Plangebiet in einer ehemaligen Kleingartenanlage, die nur noch z. T. genutzt wird. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt beträgt in der Luftlinie ca. 1050,- m.

Das Planungsgebiet hat aufgrund der bisherigen Nutzung einen sehr dichten Bestand an z. T. schon älteren Obstbäumen. Die Gartenlauben sind nur noch teilweise erhalten, ebenso die Gartenzäune. Die vorhandene Vegetation reicht bis unmittelbar an den Tollensebach heran. Aus den im Anhang beigefügten Luftaufnahmen ist das Großgrün gut zu erkennen.

Die durchgeführten Untersuchungen zum Baugrund und zum Grundwasser lassen erkennen, daß mit unterschiedlichen Mächtigkeiten nichttragfähigen Bodens zu rechnen ist und insbesondere im Osten und Westen des Planungsgebietes zum Tollensebach hin die Extremwerte liegen, mit Tiefen bis zu 7,50 m unter OKG.

Die Geländehöhen im Planungsgebiet liegen zwischen 14,2 m über HN und 12,60 m ü. HN.

Als Höchstniveau für die Grundwasserspiegellagen für das der Bebauung zur Verfügung stehende Gelände werden im Hydrologisch-hydrogeologischen Gutachten 13,05 m über HN ausgewiesen.

Umweltbelastung: Aus der in der Umgebung vorhandenen Bebauung muß mit keiner Belastung dieses Gebietes gerechnet werden, wie ja auch das geplante Wohngebiet keine Umweltbelastung bringt, zumal die Beheizung mit Gas vorgenommen werden kann.

Mit der Realisierung der Umgehungsstraße westlich dieses Gebietes in einem Abstand von ca. 100 m werden sich Bedingungen hinsichtlich der Lärmbelastung der Wohnbebauung für den Bau der Trasse ergeben, d. h. die Vorkehrungen zum Schutz fallen mit der Umgehungsstraße an.

Für den jetzigen Zustand ist eine Ausrüstung mit passiven Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Auf der Umgehungsstraße muß mit einer Schallemission von ca. 70 dB (A) gerechnet werden.

Beim Bau der Straße sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

5 Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 9 Baugesetzbuch

Aus den mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur geführten Abstimmungen ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Die Grundflächenzahl GRZ soll 0,3 nicht überschreiten (bezogen auf die Gesamtfläche des V- und E-Planes).

- Schützenswerte Obstgehölze sind zu erhalten.

- Ein objektbezogener Bodenaustausch wird nur bis 2,50 m Torfmächtigkeit genehmigt.

- Gemäß § 7 Abs. 3 NatSchG M-V wird ein Gewässerschutzstreifen ab Uferlinie der Tollense von 30 m festgelegt. Dieser Streifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

- An dem Tollensebach ist ein Bewirtschaftungsstreifen von 15 m ab Böschungsoberkante freizuhalten. Die Grundstücksgrenzen sind auf diese Linie zu legen.

Die genannten Forderungen wurden in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet, entweder durch direkte Festsetzungen wie GRZ und zu erhaltende Bäume oder über Festsetzungen, die die Forderungen absichern wie Torfmächtigkeit und Gewässerschutzstreifen über die Baugrenze und Bewirtschaftungsstreifen über die Grenze des Geltungsbereiches. Um die Einordnung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten, wurde ein reines Wohnen mit eingeschossiger Bebauung und Steildach vorgesehen, als Einzelhäuser und in einem Bereich Einzelhäuser und Hausgruppen.

6 Erschließungsmaßnahmen

Voraussetzung für die Realisierung der Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die rechtzeitige Ausführung der Ver- und Entsorgungsleitungen und danach die Herstellung der befestigten Wege und Straßen.

6.1 Straßenbau

Das vorgesehene Baugelände soll über 2 Straßenanbindungen an der Brinkstraße erschlossen werden. Hierdurch ergeben sich 2 Stichstraßen mit Wendekreis. Zur Straßenführung wurden mehrere Varianten untersucht u. a. auch eine Straßenumfahrt als Einbahnstraße mit Ausweichstellen. Die notwendigen Trassen der Ver- und Entsorgung hätten bei dieser Variante durchgehend im öffentlichen Bereich verlegt werden können. Die Entscheidung fiel jedoch zugunsten der jetzt dokumentierten Lösung, die größere Ruhe und kleine überschaubare Bereiche garantiert. Der Straßenausbau soll lt. Schnittdarstellung auf 6,0 m Gesamtbreite mit 3,0 m bzw. 4,0 m Fahrspur hergestellt werden.

6.2 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung der geplanten Grundstücke sind in Anlehnung der Stichstraßen und in Bezug der Forderung der Stadtwerke Neubrandenburg, Bereich Wasserversorgung ebenfalls 2 Stichleitungen mit Einbindung in die vorhandene Leitung in der Brinkstraße zu verlegen. Die Stichleitung ist im geplanten Gehweg in der Dimension DN 90 x 9,6 als PE-Rohr verlegt und am Strangende mit einem Hydranten versehen, geplant.

6.3 Entwässerung/Schmutzwasser

Die Höhenlage der vorhandenen Schmutzwasserleitung in der Brink- und Grünen Straße läßt einen Anschluß der geplanten Häuser in freiem Gefälle nicht zu. Es muß also ein Pumpwerk errichtet werden, da auch das Gelände nicht aufgeschüttet werden darf. Für den Standort des Pumpwerkes mit Einleitung in den Schacht S 535 läßt es sich nicht vermeiden, daß die Leitung außerhalb des öffentlichen Bereiches verlegt werden muß, da die Straßenausbildung nur als Stichstraße erfolgen soll. Vom Pumpenschacht verläuft die Druckleitung außerhalb des Geltungsbereiches in nördlicher Richtung bis zum zuerrichtenden Druckunterbrecherschacht. Vom Druckunterbrecherschacht ist in östlicher Richtung bis zum Anschlußschacht S 535 ein Steinzeugrohrleitung DN 200 m zu verlegen.

6.4 Entwässerung/Regenwasser

Zur Ableitung soll das Oberflächenwasser von den Dach- und befestigten Straßenflächen kommen. Die Einleitung ist in die Tollense vorgesehen. Die Leitungen verlaufen in der jeweiligen Stichstraße in nördlicher Richtung und dann parallel zur geplanten Schmutzwasserleitung in westlicher bzw. östlicher Richtung bis dann beide Stichleitungen gemeinsam in nördlicher Richtung bis zur Tollense führen.

6.5 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung kann über die vorhandene Trafostation am Schlachthof gewährleistet werden. Die Kabelverlegung erfolgt parallel der Wasserversorgungsleitung im jeweiligen Gehweg der Stichstraßen.

6.6 Telekom

Für den Bereich Grüne Straße, Brinkstraße ist für 1994 eine neue Verkabelung vorgesehen, so daß nach entsprechender Antragstellung Anschlüsse für die geplanten Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Kabelverlegung könnte dann ebenfalls im Gehweg der Stichstraßen unmittelbar parallel der Grundstücksgrenzen erfolgen.

6.7 Gasversorgung

In der Brinkstraße als auch in der Grünen Straße sind Niederdruckgasleitungen vorhanden, die für die Gasversorgung der geplanten Bebauung genutzt werden können. Die Stichleitungen sind parallel der geplanten Wasserleitung im Gehweg der Stichstraßen mitzuverlegen.

6.8 Außenanlagen, Erdbau - Geländeregulierung

Für die Außenanlagen wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Aufgrund der vorliegenden, bisherigen Baugrundaufschlüsse können umfangreiche Erdarbeiten - Bodenaustausch - wegen anstehenden Torf erforderlich werden. Ein Austausch des Torfes ist jedoch nur in den Bereichen erlaubt, wo unter einer maximal 2,50 m mächtigen Torfschicht tragender Baugrund ansteht. Eine Anhöhung - Aufschüttung des Geländes ist, wie bereits erwähnt, nicht gestattet.