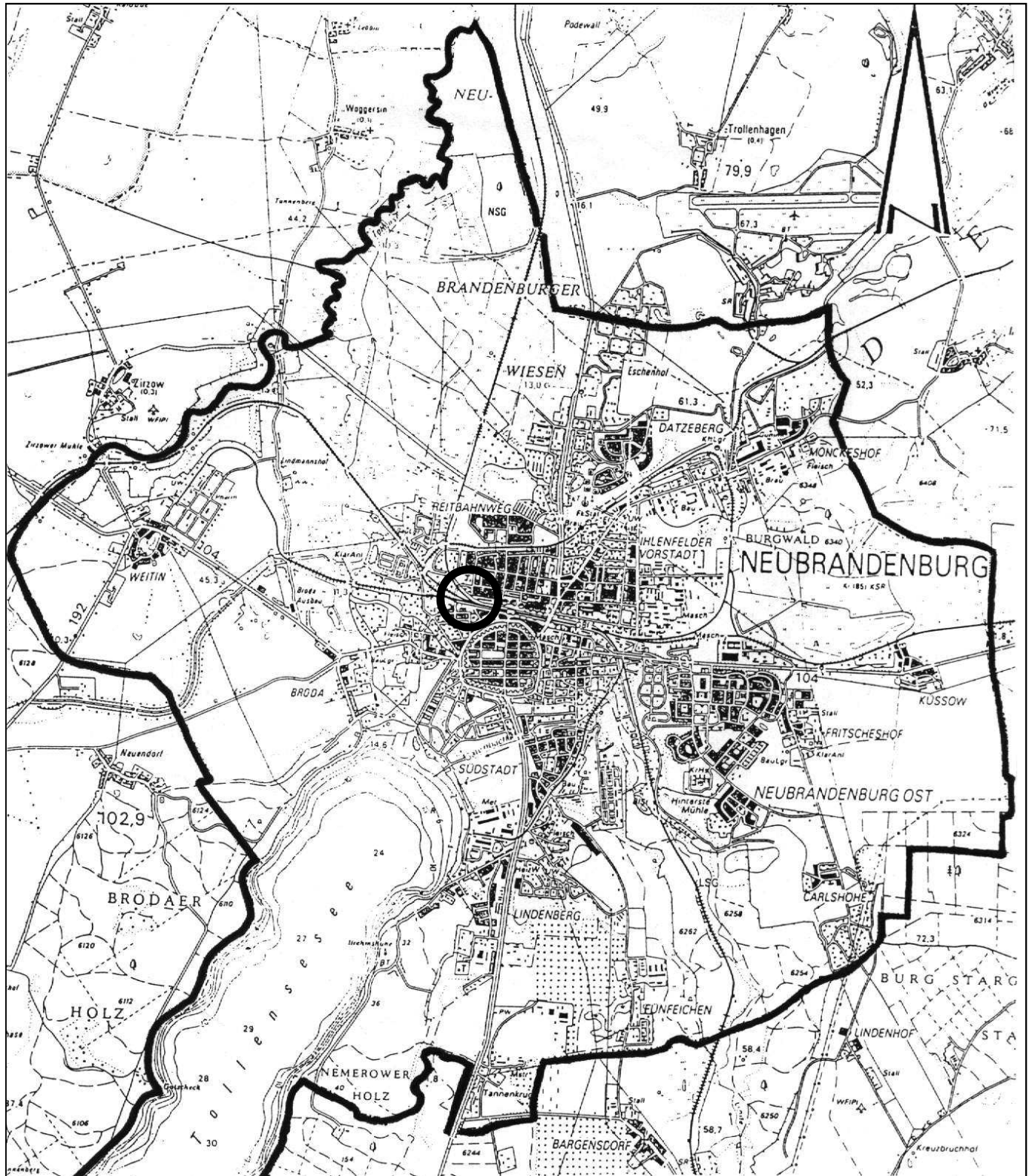




STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 „Fritz-Reuter-Straße“
Begründung

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Fritz- Reuter- Straße“

Stand Oktober 04

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass
2	Grundlagen der Planung
2.1	Rechtsgrundlagen
2.2	Planungsgrundlagen
3	Räumlicher Geltungsbereich
4	Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
4.1	Entwicklung des Bebauungsplans aus der Erhaltungssatzung
5	Beschaffenheit des Plangebiets
5.1	Ausgangssituation
6	Inhalt des Bebauungsplans
6.1	Städtebauliches Konzept
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen
6.4	Verkehrskonzept
6.5	Örtliche Bauvorschriften
7	Grünordnung
8	Abfallentsorgung/ Altlasten
9	Ver- und Entsorgung
10	Denkmalschutz
11	Prüfung der UVP-Pflicht
12	Flächenbilanz

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 27. Mai 2004 beschlossen, für das Gebiet „Fritz- Reuter- Straße“, Innenhofgrundstück Fritz- Reuter- Straße 7, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 werden die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung von ca. 0,2 ha genutzter Flächen geschaffen.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. 1997, Teil I S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24.06.04 (BGBl. I S.1359) , in Kraft am 20.07.04
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i.d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 Teil I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24.06.04 (BGBl. I S.1359), in Kraft am 20.07.04
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.09.01 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24.06.04 (BGBl. I S.1359) , in Kraft am 20.07.04
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (Landesplanungsgesetz- LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO-MV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.03 (GVOBl. M-V S. 690)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern (LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.10.02 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.03 (GVOBl. M-V 2004 S.2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg- Vorpommern (Landes-UVP- Gesetz- LUVPG M-V) vom 09.08.02 (GVOBl. M-V 531, 631), in Kraft am 15.08.02 (GS Meckl. Vorp. Gl. Nr. 2129-8)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.98 (GVOBl. M-V S. 29, ber. S. 890), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.02.04 (GVOBl. M-V S. 61), in Kraft am 04.03.04
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 27.05.04, in Kraft am 01.07.04 (Stadtanzeiger Nr. 8, 14. Jahrgang)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung), in Kraft seit 24.06.99
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)

- 2.2 Planungsgrundlagen
- Digitale Stadtkarte der Abteilung Geoinformation und Vermessung der Stadt Neubrandenburg, Stand Topographie: Oktober 2002 – Dezember 2002
Stand Kataster mit Eigentümern: April 2004
 - Höhenbezugssystem: HN, Lagebezug: System Neubrandenburg, im Maßstab: 1: 500
 - „Geotechnische Untersuchungen zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit“ des Erdbaulaboratorium Neubrandenburg vom 13.07.04
 - Berechnungen zur Regenwasserversickerung Büro L. Freitag vom 16.07.04 und 30.08.04

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 ist im Maßstab 1: 500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 233/6 der Flur 11 der Gemarkung Neubrandenburg.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet West der Stadt Neubrandenburg.

Das Bebauungsgebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: Flurstück 209/4, 210/1, 211/1 und 212/3 der
Flur 11, Gemarkung Neubrandenburg
- im Osten: Flurstück 233/5 der Flur 11, Gemarkung Neubrandenburg,
Fritz- Reuter- Straße und Grundstück Fritz- Reuter- Straße 7
- im Süden: Flurstück 219/3 und 232/1 der Flur 11, Gemarkung
Neubrandenburg,
- im Westen: Flurstück 217/1 und 218/2 der Flur 11, Gemarkung
Neubrandenburg,

4 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (WR) entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplans der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 2. Änderung 2003, rechtskräftig seit dem 14. Juli 2004. Damit entspricht der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

- 4.1 Vereinbarkeit des vorhabenbezogenen B-Planes mit der Erhaltungssatzung
- Das B-Plan-Gebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB „Erweitertes Stadtzentrum“. Schutzgut der Satzung ist die bestehende städtebauliche Gestalt der Quartiere mit villenartiger Blockrandbebauung und grünen, im wesentlichen unbebauten, allenfalls mit untergeordneten Bauten bestandenen inneren Blockbereichen. Die geplante Bebauung im Blockinnern orientiert sich in Stellung, Größe, Form und Gestaltung der Häuser an den Gebäuden der hinteren Grundstücksbereiche. Sie beeinträchtigt nicht die Wirkung der dominanten Blockrandbebauung, sondern fügt sich in ihrem Erscheinungsbild in den lockeren, schlichten Bestand der Blockinnenbebauung ein.

5 Beschaffenheit des Plangebiets

- 5.1 Ausgangssituation
- Innerhalb des Gebietes liegen die Höhenunterschiede bei ca. 0,50 m. Das Gelände weist eine ebene Topographie auf.
- Zur Zeit sind die ehemals zu Gewerbebezwecken genutzten Flächen zu etwa 40 % bebaut. Der Anteil versiegelter Flächen an der Gesamtfläche beträgt ca. 90 %.
- Über das südlich angrenzende Flurstück 219/3 und 232 /1 der Flur 11 führt ein Fahrweg, der die Fritz-Reuter-Straße 6 von Westen her erschließt (regelmäßiger Kurierverkehr von morgens bis abends an allen Tagen).
- (zum Baumbestand s. unter Punkt 7 Grünordnung)

6 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebietes soll die Nutzung der Fläche neu geordnet werden. Als Ergänzung zu der vorhandenen Bebauung des Quartiers Voss-, Reuter-, Bernhard- und Morgenlandstraße stellt die geplante Bebauung dieses Flurstücks mit sechs Einzelhäusern im Innenhof ein interessantes Angebot dar.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (WR), Die Festsetzung erfolgte wegen möglichst geringer Störung der vorhandenen Grundstücke.

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß, so wird die Dominanz der vorhandenen Blockrandbebauung gesichert.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4, Zielsetzung ist der Erhalt grüner Höfe.

Höhe baulicher Anlagen (höchster Punkt des Pultdachs – HPD) über Anliegerweg: 7,00 m,

Dominanz der vorhandenen Blockrandbebauung ist zu sichern.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Der Abstand der Grundstücksgrenze/Flurstücksgrenze 233/6 und der Baugrenze ist auf $\frac{1}{2}$ H, mind. 3,00 m festgesetzt, um eine maximal ausnutzbare bebaubare Fläche zu erhalten. Ausreichende Belichtung und Belüftung sind gewährleistet.

6.4 Verkehrskonzept

Die Grundstücke werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ab Fritz-Reuter-Straße erschlossen, das mittig im Baugebiet liegt und das sich im gemeinsamen Privateigentum der Erwerber befindet.

6.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Abs. 1 Nr. 1

- Die Dächer sind als Pultdächer auszubilden.

(schlichte, bescheidene Form, ordnen sich in die vorhandene Innenhofbebauung ein)

- Dachauf- und -einbauten dürfen sich über maximal $\frac{1}{4}$ der Dachlänge erstrecken und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang besitzen.

(Begrenzung mit dem Ziel, möglichst einfache Dachflächen zu erhalten)

- Glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

(fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein, sind gebietsuntypisch)

- Außenwandflächen: Putzfassaden, Betonung bestimmter Flächen durch Verkleidung mit Holz oder holzähnlichen Werkstoffen

(Einfügung in Material der Nebengebäude der vorhandenen Bebauung)

Abs. 1 Nr. 4

- Grundstückseinfriedungen zum Anliegerweg sind nur in Form von Sträuchern, Hecken oder anderen Pflanzungen bis max. 1 m Höhe zulässig.

(möglichst großzügige Gestaltung des gemeinsamen Erschließungsbereichs,

Pflanzvorschlag: Buxus – Buchsbaum, Berberis – Berberitze, Spiraea - Spierstrauch)

Abs. 1 Nr. 6

- Die auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichteten Gebäudewände sind bis zu einer Höhe von mindestens 3,0 m zu begrünen.

(Schaffung angenehmer grüner Wohnbereiche trotz beengter Räume)

7 Grünordnung

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist derzeit zu 90 % versiegelt. Nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme beträgt der Versiegelungsgrad ca. 35 %. Auf der Fläche befinden sich eine Fichte mit Stammumfang 190 cm sowie zwei Tannen mit Stammumfängen von jeweils ca. 60 cm. Die Bäume sollen gefällt werden.

Hinweis: Für nicht zu erhaltende Bäume ist ein Fällantrag an den Fachbereich Grün- und Freiflächen der Stadt Neubrandenburg gestellt worden ! Nach § 34 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz M-V ist das Fällen, Roden und Schneiden von Gehölzen im Zeitraum vom 15. März bis 30. September verboten.

Neu anzupflanzen ist ein mittelgroßer Laubbaum (Qualitätsmerkmal Hochstamm) an der Ostseite der geplanten Wohnbebauung, der als Auftakt bzw. als Abschluss der Neubebauung den Bereich des Wohnwegs optisch kleinteiliger gestaltet. Die rechtzeitige Herstellung des Lichtraumprofils für den relativ beengten Raum ist zu beachten.

Pflanzvorschläge: z.B. Acer platanoides „Columnare“ – Säulenahorn

Acer rubrum „Armstrong“ – Rotahorn

Pyrus calleryana „Chanticleer“ – Chinesische Wildbirne.

Die nicht überbauten Flächen werden als Hausgärten genutzt.

Zur Schaffung grüner Wohnbereiche ist auf jedem Grundstück ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, z. B. Crataegus laevigatus „Paul's Scarlet“ – Rotdorn

Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“ – Kugelakazie.

Stellplätze für PKW werden aus wassergebundener Pflasterung oder Rasengittersteinen hergestellt (Einschränkung der Bodenversiegelung, Versickerungs- und Speicherfähigkeit von Niederschlägen).

8 Abfallentsorgung/Altlasten

Für die Abfallentsorgung wird am östlichen Rand des Plangebiets an der Fritz-Reuter-Straße ein Aufstellplatz für Restmüll-, Bio- und Papiertonnen (6 m²) für die Abholung festgesetzt. Die Müllbehälter sind auf dem eigenen Grundstück aufzubewahren und zu den Entsorgungsterminen an die Fritz-Reuter-Straße zu bringen.

Abgesehen von den abzubrechenden Gebäuden besteht kein Verdacht auf Altlasten auf dem Gelände.

9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit den Medien Trinkwasser, Elektro, Gas, Telekommunikation erfolgt über Anschlusspunkte an der Fritz- Reuter- Straße. Ebenso die Einbindung der Schmutzwasser-leitung.

Die Deutsche Telekom weist daraufhin, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets durch die Deutsche Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Daher wird beantragt folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der vorhandenen und künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom als zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen ist,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümer-erklärung einzufordern und der Deutschen Telekom auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma vor der Bauausführung über die vorhandenen TK-Linien bei der Deutschen Telekom AG, T – Com, TI NL NO, Rs PTI 21, Bauherrenberatung 1, Herr Frohböse (Tel. 0331 – 123 78251; Fax 0331 – 123 78264, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informiert.

Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, T – Com, TI NL NO, Rs.PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Das Regenwasser wird auf dem Gelände verwertet, überschüssiges Regenwasser wird versickert. Dazu werden Versickerungsstränge (Rigolen) längs des privaten Wohnwegs angeordnet. Die vorliegenden Untersuchungen zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit lassen bis zur erkundeten Tiefe von 4 m einen kiesigen Mittel- bis Grobsand erkennen, der hinsichtlich seiner Sickerfähigkeit positive Eigenschaften besitzt. Die untere Wasserbehörde weist daraufhin, dass gemäß der Vorschrift zur Versickerung von Niederschlagswasser ATV-DVWK-A 138 Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) aus Gründen der Grundwassergefährdung nicht zugelassen werden dürfen.

Die Wartung der Rigolen obliegt den Anliegern.

10 Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmale

Die untere Denkmalschutzbehörde teilte mit, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bodendenkmale bekannt sind. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

10.2 Baudenkmale

In unmittelbarer Nähe befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Haus Fritz-Reuter-Straße 7 a. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

11 Prüfung der UVP – Pflicht

Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB finden auf dieses Bauleitplanverfahren die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Allgemeine Vorprüfung

Gemäß § 17 i. V. m. § 3 b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist das Vorhaben nicht UVP – pflichtig.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche:		1800 m ²
Überbaute Fläche:	Wohngebäude:	ca. 450 m ²
	Wohnweg:	ca. 264 m ²
	Aufstellplatz für Abfallbehälter:	ca. 6 m ²

Bei einem Versiegelungsgrad von 40 % + 20 % (GRZ 0,4) ergibt sich eine max. versiegelte Fläche von 1080 m².