

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Prenzlau „Wohnanlage Neustädter Damm“ (Stand 18.06.1997)

1. Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Plangebiet liegt im Prenzlauer Stadtteil Neustädter Vorstadt, Flur 25, Flurstück 19. Es wird begrenzt durch die im Norden vorbeiführende B 109, Neustädter Damm, die westliche Grenze ist das Flurstück Nr. 21/1 im Süden durch die Teilparzelle 19 und im Osten durch das Flurstück 18. Das Gelände ist zur Zeit Brachland und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, die Straßenrandbebauung des Neustädter Dammes zu vervollständigen und neue Bauflächen bauplanungsrechtlich auszuweisen. Gleichzeitig soll die Durchführung des Projektes biologischer Geschoßwohnungsbau gefördert werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau befindet sich im Vorentwurfsstadium und weist diesen Bereich als Mischgebiet aus. Aus diesem Grund weist der Vorhaben- und Erschließungsplan den überbaubaren Teil des Grundstücks ebenfalls als Mischgebiet aus.

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Bestandteil in den Flächennutzungsplan-vorentwurf eingehen.

Die Erfordernis dieser Planaufstellung liegt im Bedarf von Wohnungen zur Belegung mit Bundesbediensteten. Insgesamt sollen hier 32 Wohnungen in 4 Häusern durch einen privaten Bauherrn, vertreten durch den Bauträger die J. S. Beratungs- und Grundstücksentwicklungs GmbH, Juliusstraße 2, 65189 Wiesbaden, entstehen. Die Gebäudegestalt und das Wohnungsgemeinde ist seitens des Bundesbauministerium dem Bauherrn vorgegeben. Das Bauvorhaben erfüllt die fachlichen Bestimmungen des Bundes.

Mit dem parallelen Vorlegen des Grünordnungsplanes (GOP) wird den Anforderungen der Träger öffentlicher Belange, der Naturschutzbehörde und dem Landesbüro der anerkannten Naturschutzbehörde Rechnung getragen.

Desweiteren sind die Anregungen des Amtes für Immissionsschutz, der Bodendenkmal-schutzbehörde und der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Referat GL 6 in Text und Planzeichnung eingearbeitet.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet aus dem FNP-Vorentwurf entwickelt, obwohl zu erwarten ist, daß sich ausschließlich Wohnnutzungen im Plangebiet ansiedeln werden, wird eine das Wohnen nicht störende weitergehende Nutzung zugelassen. Es sind daher gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur die unter § 6 Abs 2 Nr.1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig, da sie nicht den Planungszielen entspricht. (Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen widersprechen den Zielen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, vor allem würden solche Anlage einen so großen Anteil an der Fläche des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes einnehmen, daß das Gebiet nicht mehr vorrangig dem Ziel des Wohnens dienen würde.)

Das Maß der baulichen Nutzung schöpft mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 das von der Baunutzungsverordnung festgesetzte Höchstmaß nicht aus. Es entspricht der Zielsetzung des baubiologischen Bauens, die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke einerseits zu intensivieren und andererseits ausgleichsmäßig zu optimieren. Zur Minimierung des Ausgleichs wird die GRZ von 0,6 auf 0,4 folgerichtig reduziert. Es werden daher zwei im ca. 90 Grad-Winkel zueinander angeordnete Doppelhäuser vorgesehen. Dies dient außerdem als Beitrag zur Verwirklichung der Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung, die Eingang in dem § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB gefunden hat. Obwohl die festgesetzte Grundflächenzahl den rechtlich zulässigen Rahmen der Baunutzungsverordnung somit nicht voll ausschöpft, besteht die Möglichkeit, die durch die Verwirklichung der Bau-maßnahmen hervorgerufenen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu kompensieren. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten und die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einzurechnen. Abweichend von Satz 2 des § 19 Abs. 4 BauNVO kann nur eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten GRZ zugelassen werden, weil zum einen die Minimierung der Versiegelung im Planungsgebiet aufgrund des verfolgten ökologischen Planungsgedankens im Vordergrund steht und infolge dessen, die mit der Versiegelung auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbundenen Auswirkungen zum anderen so gering wie möglich gehalten werden sollen.

Zur Vervollständigung des Straßenraumbildes des Neustädter Dammes ist eine 3-geschossige Bebauung ohne Kniestock und Dachgeschoßausbau vorgesehen. Diese Art der Festsetzung ist deswegen erfolgt, weil es sich um einen Gebäudetyp handelt der normalerweise als 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß einzustufen ist. Hierbei ist allerdings das Dachgeschoß zu 90 % ausgebaut, so daß es gemäß Landesbauordnung als Vollgeschoß zählt. Zur Vermeidung einer 3-geschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoß wird die Traufhöhe auf max. 9,50 m festgelegt. Dies bezieht sich auf die mittlere Höhe des angrenzenden Straßenniveaus. Diese Maße wurden gewählt, damit sie den Gebäudehöhen der vorhandenen Bebauung angepaßt sind. Auch das Herunterziehen der südlichen Dachfläche läßt eine spätere solare Nutzung problemlos zu.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird sowohl die Ausnutzung der Sonnenenergie begünstigt als auch eine Ausrichtung der Wohnräume zu den besonnten Innenbereichen ermöglicht. Die Festsetzung der Bauweise, im vorliegenden Fall in Form von Doppelhäuser, zielt zusätzlich auf eine Begünstigung der flächen- und kostensparenden Bauweise.

3. Andienung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Das Plangebiet wird von der Straße Neustädter Damm (B 109) unmittelbar mit einer Einfahrt für den ruhenden Verkehr erschlossen. Dies ist bereits mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt, Außenstelle Templin abgestimmt. Die Vorentwurfsplanung sah zwei Einfahrten vor, die auf Grund der Abstimmung mit der Brandenburgischen Straßenbauverwaltung auf eine Einfahrt reduziert wurde. Die Erschließung erfolgt mittels eines privaten Stichweges direkt vom Neustädter Damm an der ersten Gebäudezeile vorbei zu den rückwärtigen Stellplätzen.

Die Flächen für die Stellplätze werden so ausgeführt, daß die Versiegelung möglichst gering ausfällt. Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über Privatwege mit entspr. Ver- und Entsorgungsleitungen. Hierbei werden alle Ver- und Entsorgungsanbindungen planerisch im Vorfeld abgestimmt.

Die Müllstandorte werden eingegrünt am Neustädter Damm erstellt.

4. Lärmsituation im Bereich der B 109

Die Wohnanlage Neustädter Damm grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 109 an und wird dadurch zwangsläufig mit Verkehrsgeräuschen belastet, die von dieser Straße ausgehen werden.

Die Lärmsituation für den Untersuchungsbereich wurde nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - 16. BImSchV vom 12. Juni 1990) bewertet.

Danach ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung einer öffentlichen Straße sicherzustellen, daß zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV nicht überschreitet:

- in Kern-, Dorf- und Mischgebieten

| | | | |
|------|---------|--------|----------|
| tags | 64dB(A) | nachts | 54 dB(A) |
|------|---------|--------|----------|

Durch die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung entsteht eine hohe Schallimmission. Diese wird durch den zur Zeit durchgeführten Ausbau der B 109 mit Asphaltbelag gegenüber dem vorhandenen Kleinpflaster um 6dB reduziert. Darüberhinaus werden Schallschutzfenster der Schallschutzklasse IV an der Straßenseite der Gebäude eingebaut, so daß ein dem Mischgebiet adäquater zulässiger Lärmpegel zukünftig nicht überschritten wird.

5. Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Da der Grünordnungsplan (GOP) parallel zu dieser Begründung aufgestellt wurde, ist er der unteren Naturschutzbehörde, die die Grünordnung beurteilt, im Original zwecks Begutachtung zugeleitet worden. Die fachliche Stellungnahme zum GOP wird dem Genehmigungsexemplar des Vorhaben- u. Erschließungsplanes beigelegt.

6. Bodenordnende Maßnahmen und Kosten

Zur Realisierung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig, da das Grundstück im Besitz der Gemeinde Prenzlau ist. Für die Stadt Prenzlau entstehen durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan weder für die Planung noch für die Durchführung unmittelbare finanzielle Verpflichtungen. Einzelheiten werden in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag in beidseitigem Einvernehmen geregelt.