



**STADT
PASEWALK**

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 0291
" WALDWEG PASEWALK "**

MÄRZ 1992

**AUFGESTELLT IM AUFTRAG
UND IN ZUSAMMENARBEIT MIT
DER STADT PASEWALK**

**NIEMANN & PARTNER
INGENIEURBÜRO NEUSTRELITZ GMBH
WILHELM - STOLTE - STR. 90
O - 2080 NEUSTRELITZ**

1. ALLGEMEINES

Die Stadtverordneten der Stadt Pasewalk haben in ihrer Sitzung vom 03.06.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Pasewalk beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Kennziffer 02.91. Waldweg. Diese Begründung bezieht sich auf den - Teilbereich 1 - des Bebauungsplanes 02.91

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253, zuletzt geändert durch EVertr.v. 31.8. 1990, BGBl. II S.889, 1122 in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01. 1990 (BGBl. I, S.132)

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBau ErlG) vom 28.05.1990 (BGBl. I, S.926)

§ 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990, Gesetzblatt Teil 1 Nr. 50, S.950

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58)

1.2 GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplanbereich liegt südöstlich vom Stadtkern der Stadt Pasewalk, nordwestlich des Pasewalker Kirchforstes, zwischen den Straßen :

An der Berufsschule im Nordosten, der Karl-Marx-Str. im Osten und dem Waldweg im Westen.

Die Größe des Bebauungsplangebietes 02.91 - Waldweg - Teilbereich 1-, das teilweise schon bebaut ist, beträgt 9,4 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02.91 Waldweg Pasewalk, ist im Aufstellungsbeschluß vom beschrieben (Text und Plan). Er wurde gemäß dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 1992 um eine 1,4 ha große Teilfläche auf insges. 10,9 ha ergänzt.

Aufgrund der Offenlegung des Bebauungsplanes 02.91 -Waldweg -, wegen der Einwendungen eines Trägers öffentlicher Belange, wird nunmehr lediglich der - Teilbereich 1- im Verfahren (Satzungsbeschluß) weitergeführt. Der Teilbereich 1 entspricht bis auf geringfügige Abweichungen dem ursprünglichen Geltungsbereich aus dem Aufstellungsbeschluß. Die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens für den restlichen Teil - Teilbereich 2 - des Bebauungsplanes hängt davon ab, ob sich im Zuge eines Umweltverträglichkeitsgutachtens herausstellt, ob diese Fläche teilweise oder überhaupt nicht bebaubar sein wird.

1.3 VERANLASSUNG

Die Stadt Pasewalk nimmt im zentral-örtlichen Gefüge des Landes Mecklenburg-Vorpommern die Funktion eines Mittelzentrums wahr. Aus dem Ort selbst, aber auch aus dem Umland liegt eine ganze Reihe von Anträgen auf Zuteilung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser vor. Hinzu kommt, daß zur Auslastung der vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktur (z.B. Kindergarten), insbesondere aber auch um der vorhandenen "Abwanderung" aus Pasewalk entgegen zu wirken, entsprechende Wohnungsbauflächen zur Verfügung gestellt werden müssen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

In den neuen Bundesländern ist das Baugesetzbuch am 3. Oktober 1990 mit den in § 246 a BauGB genannten Sonderregelungen in Kraft getreten. Wesentliches Ziel dieser Sondervorschriften ist es, den besonderen Verhältnissen dieser Länder Rechnung zu tragen. Dazu gehört, daß für zahlreiche Investitionen erstmals Bebauungspläne durch die Gemeinden aufgestellt werden müssen.

Da zur planerischen Absicherung der notwendigen Investitionen vielfach die Aufstellung eines sonst erforderlichen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet nicht abgewartet werden kann, können Gemeinden in den neuen Bundesländern mit dem Instrument des Teilflächennutzungsplanes ihre Bauleitplanung auf diejenigen Gebiete konzentrieren, die Brennpunkte der städtischen Entwicklung darstellen.

Eine weitere Beschleunigung kann durch Aufstellung von vorzeitigen Bebauungsplänen erreicht werden. Diese Verfahrensweise wird für den Bebauungsplan Nr. 02.91 - Teilbereich 1 - gewählt. Hier bedarf es nicht der vorherigen oder gleichzeitigen Aufstellung eines Flächennutzungs- oder Teilflächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben in dem betreffenden Plangebiet; Vorhaben sind dort zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Solche Ziele sind die in den Raumordnungsplänen der Länder auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes, sowie der noch zu erlassenden Landesplanungsgesetze.

Bisher besteht für das Land Meckl.-Vorpommern ein vorläufiges Raumordnungsprogramm. Für die Stadt Pasewalk besteht eine Mitteilungspflicht über die beabsichtigte Aufstellung dieses Bebauungsplanes an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle. Die Mitteilung ist bereits erfolgt. Das Wirtschaftsministerium des Landes Meckl.-Vorpommern und das Amt für Regionalplanung Neubrandenburg haben mit Schreiben vom 12.2.92 die landesplanerische Zustimmung erteilt.

3. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Generelles Ziel des Bauleitplanverfahrens "Waldweg Pasewalk" zur Aufstellung des Bebauungsplanes 02.91 - Teilbereich 1 - ist die Ausweisung von "Reinen Wohngebieten(WR)" und "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" i.S. der §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung, um den dringenden Wohnungsbedarf decken zu können. Vorgesehen ist die Errichtung von Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohnungen, in offener Bauweise, in Einzel- oder Doppelhäusern.

Die max. Zahl von 2 Wohnungen in den "Reinen Wohngebieten" und die Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser auf 550 qm dient dazu, daß die neu entstehenden Baugrundstücke und Gebäude sich besser in die vorhandene Baustruktur einfügen. Mit der Festsetzung der Zahl der max. zulässigen Wohnungen pro Haus soll auch verhindert werden, daß durch eine zu große Zahl von Wohnungen ein so hoher Stellplatz- und Parkplatzbedarf entsteht, daß dazu die Grundstücke und der öffentliche Straßenraum nicht ausreichen.

Die im Geltungsbereich bereits vorhandenen Gebäude werden dabei in ihrem Bestand planungsrechtlich abgesichert. Vorgesehen ist eine 1,5-geschossige Bauweise.

Der Durchführung des Bauleitplanverfahrens 02.91 "Waldweg, Pasewalk" - Teilbereich 1 - liegt die Absicht zugrunde, die im Planungsgebiet bereits vorhandene Bebauung im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich in ihrem Bestand zu sichern und die bisher unbebauten Flächen durch ein sparsames, dem Charakter einer Wohnsiedlung entsprechendes Erschließungskonzept einer sinnvollen baulichen Nutzung zuzuführen. Die im Planungsgebiet liegenden Flächen sind im Flächen-nutzungsplanentwurf als Wohnbauflächen dargestellt.

4. DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die vorhandene Nutzung im Plangebiet, das zum Teil schon mit Wohngebäuden bebaut ist, entspricht der geplanten Nutzung als "Allgemeines und Reines Wohngebiet". Die bisher unbebauten Flächen bestehen größtenteils aus Ödland und Kleingartenflächen, bzw. Grabeland. Die Kleingartenflächen müssen nicht sofort in Anspruch genommen werden, da das Erschließungssystem so aufgebaut ist, daß zunächst die Ödlandflächen in Anspruch genommen werden können.

Die Flächen auf der Hügelkuppe, bzw. auf dem Hügel sollen nur soweit in Anspruch genommen werden, daß Investitionen zur Erschließung von neuen Baugrundstücken wirtschaftlich und landschaftsverträglich sind.

5. ERSCHLIESSUNG

Dem Erschließungskonzept liegt die vorrangige Zielsetzung zugrunde, die Straßenräume in Dimensionierung und Gestaltung dem örtlichen Charakter anzupassen. Die Straßen "Waldweg und An der Berufsschule" sollen als Alleen ausgebildet werden.

Alle anderen Erschließungsstraßen sollen als Mischflächen, auf denen Fußgänger und Kraftfahrer gleichberechtigt sind, als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesen werden. Die reinen Quartier- Wohnstraßen enden tlw. in für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlagen, die in der Mitte jeweils von einem großkronigen Laubbaum markiert werden.

Wegen der relativ geringen Zahl der von den Wohnstraßen erschlossenen Baugrundstücke und die Vermeidung eines unverhältnismäßigen Erschließungsaufwandes rechtfertigt eine auf ein Mindestmaß reduzierte Dimensionierung der Verkehrsflächen. Diese Verkehrsflächen sollen als Mischflächen verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Durch die Aufhebung der Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr sollen die Straßenräume auch als Kommunikations- und Spielflächen genutzt werden können.

Außerdem sind in den Mischflächen auch Parkmöglichkeiten unterzubringen. Die genaue Aufteilung der Straßenflächen bleibt dem späteren Straßenausbauentwurf vorbehalten.

6. FUSSWEGE, GRÜNFLÄCHEN, SPIELFLÄCHEN

Den Bewohnern des Planungsgebietes stehen neben den Anliegerstraßen mit Bürgersteigen auch die als Mischflächen vorgesehenen Wohnstraßen als Fußwege zu Verfügung. Von den einzelnen Wohnstraßen aus und über die Verlängerung der Karl-Mar Str. und den Waldweg kann der Pasewalker Kirchenforst als Naherholungsgebiet fußläufig erreicht werden.

Im Zentrum des neugeplanten Wohngebietes soll eine Grünfläche auf der Hügelkuppe entstehen. Innerhalb dieser Grünfläche ist die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Um die neugeplante Wohnsiedlung landschaftsverträglich zu gestalten und in die Umgebung einzubinden, sind eine Vielzahl von Baumpflanzungen vorgesehen.

Dies gilt insbesondere für die Haupteerschließungsstraßen, die als Alleen ausgebildet werden sollen und den Rand des Baugebietes, der durch eine Baumreihe markiert wird.

7. GEPLANTE NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung sind "Reine und Allgemeine Wohngebiete" vorgesehen. Die Nahversorgung der Bevölkerung kann in der Innenstadt erfolgen. Die Festsetzung "Allgemeiner Wohngebiete" ermöglicht darüber hinaus auch in den Wohngebieten die Errichtung kleinerer Nahversorgungseinrichtungen. Die anderen Flächen sollen dem ungestörten Wohnen (WR) vorbehalten werden.

Die dargestellte Planungsmaßnahme ist in ihrer Gesamtheit im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geboten. Für die in der Nachbarschaft vorhandenen Flächen, sowie für umweltrelevante Belange sind durch die Planungsmaßnahmen negative Auswirkungen, insbesondere in Form von Immissionen nicht zu erwarten.

8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässige Grund- und Geschößflächenzahl erfolgen in Anwendung der in § 17(1) BauNVO genannten Werte unter Berücksichtigung des in der Nachbarschaft realisierten Nutzungsmaßes. Die Baugrenzenfestsetzungen berücksichtigen einerseits die aus der erforderlichen Gestaltung des Ortsbildes erwachsenden Anforderungen an eine Raumbildung, andererseits gewährleisten sie eine möglichst geringe Beeinträchtigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke und bewahren somit den architektonischen Gestaltungsspielraum der einzelnen Bauherren.

Darüber hinaus ist die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens in Abhängigkeit vom vorhandenen Geländeniveau geregelt. Damit soll verhindert werden, daß das vorhandene Landschaftsbild durch Geländeaufschüttungen und unproportionierte Gebäude mit Freitreppenanlagen usw. negativ verändert wird.

a) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen sind gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, wobei sie lediglich bis max. 3m hinter der gartenseitigen Baugrenze errichtet werden dürfen. Hierdurch soll erreicht werden, daß die Gartenbereiche ungestört bleiben.

9.. WOHNFOLGE - UND GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird im nahegelegenen Stadtzentrum gedeckt. Dies gilt auch für sämtliche öffentlichen und privaten Dienstleistungen. Die Grundschule befindet sich in zumutbarer Entfernung vom Planungsgebiet.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Planungsgebietes mit elektrischem Strom wird durch die EMO-Pasewalk sichergestellt. Die Wasserversorgung wird durch die Wasser - AG, Neubrandenburg, Außenstelle Pasewalk sichergestellt. Ein ausreichender Versorgungsdruck über das öffentliche Netz wird als Grundschutz gestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral im Trennsystem zur vorhandenen Kläranlage Pasewalk. Die Kläranlage ist von ihrer Kapazität her so angelegt, daß sie die zusätzlichen Abwässer aus dem Plangebiet aufnehmen und reinigen kann. Sie wird ab 1993 jedoch erweitert und modernisiert.

In den bereits bebauten Teilen des Planungsgebietes sind die Häuser bereits an die öffentliche Entwässerung angeschlossen.

Im Plangebiet verläuft eine Hauptleitung der Ost - Mecklenburgischen Gasversorgung. Diese Hauptleitung liegt auf einem fremden Grundstück. Eine Beibehaltung der Trassenführung dieser Gasleitung für die Zukunft ist nicht möglich, da ansonsten rd. 30 - 40 % des Planungsgebietes nicht für Wohnbauflächen zur Verfügung ständen. Diese Gasleitung muß als Maßnahme der "äußeren Erschließung" vor der Erschließung des Baugebietes verlegt werden. Im Zuge der Gesamterschließung des Baugebietes wird die Stadt Pasewalk eine einvernehmliche Lösung mit den beteiligten Grundeigentümern und der OMG anstreben.

Ein ausreichender Brandschutz für die baulichen Anlagen im Planbereich entsprechend den Vorschriften des Feuerschutz- und Hilfeleistungsgesetzes ist gegeben.

Für die Abfallentsorgung ist der Kreis Pasewalk zuständig. Die Sammlung und der Transport des Mülls erfolgt durch einen privaten Entsorger im Auftrag des Kreises. Die Entsorgung des Abfalls erfolgt zur Mülldeponie Brollin. Für die Zukunft wird die Abfallentsorgung auf der Basis eines kreiseinheitlich zu regelnden Abfallentsorgungskonzeptes erfolgen.

Eine Linienführung des öffentlichen Personennahverkehrs durch das Planungsgebiet ist nicht vorgesehen, da in zumutbarer Entfernung zu dem geplanten Baugebiet, an der Schieringer Str. eine Bus - Haltestelle vorhanden ist.

11. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

Ökologisch bedeutsame Flächen oder Standorte sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02.91 "Waldweg Pasewalk" - Teilbereich 1 - nicht bekannt. Negative Auswirkungen auf Umweltbelange sind durch die Planung "Reiner und Allgemeiner Wohngebiete" nicht zu befürchten. Der Flächennutzungsplanentwurf sieht die gesamte Planfläche als Wohnungsbaufäche vor.

12. GESTALTUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Als wesentliche Elemente der räumlichen Gestaltung sind im Bebauungsplan die Dachneigung, die Dachform, sowie die Hauptfirstrichtungen der Gebäude als gestaltungsrechtliche Vorschriften gem. §(4) i.V. mit § 83 BauO der Länder festgesetzt. Diese Regelungen sind erforderlich, um die Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die örtliche Baustruktur und in das typische Ortsbild und damit ein homogenes Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes zu gewährleisten. Da ortstypische Bauweisen aufgegriffen und bestehende Bauten berücksichtigt werden, stellen diese Festsetzungen keine unzumutbaren Einengungen der Gestaltungsfreiheit der privaten Grundstückseigentümer dar. Weitergehende örtliche Bauvorschriften sollen als Satzung im Sinne des § 83 BauO d.L. erlassen werden. Der vorgesehene Satzungstext ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

13. REALISIERUNG

Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, sind die Freilegung und Herstellung der Erschließungsanlagen, einschließlich der Grünflächen, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind, damit die Erschließung für die durchzuführenden Hochbaumaßnahmen gesichert ist.

14. BODENORDNENDE- UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Aufgrund der im Bebauungsplangebiet vorhandenen Parzellen- und Besitzstruktur sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll. Für die Durchführung des Bebauungsplanes kommen insbesondere folgende Instrumente in Betracht :

- a) Umlegung gem. §§ 45-79 BauGB
- b) Grenzregelung gem. §§ 80-84 BauGB
- c) Enteignung gem. §§ 85-122 BauGB und
- d) Allgemeines Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB

Die Umwandlung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.

02.91 gelegenen, z.Zt. überwiegend als Ödland und Kleingartenflächen, in baulich genutzte Flächen ist im vorliegenden Fall im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Von einer einvernehmlichen Regelung mit den betroffenen Grundbesitzern bzw. Pächtern wird dabei ausgegangen.

15. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

Im allgemeinen ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung des

Bebauungsplanes sich negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet lebenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, zumal sich größtenteils durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für die Grundstückseigentümer eine erhebliche Wertsteigerung ihrer Eigentumsflächen ergibt. Auf einen Sozialplan im Sinne des § 180 BauGB kann daher verzichtet werden.

16. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere auch die im Baugesetzbuch generell enthaltene Forderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die jetzt für eine bauliche Nutzung zu beanspruchenden, festgesetzten Bauflächen sollen im Sinne der vorgenannten Bodenschutzklausel auf der Grundlage der beschriebenen, detaillierten Festsetzungen in einer den Umweltbelangen gerecht werdenden bauweise bebaut werden. Durch das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, daß in ausreichendem Umfang unversiegelte Freiflächen im Planbereich gesichert werden. Die Planungsmaßnahme fördert darüber hinaus die Innenentwicklung der Stadt Pasewalk, da zu ihrer Realisierung auch Flächen des Innenbereiches, die tlw. schon baulich genutzt sind, baulich aufgefüllt werden. Dadurch wird eine übermäßige Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen zur Befriedigung des bestehenden Bauflächenbedarfs vermieden.

17. FLÄCHENBILANZ

a) Gesamtfläche	9,40 ha	100 %
Bauflächen (WR,WA)	6,59 ha	70 %
b) Verkehrsflächen	1,92 ha	20,5 %
c) Öffentl. Grünfläche	0,89 ha	9,5 %

18. KOSTEN

Straßenbau

Herstellung der Straßen, Gehwege, Beleuchtung, Parkstände, Verkehrsgrün einschließlich Freilegung der Verkehrsflächen

2,78 Mio.

Grünflächen

Freilegung und Herstellung der Grünfläche
Kinderspielplatz/Bepflanzung, Bäume

0,18 Mio.

Kanalisation

Herstellung der Entwässerungsanlagen

1,09 Mio.