

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 des BauGB
zum

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Am alten Landratsamt“

Stadt Prenzlau
Kreis Uckermark
Land Brandenburg

aufgestellt:

Heinz Fänger und Partner GmbH
Ingenieur und Planungsbüro
Ueckerstr. 15
17358 Torgelow
Tel. 03976-432 925
Fax. 03976-432977

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Prenzlau „Am alten Landratsamt“ (Stand 21.10.1998)

1. Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums Flur 47, Gemarkung Prenzlau, Flurstücke 82, 86, 88, 89, 90, 94 teilweise.

Das Plangebiet wird begrenzt, östlich durch die Stettiner Str. (B 109) und dem Flurstück 91, südlich durch die Kietzstraße und dem Flurstück 94 teilweise, westlich durch das Flurstück 94 teilweise und die Flurstücke 95 und 99, nördlich durch die Flurstücke 94 teilweise, 93, 92, 79, 80, 91,81/1, 81/2.

Die geplante Eckbebauung ist eine Lückenbebauung.

Zu Beginn der Planungen wurde geprüft, das vorhandene Gebäude Kietzstrasse 2 zu sanieren, welches jedoch die marode Bausubstanz unmöglich machte.

Aus diesem Grunde wurde das Gebäude abgebrochen. Bei der Neuplanung wurden die alten Trauf- und Fristhöhen, sowie die Dachneigung der Kietzstrasse 2 übernommen. Die Planung sieht somit eine viergeschossige Bebauung zwingend vor. Die Wahl der 4-Geschossigkeit des Wohn- und Geschäftshauses erfolgt einmal in der Anlehnung an den angrenzenden 3-geschossigen Altbau in der Kietzstrasse 3, der im Gegensatz zum modernen Wohnungsbau noch Wohngeschosshöhen von ca. 3,30 m aufweist. Aufgrund der heute geltenden geringeren Geschoßhöhen fügt sich das Vorhaben in der verlängerten Bauflucht in der Kietzstrasse nach der geplanten Höhe durchaus in die nähere Umgebung ein.

Die höhenmäßig versetzten Geschosse der daran angrenzenden Gebäude wurden aufgrund des starken Straßengefälles der Kietzstraße sogar angestrebt. Bei der Planung des Vorhabens wurde die vorhandene hohe und dominierende Eckbebauung in dem Kreuzungsbereich der Stettiner Str./Kietzstrasse (ehemaliges Landratsamt) und das ebenfalls dominante Wohn- und Geschäftshaus Ecke Grabowstr./Brüssower Str. herangezogen, die zusammen mit dem geplanten Vorhaben die Wirkung einer Platzumbauung hervorrufen. Jede dieser Eckbauten stellt städtebaulich eine individuelle Lösung dar, die sich auch in der unterschiedlichen Gestaltung der Dachgeschosse wiederfindet. Die besondere städtebauliche Bedeutung wird dadurch noch unterstrichen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau befindet sich im Vorentwurfsstadium, wird in diesem Bereich als Mischgebiet ausgewiesen und im weiteren Flächennutzungsplanverfahren angepaßt. Aus diesem Grund weist der Vorhaben- und Erschließungsplan den überbaubaren Teil des Grundstücks ebenfalls als Mischgebiet aus.

Insgesamt sollen hier 25 Wohnungen, 5 Läden, 3 Büros und eine Zahnarztpraxis durch die Bauherrengemeinschaft, Bögershausen - Eriksen Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) Osterstr. 10 in 26122 Oldenburg, geschaffen werden.

Für die Läden sind folgende Nutzungen vorgesehen - Herrenbekleidung, Schuh- und Lederwaren, Buchhandlung, Jugendmode.

Die Verkaufsfläche wird eine Gesamtgröße für alle Läden ca. 350 m² erreichen.

Die Gestaltung des Gebäudes ergab sich aus der vorhandenen Nachbarbebauung an die sich das Wohn- und Geschäftshaus anschließt.

Das Vorhaben entspricht der regionalplanerischen Zielsetzung zur Stärkung der Leistungskraft des Mittelzentrums und Regionalen Entwicklungszentrums Prenzlau .

Die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke bedeutet immer, daß Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wenn auch in unterschiedlicher Schwere berührt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Die im innerstädtischen Plangebiet liegenden Grundstücke waren bereits zum überwiegenden Teil versiegelt) veranlaßte die zuständige Naturschutzbehörde auf die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zu verzichten.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet als Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan- Vorentwurf entwickelt. Im Plangebiet sind ausschließlich Wohnungen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen.

Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nur die unter § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 Bau NVO aufgeführten Nutzungen (1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die unter § 6 Abs. 2 Nr.

6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten)

Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.

Nicht zulässig sind außerdem gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit Abs. 5, Lebensmittelgeschäfte, da sie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen, das zusätzliche Verlärmung und vermehrten Schadstoffausstoß nach sich zieht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Im Bereich des bestehenden Gebäudes ist eine GFZ von 1,8 als Höchstmaß ausnahmsweise zulässig. Die zulässigen Höchstmaße aus der Baunutzungsverordnung werden grundsätzlich nicht überschritten. Nur die Festsetzung für den Bereich der vorhandenen Bebauung GFZ von 1,8 muß aus städtebaulichen Gründen zur Einpassung und aus dem Bestand heraus in die stufenweise abgestimmte Eckbebauung erhöht werden.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO sind die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten und die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einzurechnen. Zur Vervollständigung und Einpassung in das Straßenraumbild wurde die Zahl der Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Im Innenhofbereich ist die Zahl der Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß für einen Teilbereich der Bebauung festgesetzt worden. Dieses Erfordernis resultiert aus den Vorgaben der zulässigen Abstandsflächen.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist eine Dreigeschossigkeit als Höchstmaß, resultierend aus dem Bestand, festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt von 25,20 m über HN = OKFF EG Kietzstr. 1.

Diese Höhe wurde durch die Abstufung der Gebäude zum vorhandenen Bestand und zur gegenüberliegenden Bebauung (vorh. Sparkasse) ermittelt.

Auch soll die Eckbebauung durch die Abstufung der festgesetzten Firsthöhen in das städtebauliche Bild eingepaßt werden. (sh. auch vorh. Eckbebauung Sparkasse/Landkreis 5-geschossig).

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien wird die Einpassung des Gebäudes in das Plangebiet schon sehr konkret festgesetzt. Auf der Baulinie muß gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden (max. 0,3 m). Ein Vortreten von Überdachungen bis max. 1,50 m und Loggien bis max. 0,75 m kann ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 Satz 3). Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Balkonen bis max. 2,00 m, Überdachungen bis max. 1,50 m und von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die Stellung der baulichen Anlagen wird gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Im Eckbereich ist eine andere Firstrichtung zulässig.

3. Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Das Plangebiet wird von der Kietzstrasse unmittelbar mit einer Einfahrt (Durchfahrt Höhe mind. 3,5 m / Breite mind. 4,5 m mit kombiniertem Rad- und Fußweg) für den ruhenden Verkehr bzw. für den Anlieferverkehr der Läden und Zuwegung zu den Wohnungen, erschlossen.

Die Flächen für die Stellplätze nehmen einen erheblichen Teil des Plangebietes ein. Die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Einstellplätze erfolgt nach BbgBO § 52 i.V. mit der VVBbgBO eine entsprechende Anzahl von Behindertenstellplätzen werden berücksichtigt. Um die Versiegelung der Flächen einzuschränken werden diese mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erstellt. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernder Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Die Anzahl der Stellplätze wird auf 37 beschränkt. Die fehlenden Stellplätze sind vorrangig durch den Bauherrn in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück nachzuweisen oder abzulösen. Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über Privatwege mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Hierzu erfolgte im Vorfeld eine Abstimmung mit allen zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Die Müllstandorte und Fahrradabstellplätze sind im Innenhofbereich eingepplant.

Das Nachbargrundstück 81/1 (Eigentümer Fam. Theil) wird durch eine Grunddienstbarkeit nur für eine private Überwegung der Fam. Theil, zugänglich gemacht.

4. Immissionsschutz

4.1 Lärmsituation im Bereich der B 109

Das Wohn- und Geschäftshaus grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 109 und wird dadurch zwangsläufig mit Verkehrslärm belastet, der von dieser Straße ausgehen wird. Die Lärmsituation für den Untersuchungsbereich wurde nach der DIN 18005 Bl.1 - Schallschutz im Städtebau- bewertet.

Danach ist sicherzustellen, daß zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche der Beurteilungspegel einen der folgenden Orientierungswerte nicht überschreitet:

in Kern-, Dorf- und Mischgebieten			
tags	60 dB(A)	nachts	50* bzw.45 dB(A)

*(der höhere Wert gilt für Verkehrslärm)

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 6 dB reduziert. Durch den verkehrsbedingten Außenlärmpegel von 60/50 dB (A) Tag/Nacht sind passive Schallschutzmaßnahmen bei der Berücksichtigung der VDI 4100, der DIN 4109 und der VDI 2719 an den Gebäuden vorzusehen.

4.2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen

Überschlägige Berechnungen ergaben (lt. Stellungnahme vom Amt für Immissionsschutz Schwedt/Oder v. 6.10.1998), daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Bl 1 im Mischgebiet, an der Bebauung des Innenhofes im wesentlichen eingehalten werden. Lediglich tagsüber treten an den Außenfassaden der Geschäftsetagen geringfügige Überschreitungen auf, die jedoch in keiner Weise eine unzumutbare Störung oder erhebliche Belästigung im Sinne der vorgenannten Gesetzlichkeit darstellt, sofern durch passiven Schallschutz die Innenraumpegel gem. DIN 4109 in Verbindung mit der VDI 4100 eingehalten werden.

Trotzdem werden Art und Umfang zusätzlicher Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltbedingungen der Bewohner langfristig geplant.

Alle nichttransparenten Wandflächen der Innenhofgebäudeteile sind mit Strukturputz mit einem möglichst hohen Absorptionsgrad, verbunden mit einer Vertikalbegrünung, auszubilden. Die Stellplätze an der nördlichen und der östlichen Grundstücksgrenze sind zu überdachen. Mit diesen Maßnahmen wird eine Verminderung der Schallreflexionsflächen, der gewerblich und verkehrsbedingten Emissionen und ein klimatischer Ausgleich durch verringerte Wärmerück- und -abstrahlung und der Staubfilterung der Luft erreicht.

Der Neuanschluß von elektrischen Direktheizungen und das Verbrennen von festen Brennstoffen sind ausgeschlossen. Lebensmittelverkaufsstätten sind ausgeschlossen.

Ein angemessener Schutz der Nachbarschaft durch die Lärmbelastung der Stellplätze des Innenhofes ist bei dem Betrieb des Wohn- und Geschäftshauses gewährleistet.

5. Spielplatz und Abstellplatz für Fahrräder und Müllbehälter

Gemäß Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) § 9 Abs.2, ist ein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück herzustellen.

Ein Kinderspielplatz besteht aus einer Spielfläche für Kleinkinder sowie einen Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren.

Die Verwaltungsvorschrift zur BbgBO enthält die Berechnungsgrundlagen für die erforderliche Spielplatzfläche wie folgt:

Spielfläche für Kleinkinder:

1 m² je Bewohner, mindestens 25 m²

Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren:

1 m² je Bewohner, mindestens 40 m²,

Die erforderliche Fläche für Nebenanlagen (Fahrräder und Müllbehälter) ist auf dem Grundstück herzustellen.

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

Die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke bedeutet immer, daß Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wenn auch in unterschiedlicher Schwere berührt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Die im innerstädtischen Plangebiet liegenden Grundstücke waren bereits zum überwiegenden Teil versiegelt) veranlaßte die zuständige Naturschutzbehörde auf die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zu verzichten.

Flächenübersicht

Fläche im Plangebiet -Mischgebiet- gesamt: 2.462 m²

Grünfläche, Bestand

Grünfläche	=	ca. 424 m ²
Schotterfläche: 276 m ² x 50%	=	ca. 138 m ²
Gesamt:	=	<u>ca. 562 m²</u>

Grünfläche, geplant

Grünflächen	=	ca. 433 m ²
21 Stellplätze mit „Ökopflaster“: 262 x 50%	=	ca. 131 m ²
Gesamt	=	<u>ca. 564 m²</u>

Es sind mind. 10 Stck. klein- und großkronige Laubbäume Stammumfang min. 10 cm zu pflanzen. Sämtliche zu pflanzenden Bäume sind im Verband mit Stauchgehölzen zu pflanzen. Der Spielplatz ist überwiegend als Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten. Sämtliche Anpflanzungen sind zu erhalten zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Aus den Flächenangaben sowie den vorzunehmenden Anpflanzungen kann man ersehen, daß das Grundstück aus landschaftsplanerischer Sicht aufgewertet wird.

Die Versiegelung des Bodens wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO, von 0,6 begrenzt. Sämtliche Stellplätze sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Flächenbilanz

Grundfläche Gebäude	= ca. 916 m ²
Stellplätze Ökopflaster	= ca. 276 m ²
Carports u. FA/MÜ	= ca. 260 m ²
Verkehrswege	= ca. 577 m ²
Grünfläche	= <u>ca. 433 m²</u>
Gesamt	= <u>2.462 m²</u>

Die Bedingungen des Grundwassers werden durch das Bauvorhaben nicht verändert. Das Kleinklima wird durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern langfristig verbessert. Auch wird durch die Anpflanzungen die Luftfeuchtigkeit und Beschattung der Plätze sowie die Staubimmission nicht verschlechtert.

7. Weitere Hinweise

7.1. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen durch Anschluß an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

- Stromversorgung:** Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EMO Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG Neubrandenburg.
- Wasserversorgung:** Erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Prenzlau GmbH.
- Gasversorgung:** Die Gasversorgung wird durch Anschluß an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Prenzlau GmbH sichergestellt
- Abwasserbeseitigung:** Die Abwasserbeseitigung erfolgt an das vorhandene Abwassernetz der Stadtwerke Prenzlau GmbH.
- Oberflächenwasser:** Ein möglichst hoher Anteil des anfallenden Oberflächenwassers der privaten Grundstücksflächen ist nicht in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Ist eine vollständige bzw. teilweise Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der vorhandenen speziellen Situation nicht möglich, ist ein Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser an den Betreiber der öffentlichen Abwasserbeseitigung, der Stadtwerke Prenzlau GmbH zu stellen.
- Löschwasserversorgung:** Die Löschwasserversorgung wird gem. Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sichergestellt.
Zur Brandbekämpfung muß eine Löschwassermenge von mind. 1600 l/min für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge kann aus dem öffentlichen Wassernetz entnommen werden (Kietz- und Stettiner Str.).
(§ 43 BbBO)

Die Durchfahrtshöhe ist mit einer Höhe von 3,50 m realisierbar.
Diese Öffnung dient als zweiter Rettungsweg aus den
Nutzungseinheiten der Kietzstr. 1,2 und 3. Auf die vorhandene
Durchfahrtshöhe ist hinzuweisen. (§§ 5,17 Abs.4 BbBO)

Müllbeseitigung: Die zentrale Müllabfuhr erfolgt gem. Satzung der Stadt Prenzlau.

7.2 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten

Zur Realisierung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig, da das Grundstück im Besitz der Bauherrengemeinschaft Eriksen-Bögershausen Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Osterstr. 10 in 26122 Oldenburg ist. Für die Stadt Prenzlau entstehen durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan weder für die Planung noch für die Durchführung finanzielle Verpflichtungen. Einzelheiten werden in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag in beiderseitigem Einvernehmen geregelt.

8. Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde von

Heinz Fänger u. Partner GmbH
Ingenieur und Planungsbüro
Ueckerstr. 15
17358 Torgelow
Tel.: 03976 - 432 925
Fax.: 03976 - 432 977

ausgearbeitet.

Die Begründung hat mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB
vom 29.06.1998
bis einschließlich 30.07.1998 öffentlich ausgelegen.

Stadt Prenzlau, den1998

.....
(Bürgermeister)