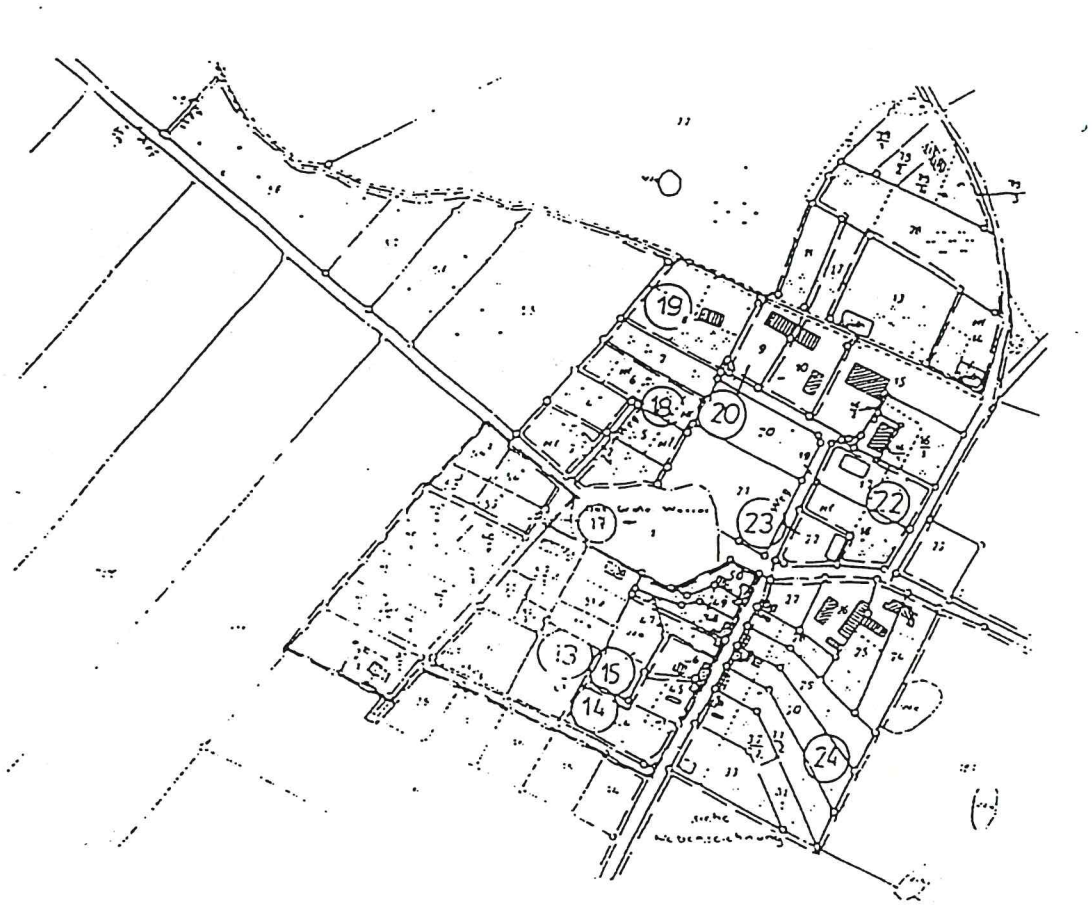
Gemeindevertretung

Broderstorf im Juni 1993

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3
der Gemeinde Broderstorf

Mischgebiet Neuendorf



Inhalt:

I. Ziel und Zweck der Planung
II. Rechtsgrundlagen
III. Lage und Umfang des Plangebiets
IV. Bauliche und sonstige Nutzung
V. Verkehr und technische Infrastruktur
VI. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
VII. Flächenbilanz
VIII. Kosten

GEMEINDE BRODERSTORF · LANDKREIS ROSTOCK

Broderstorf, 09. 06. 1993 **Siegel** **Lange**
Bürgermeister

I. Ziel und Zweck der Planung

Der enorme Ansiedlungsdruck im östlichen Randbereich der Hansestadt Rostock erfordert in der besonders betroffenen Gemeinde Broderstorf die Schaffung der Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
Der Bedarf an Bauland richtet sich auf Wohngrundstücke und Grundstücke zur gewerblichen Nutzung.
Ausgehend von der Autobahn und der Anschlußstelle Rostock-Süd, sowie der Bundesstraße 110, ist der Bedarf an Bauland naturgemäß in den westlichen Ortsteilen der Gemeinde besonders groß.
Der Bedarf der Bürger zur Linderung der Wohnungsnot, zur Eigentumsbildung und zur Entwicklung der wirtschaftlichen Tätigkeit hat sich seit 1989 besonders in Neuendorf entwickelt. Dieser Bedarf stützt sich dabei auf die langfristig geplante Bebauung, die sich ja in der Grundstücksbildung verdeutlicht, die bereits eine Siedlungsstruktur vorzeichnet. Der Verkauf der Grundstücke, die jetzt durch den Bebauungsplan als Bauland gewidmet werden sollen, erfolgte an Bürger der Gemeinde zur Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs vor Wirksamwerden des Baugesetzbuchs in den Ländern der ehemaligen DDR. Mit den neuen Rechtsgrundlagen ist die Gemeinde nun bemüht, die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Häuser durch die Bürger und die Gewerbetreibenden zu schaffen.
Für Neuendorf, ein in der jetzigen Nutzung als Mischgebiet zu beurteilender Ortsteil, wurde daher untersucht, in welcher Form eine räumliche Abrundung der Ortslage erfolgen kann, ohne den gegebenen Charakter zu negieren und die Homogenität im Ortsbild zu erhalten.
Dabei ist die Übereinstimmung mit den Planungsabsichten auch für den Raum zwischen Neuendorf und Neu Roggentin im Rahmen des 2. Entwurfs des Flächennutzungsplans und mit anderen Bebauungsplänen, insbesondere der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf zu beachten. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans wurde im Verhältnis zum 1. Entwurf des Bebauungsplans weiter gefaßt. Diese Konkretisierung erfolgte durch die Berücksichtigung der konkreten Grundstückssituation. Diese Konkretisierung wird im Flächennutzungsplan berücksichtigt, dessen 2. Entwurf ohnehin in Überarbeitung befindlich ist.
Als erste Teilmaßnahme wird nun das vorliegende Teilgebiet des Ortsteils Neuendorf überplant. Für diese Entscheidung waren folgende Gründe von ausschlaggebender Bedeutung:

- Das Plangebiet liegt in einer besonders für eine Wohnnutzung geeigneten Ortslage, die bereits mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben durchmischt ist.
- Anbindungsmöglichkeiten an das überörtliche Verkehrsnetz sind vorhanden.
- Die Möglichkeiten zur räumlichen Abrundung des Siedlungskörpers Neuendorf sind besonders günstig.
- Die für eine geordnete Bebauung erforderlichen Erschließungsanlagen lassen sich nur über eine verbindlichen Bauleitplan planungsrechtlich sicherstellen.

Dieser Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils
- die natürlichen Gegebenheiten von Landschaft und Natur
- die Belange der Wirtschaft, besonders ihrer kleinen und mittelständischen Strukturen
- die verkehrstechnischen Anforderungen.

Der Bebauungsplan ist nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs aufgestellt und enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich.
Er regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung des Vorhabens erforderliche Maßnahmen.

II. Rechtsgrundlagen

Dieser Bauleitplan ist als vorzeitiger Bebauungsplan aus dem abgestimmten 2. Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf entwickelt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

III. Lage und Umfang des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 7,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:	durch das Flurstück 204
Im Westen:	durch das Flurstück 205
Im Norden:	durch die Grünfläche und das darin eingeschlossenen "Große Wasser"
Im Osten:	durch die Dorfstraße nach Neu Roggentin.

IV. Bauliche und sonstige Nutzung

Festsetzungen zur Grünordnung und Gestaltung

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung (BauO) fest. Bauliche und sonstige Vorhaben sind gemäß § 30 BauGB zulässig, wenn sie diesen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.
Der Bebauungsplan gliedert das Gebiet in folgende Nutzungsarten:

- Mischgebiete im Sinne des § 6 der BauNVO, der örtlichen Situation und Lage angemessene .
  Unzulässig sind dabei Tankstellen und Vergnügungsstätten. Dieser Ausschluß nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO erfolgt mit dem Ziel, daß Plangebiet von den damit zwangsläufig verbundenen Belastungen durch den Verkehr und den Lärm zu schützen. Dieser Schutz bezieht sich auch auf die vorhandene Ortslage.

- Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche und Anlagen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum)

- Flächen für Anlagen zur Abwasserbeseitigung
  Sie dienen der Ableitung des Abwassers zum Erschließungssystem des Baugebiets Nr. 2

- Grünflächen mit darin enthaltenen vorhandene Wasserflächen, die gleichzeitig dem Ausgleich der Festsetzungen von Bauflächen dienen und demzufolge als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind und

- Flächen mit Pflanzgeboten.
  Diese Flächen mit dem Charakter von Feldgehölzen, dienen der Einbindung des Plangebiets in den Landschaftsraum und auch dem Schutz vor den möglichen Auswirkungen der Autobahn A 19 und den im Süden gelegenen Gewerbegebieten (zum Schutz dieses Mischgebiets werden dort die entsprechende einschränkende Festsetzungen vorgenommen), sowie der vorherrschenden südwestlichen Winde.

Die Festsetzung der Nutzungsart in den Baugebieten erfolgt unter Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten und zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils Neuendorf. Neuendorf weist im Bestand bereits eine Mischung der Nutzungsarten auf (z.B. Gaststätte und Pension mit überörtlicher Bedeutung, Textilhandel, Altersheim mit der Aussicht auf Umwandlung in eine Sozialstation, Heizungsmonteur, landwirtschaftlicher Betrieb und Lagerflächen, sowie ständige Bestrebungen einer oft nicht vereinbaren gewerblichen Nutzung). Für das Bebauungsplangebiet besteht der Bedarf für die Ansiedlung von weiteren, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (Zahntechnikwerkstatt, Gemüsehändler, freie Berufe). Mit dieser Mischung wird der lebendige Charakter des Ortsteils weiterentwickelt und eine gewisse Eigenständigkeit beibehalten. Auch die Schaffung einer wenn auch geringen Anzahl von Arbeitsplätzen dient dieser Entwicklung. Obwohl die städtebauliche Problematik des gleichberechtigten Nebeneinanders von

Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung nicht verkannt wird, ist das Mischgebiet in diesem Falle wohl die geeignete Form, negativen Tendenzen der einseitigen Gebietsnutzung entgegenzuwirken. Durch Trennung von Arbeit und Wohnen hervorgerufene unnötige Verkehrsströme werden vermieden, die aufwendige Infrastruktur wird besser ausgelastet und der Entleerung am Abend oder am Tage wird entgegengewirkt.
Unter Beachtung der Tatsache, daß sowohl in qualitativer wie quantitativer Hinsicht kein absolut gleichwertiges Verhältnis der Nutzungsarten in den Gebieten notwendig ist , soll die Festsetzung des Mischgebiets einen lebendigen Charakter des Ortsteils bewahren und entwickeln helfen. Unter formaler Anwendung der städtebaulichen Grundsätze der Charta von Athen wäre dieses Ziel nicht erreichbar.
Die Festsetzung der Grundflächenzahlen unter den Höchstgrenzen nach § 17 BauNVO erfolgte mit dem Ziel eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in diesem Landschafts- und Siedlungsraum zu erhalten.
Dem gleichen Ziel dienen die Festsetzungen zur Grünordnung im Teil B "Text". Dabei wird für größere Grundstücke auch ein größerer Anteil an Pflanzungen, besonders von Großgehölzen vorgeschrieben.
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgen straßenbegleitende Baumpflanzungen im Wechsel. mit den Anlagen für den ruhenden Verkehr. Damit erfolgt gleichzeitig eine Beruhigung des Verkehrs und die Sicherheit wird erhöht.
Die Festsetzungen zur Gestaltung dienen der Einfügung der Hochbauten in die üblichen Bauweisen im Siedlungsraum und bei der Festsetzung der Dachform und Dachdeckung auch des Landschaftsbildes. Das Plangebiet gibt durch seine exponierte Lage Veranlassung zu besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

V. Verkehr und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die vorhandene Dorfstraße nach Neu Roggentin an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
Im Zusammenhang mit den Planungen und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr, 2 der Gemeinde Broderstorf und den abgestimmten Planungen der Gemeinde Roggentin wird hier eine neue Anbindung an die Bundesstraße 110 geschaffen.
Die innere Erschließung wird über die Planstraße A und B sichergestellt. Im Weiteren erfolgt die Verkehrserschließung der Baugebiete über verkehrsberuhigte Bereiche .
Die Belange aller Medien der technischen Infrastruktur werden durch den Anschluß an die Systeme des Bebauungsplangebiets Nr. 2 "Gewerbe- und Sondergebiet Neuendorf" der Gemeinde Broderstorf sichergestellt.
Die Flächen für Anlagen zur Abwasserbeseitigung sind der Anlage einer Pumpstation zur Überleitung in das dortige System vorbehalten. Es ist davon auszugehen, daß der Baufortschritt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 eine Überleitung der Abwässer nach Broderstorf überflüssig macht und die Ableitung gleich nach Rostock erfolgen kann.
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird weitestgehend auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert. Überschüsse werden im Zusammenhang mit den technischen Lösungen der Gewerbegebiete abgeleitet. Am Westrand des Bebauungsplangebiets wird der Regenwassersammler zur Vorflut Carbäk verlaufen.

Die Löschwasserversorgung wird durch den Aufbau von Ringsystemen mit der Mindestdimension DN 100 für die Erstbrandbekämpfung sichergestellt.
Das Große Wasser kann im Bedarfsfall mitgenutzt werden. Der wirksame Radius beträgt maximal 250 m.
Die Maßgaben der TRW 405 sind bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

VI. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Eine der Entwurfsgrundlagen war die Grundstückssituation am Standort. Sie war ausschlaggebend für die städtebauliche Struktur des Plangebiets. Dabei wird auch die langfristige Vorbereitung des Gebiets zur Bebauung deutlich. Bodenordnerische Maßnahmen sind nur in geringfügigem Ausmaß notwendig. Die Gemeinde Broderstorf benötigt nur geringe Teilflächen für öffentliche Aufgaben.
Wenn eine privatrechtliche Einigung nicht durchführbar ist, wird auf dem Wege der Umlegung der Flächenbedarf für die Flächen die die Gemeinde Broderstorf benötigt sichergestellt.
Aus archäologischer Sicht sind bei Bauarbeiten eventuell Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Absatz 2 -Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler- der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

VII. Flächenbilanz

Gesamtfläche	7,10 ha
Baugebietsfläche	5, 22 ha
davon Grünfläche	1,30 ha
öffentliche Grünfläche	1,20 ha
Straßenverkehrsfläche	0,52 ha
auch besonderer Zweckbestimmung	
Flächen zur Abwasserbeseitigung	0,16 ha

VIII Kosten

- Verkehrsanlagen:	700.000,- DM
- Beleuchtung:	100.000,- DM
- Elektroenergie:	90.000,- DM
- Regen- und Schmutzwasserableitung:	700.000,- DM
- Wasserversorgung:	140.000,- DM
Gesamtkosten:	**1.730.000,- DM**

Von diesen Kosten entfallen auf die Gemeinde Broderstorf 10 %.

Anlage

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Broderstorf für das Mischgebiet Neuendorf

Ergänzung zum Punkt V. Verkehr und technische Infrastruktur

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene Wasserversorgung aus Rostock.
Das Mischgebiet Neuendorf wird an die Leitungssysteme des Bebauungsplangebiets Nr. 2, Sonder- und Gewerbegebiet Neuendorf, angeschlossen. Diese Leitungssysteme verlaufen etwa 240 m südlich des Plangebiets.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die Kläranlage Broderstorf.
Über die Abwasserleitungen des Bebauungsplangebiets Nr. 2 erfolgt die Weiterführung über die bestehende Abwasserdruckleitung nach Broderstorf entlang der B 110.

Eingefügt mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24. 11. 1993

GEMEINDE BRODERSTORF · LANDKREIS ROSTOCK

Lange
Bürgermeister