



Bebauungsplan Nr. 16/97 „Gartenstrasse“ Mirow

Begründung des Entwurfs

Auftraggeber: Stadt Mirow

Sanierungsträger: BIG - STÄDTEBAU MECKLENBURG-VORPOMMERN GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Mirow
Regionalbüro Neustrelitz
Augustastrasse 18a
17235 Neustrelitz

Auftragnehmer: *Städtebauliche Planung:*
bsr freie Architekten und Ingenieure
braun schmidt reinke eilrich viebke
Schwedenstraße 14
17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 5 81 21-0
Fax: (0395) 5 81 21-26

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Architekt Lutz Braun
Dipl.-Ing. (FH) Anja Sawatzki

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Rechtsgrundlagen
- 2.0 Geltungsbereich
- 3.0 Lage im Raum
- 4.0 Raumordnung und Landesplanung
- 5.0 Übergeordnete Planungen
- 6.0 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes
 - 6.1 Grund der Aufstellung
 - 6.2 Ziel und Zwecke des Bebauungsplanes
 - 6.3 Auswirkungen
- 7.0 Situation im Plangebiet
- 8.0 Erschließung
- 9.0 Konzept der Planung
- 10.0 Planinhalt und Festsetzung
 - 10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 10.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
sowie Stellung baulicher Anlagen
 - 10.1.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
 - 10.1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 10.1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 11.0 Immissionsschutz
- 12.0 Hinweise

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I 1986, S. 2191), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. 12. 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 1122).
- In Verbindung mit den §§ 5 und 22 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVO Bl. M-V, S. 249).
- Wohnungsbauerleichterungsgesetz
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abs. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 885, 1124).
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Nr. 3 vom 22.01.1991).
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO Mecklenburg-Vorpommern) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V, S. 518, ber. S. 635)

Planungsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Flurkarte der Gemarkung Mirow, Flur 8 im Maßstab 1 : 500
- Vermessung mit Höhenangaben im Maßstab 1 : 1.000
(Stand: 17.03.1997 ; Quelle: Vermessungsbüro Walther
Mühlenstraße 8, 17235 Neustrelitz)

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-B BauGB) vom 10.02.1983 , Ziff. 20.2.1a in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt:

- im Westen durch die Gartenstraße;
- im Norden durch den Leussower Weg;
- im Osten durch die Rudolf-Breitscheid-Straße (L 33) und
- im Süden durch die Strelitzer Straße (B 198).

Der gesamte räumliche Geltungsbereich liegt im zentralen Bereich der Stadt Mirow und gleichzeitig im Sanierungsgebiet der Stadt.

Der Planbereich umfaßt folgende Flurstücken der Gemarkung Mirow

der Flur 8 28; 29; 30/1; 30/2; 31; 32; 33/1; 33/2; 34; 35/1; 36; 37; 38;39; 40;
 41; 42/1; 42/2; 43; 44/1; 44/2; 45/2; 45/3; 46; 47 und 48.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 4,74 ha.

3.0 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Mirow und darüber hinaus im Sanierungsgebiet der Stadt. Eine hohe Verkehrsbelastung insbesondere an der Bundesstraße 198 und der Landstraße 33 Richtung Userin kennzeichnet die stadthygienische Situation im Straßenraum. Baulich prägt eine größtenteils geschlossene kleinstädtische Bebauung entlang der beiden Hauptverkehrsachsen den Bereich.

4.0 Raumordnung und Landesplanung

Mit über 4000 Einwohnern ist die Stadt Mirow entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm - Mecklenburgische Seenplatte - von 1998 als Unterzentrum eingestuft.

Die Hauptfunktion eines Unterzentrums besteht in der Gewährleistung einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereiches (ca. 8000 Einwohnern) mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs.

Die Stadt Mirow gehört zum Landkreis Mecklenburg-Strelitz, liegt im Einzugsbereich des Mittelzentrums Neustrelitz und des Oberzentrums Neubrandenburg.

Darüber hinaus liegt Mirow in einem Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

Aus der *Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 21.06.1999* geht hervor, daß der Bebauungsplan Nr. 16/97 ‚Gartenstraße‘ der Stadt Mirow den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

5.0 Übergeordnete Planungen

Seit 1996 arbeitet die Stadt Mirow an der Beschlußfassung des Flächennutzungsplanes.

Der Entwurf Stand 10/97 hat zum zweiten Mal die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchlaufen und wird gegenwärtig überarbeitet. Im Flächennutzungsplan, Arbeitsstand 10/1997, wird das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

Seit 1991 gehört die Stadt Mirow dem Städtebauförderungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern an. Seitdem sind bereits an zahlreichen Gebäuden, aber auch an Straßen, Wegen und Plätzen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden bzw. sind in Vorbereitung. Unter anderem ist auch die Neugestaltung der Rudolf-Breitscheid-Straße, die im Westen die Geltungsbereichsgrenze bildet, in naher Zukunft angedacht.

Bereits 1993 wurde mit der Beschlußfassung des Rahmenplanes für die Stadt Mirow ein erstes Instrument für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Dieser soll der Stadt ermöglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Darüber hinaus gibt es für die Innenstadt von Mirow eine Sanierungssatzung, die im November 1999 beschlossen wurde.

6.0 Grund und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

6.1 Grund der Aufstellung

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 BauGB die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, daß eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Das Zentrum von Mirow wird im wesentlichen durch historische Bausubstanz geprägt. Diese gilt es zu erhalten und sinnvoll durch moderne, in das Stadtbild eingepaßte Gebäude zu ergänzen. Dabei sind so wichtige Gestaltungsmerkmale wie eine geschlossene Bauflucht, die Kleinmaßstäblichkeit der Bebauung, Brandgänge, Tordurchfahrten und die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen unbedingt zu erhalten.

Die Rückseiten der langgestreckten Parzellen entlang der Gartenstraße waren und sind Wirtschafts- und Gartenflächen, doch zeichnet sich in den letzten Jahren in Teilbereichen eine Nutzungsänderung ab. Auf den entsprechenden Grundstücken ist eine Umnutzung der Flächen für Wohn- bzw. Ferienhäuser denkbar, da durch die zunehmende Bedeutung der Region für den Fremdenverkehr und Tourismus die Bereitstellung an weiteren Gästeunterkünften erforderlich wird.

Die Altstadt ist entlang der Hauptverkehrsachsen, die gleichzeitig auch die Geschäftsstraßen darstellen, fast durchgängig bebaut und bietet nur wenig Kapazität für Stellplätze. Die Schaffung der Möglichkeit zur Einordnung eines Parkplatzes in den unmittelbarem Bereich des Marktplatzes mit einer fußläufigen Anbindung an diesen, ist ein weiterer Grund, der die Aufstellung eines Bebauungsplanes an der Gartenstraße erforderlich macht.

6.2 Ziel und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Regelung der baulichen Nutzung, die Neubebauung entlang der Gartenstraße sowie die Einordnung eines Parkplatzes hinter die Marktbebauung mit fußläufiger Verbindung zum Marktplatz.

Die gemischte Nutzung bestehend aus Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoß sowie überwiegender Wohnnutzung in den Obergeschossen ist entlang der Strelitzer Straße und in der Rudolf-Breitscheid-Straße beizubehalten.

Hinsichtlich der baulichen Nutzung erfolgt eine Unterteilung in Misch- und Wohngebietsflächen, wobei sich das Mischgebiet auf den Gebäudebestand entlang der Strelitzer- und Rudolf-Breitscheid-Straße sowie den südlichen Teilbereich der Gartenstraße bis Höhe des Parkplatzes erstreckt. Im nördlichen Teil der Gartenstraße sollen aufgrund des Gebäudebestandes in der Nachbarschaft und der Lage zum Ortsmittelpunkt vorrangig Wohngebäude errichtet werden.

Das Plangebiet wird über die vier, das Gebiet umschließenden Straßen, erschlossen. Die Erschließung des Parkplatzes soll über die Gartenstraße erfolgen. Die Grundstückszufahrten sind zu erhalten bzw. mit der jeweiligen Grundstücksneubebauung neu zu regeln.

6.3 Auswirkungen

Mit der Neuausweisung von Baugrundstücken entlang der Gartenstraße wird das Quartier stärker als bisher versiegelt. Die Gartenstraße, mit einer gegenwärtig einseitigen Wohnbebauung, bekommt durch die Schaffung einer zweiten Raumkante eine höhere städtebauliche Wertigkeit. Nicht zuletzt durch das Verschwinden der Gartenbrachen und einiger unschöner Nebengebäude erfolgt eine optische Aufwertung des Bereiches. Die Bebauung entlang der Gartenstraße soll als Allgemeines Wohngebiet im nördlichen Teilbereich vorrangig dem Wohnen dienen (vgl. Festsetzungskatalog).

Beabsichtigt ist an der Gartenstraße die Errichtung eines Parkplatzes hinter der Marktplatzbebauung mit der Möglichkeit zu Fuß vom Zentrum zum Parkplatz zu gelangen. Durch die Erhöhung der Stellplatzkapazität wird der großen Nachfrage in diesem Bereich entsprochen. Der Parkplatzstandort wird ausgewiesen, um die Wirkung der Ortsmitte zu stärken und insbesondere Gewerbetreibenden und Gastronomen durch die Bereitstellung bzw. Beteiligung an Stellplatzanlagen zu unterstützen. Die Ausweisung soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen, eine sinnvolle Planung vorbereiten helfen und die ordnungsgemäße bauliche Gestaltung gewährleisten. Der Parkplatz nimmt vorhandene Stellplatzflächen auf.

Die Gesamtanlage, einschließlich des Fußweges zum Marktplatz, ist eine Möglichkeit für die Anlieger des Marktplatzes ihren Gewerbestandort gegenüber anderen Standorten in der Stadt zu stärken. Es wird kein Baugebot festgesetzt. Es besteht eine Option für so eine Anlage, wobei die Realisierung der Vorhaben weiterer Verfahrensschritte außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bedürfen.

Eine generelle Überplanung der Gartenstraße, in Hinblick auf Fahrbahn, Gehwege, Stellplätze und eventuell Grundstückszufahrten wird erforderlich. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass die geplante Erweiterung des bestehenden Parkplatzes auf 40 Stellplätze nicht automatisch zu einer Erhöhung des bisherigen Verkehrsaufkommens in der Gartenstraße führen muß. Einerseits deswegen, weil bei einem ausreichenden Angebot an Stellflächen Parkplatz-Suchverkehre entfallen und andererseits die Anzahl der Kunden (und damit die Anzahl der Verkehrsbewegungen) primär davon abhängt, ob das Dienstleistungsangebot (Die Ergebnisse der von der Fa. PLANIVER durchgeführten Lärmimmissionsprognose sind unter Pkt. 11.0 aufgeführt.)

Die Bebauung entlang der Strelitzer- und Rudolf-Breitscheid-Straße bleibt erhalten, die Baulücken werden durch entsprechend angepaßte Gebäude aufgefüllt und damit erhalten die Straßen in der Altstadt wieder einen geschlossenen Charakter. Die Nebengebäude an den Rückseiten der Fronthäuser sollen erhalten bleiben, wenngleich eine Umnutzung einzelner Gebäude empfehlenswert ist.

Die quadratische Form des Marktplatzes kann durch den Neubau eines Seitengebäudes an der Strelitzer Straße hervorgehoben werden.

7.0 Situation im Plangebiet

Das Quartier kann in zwei völlig unterschiedliche Bereiche eingeteilt werden.

Der erste Bereich wird durch die historische, straßenbegleitende Bebauung entlang der Strelitzer Straße und der Rudolf-Breitscheid-Straße bestimmt. Die kleinmaßstäblichen, überwiegend zweigeschossigen Gebäude stehen in einer Bauflucht traufständig zur Straße. Unterbrochen wird die geschlossene Bebauung längst der Strelitzer Straße durch Brandgänge. Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße sind größere Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden vorhanden, hier ist eine offene Bauweise vorherrschend.

Die beiden oben genannten Straßenzeilen gehören zum Stadtzentrum der im ehemals quadratischen Marktplatz seinen zentralen Punkt hat. Demzufolge entspricht auch die Nutzung dem Innenstadtcharakter. In den Erdgeschossen dominieren Einzelhandel, Gewerbe und Gaststätten. Die Obergeschosse sind Wohnzwecken vorbehalten. Diese Nutzungsteilung entspricht dem Charakter der Kleinstadt. Ein Teil der Gebäude stammen aus der Mitte des 18. Jahrhunderts und stellen sich als die für Mirow typischen zweigeschossigen, traufständigen Gebäude dar.

Sie besitzen geputzte Fassaden mit z.T. horizontalen Gliederungselementen wie Gesimsen und Traufkanten. Kennzeichnend für die Mirower Bauweise sind die großen, ruhigen und nahezu ungliederten Dachflächen. Auf den langgestreckten Parzellen, die bis an die Gartenstraße heranreichen, wurden zahlreiche Nebengebäude errichtet, die über die Frontgebäude zugänglich sind.

Die an die Nebengebäude angrenzenden Garten- und Wirtschaftsflächen bilden den zweiten Bereich des Plangebietes, welcher im Osten von der Gartenstraße begrenzt und erschlossen wird. Dieser Bereich stellt die Rückseiten der Hauptstraßenbebauung dar. Mit einer lockeren Bebauung leitet er über zum siedlungshaft geprägtem Teil der Stadt, der bis zum Stadtrand reicht. In Teilbereichen unterliegen diese Flächen einem Nutzungswechsel, der aus dem Wegfall der Wirtschaftshöfe in seiner traditionellen Form resultiert. Als neue Nutzungsformen sind z.B. Parkstellflächen für Anwohner und Kunden zu nennen.

Parkstellflächen für Kunden befinden sich unter anderem in der Nähe des Möbelhauses und der Bank (ehemals Post). Um der Nachfrage nach zentral gelegenen Stellplätzen gerecht zu werden, sind einseitig längs der Gartenstraße Parktaschen angeordnet.

8.0 Erschließung

8.1 Medien

8.1.1 Trinkwassererschließung

Das Umweltamt teilt in seiner Stellungnahme vom 09.07.1999 mit, das Vorhaben an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserkanalisation der Gemeinde/Stadt anzuschließen. Der Anschluß und die Anschlußbedingungen sind mit dem Versorgungs- und dem Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung im Einvernehmen mit der Gemeinde/Stadt vorzunehmen.

„Für die geplante Bebauung wird Trinkwasser aus der öffentlichen Wasserversorgung bereitgestellt. In der Gartenstraße wurde die Trinkwasserleitung 1997 erneuert.“

Hinweis: Das Bebauungsgebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Versorgungsbrunnen des Wasserzweckverbandes Strelitz.“

(zit. aus Stellungnahme der Stadtwerke Neustrelitz GmbH vom 08.06.1999)

8.1.2 Regenwasser- und Schmutzwasserableitung

„In der Gartenstraße besteht ein öffentlicher Kanal im Trennsystem für die Schmutz- und Regenwasserableitung. Für die zur Zeit unbebauten Grundstücksflächen besteht die Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Kanal. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt auf den Grundstücken zu sammeln und abzuleiten.“

Bei der Teilung bzw. Zusammenlegung von Flurstücksteilen für Neubebauungen sind die vorhandenen Anschlußleitungen bis auf die Grundstücke zu beachten. D.h. für jedes neue Grundstück muß die Anschlußmöglichkeit über bereits vorhandene Anschlußleitungen auch in Zukunft gesichert sein.“

(zit. aus Stellungnahme des Entsorgungsbetriebs Mirow vom 19.07.1999)

„Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LwaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwassergenutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.“

(zit. aus Stellungnahme des Landkreises Mecklenburg-Strelitz – Umweltamt vom 09.07.1999)

8.1.3 Gasversorgung

„Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich Gasversorgungsleitungen der OMG Neubrandenburg GmbH.“

Die OMG teilt in ihrer Stellungnahme weiterhin mit, daß alle geplanten Neubauten an das Gasversorgungsnetz der OMG angeschlossen werden können.

Hinweis: Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist bei der OMG eine Stellungnahme einzuholen.
(aus Stellungnahme der OMG Neubrandenburg GmbH vom 07.06.1999)

Die *Verbundnetz Gas AG (VNG)* teilt in ihrer Stellungnahme vom 02.06.1999 mit, daß das Vorhaben weder die Anlagen noch die z.Z. laufenden Planungen berührt.

8.1.5 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die *e dis* vorgenommen.

Im Bereich des ausgewiesenen Vorhabens befinden sich 0,4-kV-Kabel und 20-kV-Kabel der EMO.

Hinweis: Vor Beginn der Tiefbauarbeiten bietet die EMO eine Einweisung durch das Regionalzentrum Röbel an. Das Überbauen der Versorgungseinrichtungen soll vermieden werden.

(aus Stellungnahme der *e dis* Neubrandenburg vom 25.05.1999)

8.2 Verkehrserschließung

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt die Bundesstraße B 198 (Strelitzer Straße) und die Landesstraße L 25 (Rudolf-Breitscheid-Straße). Beide Straßen werden durch das Straßenbauamt verwaltet.“

Von Seiten des SBA Neustrelitz sind auf der Bundesstraße B 198 keine Um- und Ausbaumaßnahmen vorgesehen. Die gegenwärtig laufenden Arbeiten im Zuge der Be- und Entwässerung der Stadt Mirow werden eine neue Fahrbahndeckschicht der B 198 zur Folge haben. Für die Landesstraße L 25 (Breitscheidstr. / Granzower Str.) wird von Seiten des SBA Neustrelitz derzeit eine Um- und Ausplanung vorgesehen.“

(zit. aus Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 15.6.1999)

Das anfallende Niederschlagswasser der Parkstellflächen ist nach Möglichkeit zu versickern. Als Oberflächenmaterialien sind wasserdurchlässige Materialien zu bevorzugen.

9.0 Konzept der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Gartenstraße“ umfaßt eine Fläche von 4,74 ha der Flur 8 der Gemarkung Mirow. Die Fläche ist kleinteilig parzelliert und demzufolge gibt es viele Eigentümer. Mit Hilfe des Bebauungsplanes wird ein größtenteils bebauter Bereich überplant, dabei werden die Nutzungen geregelt.

Der Bebauungsplan sieht vor, die Baulücken in den historischen, geschlossen wirkenden Gebäudezeilen zu schließen. Die Neubauten sind den historischen Gebäuden anzupassen.

Hinter der Marktplatzbebauung besteht die Möglichkeit einer geordneten Stellplatzanlage mit ca. 40 Stellflächen zum Zweck der Stärkung der Innenstadt vorzusehen. Der bereits vorhandene Parkplatz hinter der ehem. Post wird dabei überplant. Die Stellflächen für das Möbelhaus und die Bank (ca. 16 Stück) werden auf dem geplanten Parkplatz integriert. Die Anlieferung des Möbelhauses über die Gartenstraße bleibt gesichert. Für Fußgänger soll ein kurzer Weg die Parkstellflächen an der Gartenstraße mit dem Marktplatz (Stadtmitte) verbinden, um so die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen.

Neubauten sind überwiegend entlang der Gartenstraße möglich. Mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung sind vorrangig Wohngebäude zu errichten.

Im Plangebiet soll die Differenzierung hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Gebäudedichte zwischen dem zentralen Innenstadtbereich (Marktplatz) und den angrenzenden Baugebieten erhalten bleiben.

Die bereits sanierte ehemalige Kindertagesstätte ist in der Planung nicht berücksichtigt, das Haus hat aber Bestandsschutz. Langfristig sollte das Gebäude aus dem Innenbereich herausgenommen werden, da es hinsichtlich der Maßstäblichkeit, der Gebäudestellung und der gewünschten städtebaulichen Neustrukturierung des Bereiches, nicht in diesen hinein paßt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Entwicklung im unmittelbaren Innenstadtbereich ermöglicht. Verbunden damit kann die Attraktivität der Altstadt für Bewohner und Besucher deutlich gesteigert werden. Dies kann sich darüber hinaus auch positiv auf den Ferien- und Erholungsstandort Mirow auswirken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben alle vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, Baugebote werden nicht festgesetzt.

- 10.0 Planinhalt und Festsetzung
10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

10.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Der Gebäudebestand an der Strelitzer Straße, der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie die geplante Neubebauung im südlichen Teil der Gartenstraße werden als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich u.a. in den Darstellungen des FNP-Entwurfes als auch in der Art der vorhandenen Nutzung in der Strelitzer Straße und am Markt, die bereits einen Mischgebietscharakter trägt.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen im nördlichen Teil entlang der Gartenstraße werden als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen. Diese Festsetzung widerspricht den Darstellungen im FNP-Entwurf, begründet sich aber in der besonderen städtebaulichen Situation des Bereiches sowie durch die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die zuvor genannten Straßenabschnitte gehören zum innerstädtischen Bereich der Stadt Mirow. Die Festsetzung des MI-Gebietes soll die innenstadtypische Nutzungsmischung gewährleisten und darüber hinaus die Lärmimmissionen (Verkehrslärm an der B 198 und L 33) berücksichtigen. Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe sollen gleichberechtigt nebeneinander bestehen. Die Nutzungstrennung soll in der Form realisiert werden, dass in den Erdgeschossen der Hauptgebäude vorrangig die Unterbringung von Einzelhändlern, Gastronomen und Dienstleistern, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen ist. Die Obergeschosse der strassenseitig orientierten Gebäude sollen hauptsächlich dem Wohnen dienen.

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig.

Bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden mit Rücksichtnahme auf den geplanten Wohnstandort, die Nachbarschaft und die zentrale Lage Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Unter Berücksichtigung des geschlossenen Gebäudebestandes im Bereich des Marktes und der Wohnnutzung in den Obergeschossen gibt es Einschränkungen zu den Zulässigkeiten des § 6 (2) und (3) BauNVO. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art entsprechen nicht dem Gebietscharakter und sind im Mischgebiet unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)

10.1.2.1 Grundflächenzahl/GRZ (§ 16 (2) BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht jeweils den Zulässigkeiten der BauNVO.

Im TB 1.5 und TB 2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. An der Gartenstraße ist generell eine lockere Bebauung vorgesehen, die aus der Nachbarschaft und der rückwärtigen Lage zu den Hauptgeschäftsstraßen resultiert.

10.1.2.2 Geschossflächenzahl / GFZ (§ 16 (2) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet entspricht die GFZ mit 0.8 der Zulässigkeit der BauNVO.

Im Mischgebiet wird in den TB 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 eine GFZ von 1.2 als zulässige Obergrenze festgesetzt die der Zulässigkeit der BauNVO entspricht. Im TB 1.5 wird aufgrund der geplanten lockeren Bebauung eine GFZ von 0.8 festgesetzt.

10.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)

Entlang der Strelitzer Straße (TB 1.1) und in der Rudolf-Breitscheid-Straße (1.3,1.4) wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend zwei festgesetzt, zur Wahrung des homogenen Charakters der Bebauung in diesen Bereichen.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird in allen anderen Teilbereichen die Zahl der Vollgeschosse auf ein Höchstmaß von zwei festgesetzt.

10.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

10.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Die Reduzierung der zulässigen Gebäudelänge von Einzelhäusern auf max. 18,0 m stellt ein absolutes Höchstmaß bei möglichen Grundstückszusammenlegungen dar. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Grundstücksteilung ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern im TB 2 unter Beachtung der Abstandsflächen gem. § 6 LBauO M-V zulässig.

Im Mischgebiet (MI)

Ausgehend vom Gebäudebestand in der Strelitzer Straße und am Marktplatz wird eine geschlossene Bauweise in den TB 1.1 und 1.3 festgesetzt.

In den übrigen Teilbereichen weicht die Bauweise von der offenen Bauweise insofern ab, als die zulässige Gebäudelänge von Einzelhäusern auf max. 18,0 m unter Beachtung der Abstandsflächen gem. § 6 LBauO M-V festgesetzt wird.

Unter Beachtung des Gebäudebestandes in der Gartenstraße sowie unter Berücksichtigung des Siedlungscharakters sind im TB 1.5 ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

10.1.3.2 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Die Festsetzung von Baulinien ist straßenseitig an den Haupterschließungsstraßen des Gebietes und entlang des Marktplatzes vorgenommen worden. Ziel ist die Sicherung einer Bauflucht, um die städtebaulich-räumliche Ordnung im Straßenraum zu erhalten und im Bereich des Marktplatzes die historische, quadratische Fassung wiederherzustellen.

Um einen gestalterischen Spielraum an den Fassaden zu geben, sind Versprünge bis max. 0,50 m von der Baulinie zulässig.

10.1.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO)

Aufgrund der relativ geschlossenen Straßenrandbebauung wirken sich Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen, Carports etc. auf den rückwärtigen Grundstücksflächen nicht negativ auf das Ortsbild aus.

10.1.3.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Festsetzung der Firstrichtung im TB 1.1, 1.3 und 1.4 im Mischgebiet orientiert sich am Bestand der Hauptgebäude bzw. an den historischen Gegebenheiten im Bereich des Marktplatzes. Für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen hinter der Bauflucht sind aus städtebaulicher Sicht keine Festsetzungen notwendig.

In Anlehnung an die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite und unter Berücksichtigung der vorhandenen Parzellierung, wird im Allgemeinen Wohngebiet im TB 2 ebenfalls die Firstrichtung festgesetzt.

10.1.4 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Aus städtebaulicher Sicht ist der Kreuzungsbereich Jahnstraße/Strelitzer Straße das östliche „Eingangstor“ des Innenstadtbereiches, der im Marktplatz seinen zentralen Punkt hat. Er markiert den Beginn einer geschlossenen und einheitlichen Raumkante parallel zur Strelitzer Straße und war auch in der Vergangenheit unbebaut. Darüber hinaus soll die Sicht in diesem Bereich aus verkehrstechnischen Gründen nicht eingengt werden.

10.1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Auf Teilbereichen der Flurstücke 35/1; 36, 37 und 43 wird auf einer Gesamfläche von ca. 1.350 m² eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Die Errichtung eines Parkplatzes hinter dem Marktplatz entspricht der gestiegenen Nachfrage nach Stellplätzen in Zentrumsnähe für Besucher und Gäste der Stadt Mirow. Insbesondere dem Einzelhandel und der Gastronomie soll damit die Möglichkeit eingeräumt werden, für Besucher und Kunden ein größeres Stellplatzangebot zu schaffen. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt über die Gartenstraße. Die momentan in diesem Bereich befindlichen Stellflächen des Möbelhauses und der ehem. Post sollen bei der neuen Parkplatzgestaltung anteilig integriert werden.

Auf Teilbereichen der Flurstücke 37, 38 und 43 ist eine 2,0 m breite und ca. 75,0 m lange Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt worden. Die Fußgänger-Verbindung soll den Öffentlichen Parkplatz an der Gartenstraße mit dem Marktplatz verbinden, um damit die Attraktivität der Stellplätze in Zentrumsnähe zu erhöhen.

Um die betreffenden privaten Grundstücke hinsichtlich ihrer momentanen Nutzungen nur geringfügig zu beeinträchtigen, soll der Weg im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen.

Mit der Festsetzung wird die baurechtliche Grundlage geschaffen, die den Bau einer Stellplatzanlage vorbereiten soll. Es besteht kein Baugebot.

10.1.6 Pflanzgebot und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Im TB 4, der Teile der Flurstücke 37, 38 und 43 einschließt und einseitig auf einer ca. 1,50 m breiten Fläche parallel zum Fußweg verläuft, ist eine Hecke anzupflanzen. Diese soll zum einen dem Weg eine räumliche Fassung geben und zum anderen den nördlich angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 39, 40, 41 und 43) als Sichtschutz dienen. Grundstückszufahrten bzw. -zugänge bleiben von dieser Festsetzung unberücksichtigt.

10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M/V)

Die Stadt Mirow hat eine Ortsgestaltungssatzung für den historischen Kern in Aufstellung, der kurz vor der Genehmigung steht. Da der B-Plan Nr. 16/97 im Geltungsbereich dieser Satzung liegt und alle wichtigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen regelt, werden die §§ 2 bis 21 der Ortsgestaltungssatzung als Beiplan der Satzung zum Bebauungsplan beigelegt.

11.0 Immissionsschutz

Durch die Fa. PLANIVER GmbH wurde eine Lärmimmissionsprognose (Stand 25. März 1999) im Sinne der DIN 18005/7/ unter Berücksichtigung ergänzender Regelwerke wie beispielsweise der DIN 4109 für die Lückenbebauungen entlang der B 198 und L 33 sowie der geplanten Neubebauung (WA/M) entlang der Gartenstraße durchgeführt.

Die Zielstellung dieser Untersuchung bestand darin, die vom Straßenverkehr und Gewerbe hervorgerufenen Geräuschimmissionen zu prognostizieren und die Ergebnisse zu analysieren und darzustellen.

Straßenverkehrslärm

Allgemein wurde festgestellt, daß das geplante Erschließungsgebiet insbesondere durch den Straßenverkehr einer hohen Geräuschvorbelastung unterliegt. Insbesondere an den straßenseitigen Fassaden der Strelitzer Straße (B 198) und der Rudolf-Breitscheid-Straße (L 33) ist davon auszugehen, daß die Orientierungswerte von 60/50 dB (A) für ein Mischgebiet von bis zu 13 dB (A) sowohl am Tage als auch in der Nacht überschritten werden. Diese Überschreitungen haben bereits die Grenze zu schädlichen Umwelteinwirkungen überschritten und sind daher im Rahmen

der Bauleitplanung als bedenklich einzustufen. Durch die nahezu geschlossene Bauweise entlang der stark frequentierten Straßen und beabsichtigten Lückenschließungen sind auf den Hofseiten keine richtwertüberschreitenden Immissionen zu erwarten.

In der Gartenstraße ist nicht mit einer Überschreitung des Orientierungswertes von 55/45 dB (A) für ein Allgemeines Wohngebiet durch den Straßenverkehrslärm zu rechnen.

Aus den Ergänzenden Berechnungen zur Lärmimmissionsprognose im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 16/97 „Gartenstraße“ in Mirow vom 17. Januar 2000 geht hervor, dass die geplante Erweiterung des bereits bestehenden und genutzten Parkplatzes auf 40 Stellplätze nicht automatisch zu einer Erhöhung des bisherigen Verkehrsaufkommens in der Gartenstraße führt.

Dies wird wie folgt begründet:

a) Die Dienstleistungsangebote sind im Plangebiet bereits ansässig und werden durch eine bestimmte Anzahl motorisierter Kunden bei Bedarf aufgesucht. Das bedeutet die Anzahl der Fahrbewegungen zum/vom Parkplatz und damit auf der Gartenstraße ist und bleibt primär davon abhängig, ob ein entsprechender Bedarf zur Wahrnehmung der Dienstleistungen vorhanden ist. Eine Vergrößerung des Parkraumes führt dementsprechend nicht dazu, dass der bisherige Kundenkreis die Dienstleistungseinrichtungen öfter aufsucht oder ein erhöhter Kundenstrom ausgelöst wird.

b) Bei einem ausreichenden Angebot an Stellflächen ist darüber hinaus davon auszugehen, dass sich einerseits sogenannte Parkplatz-Suchverkehre verringern und andererseits die Notwendigkeit zu Belegung von Parkraum auf der Gartenstraße minimiert wird.

Gewerbelärm

Die gewerblichen Quellen (Parkplatz in der Nähe des Möbelhauses und die Anlieferung des Möbelhauses) verursachen sowohl in exponierten Lagen des Mischgebietes als auch in Randbereichen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes geringfügige Richtwertüberschreitungen von bis zu 5 dB(A).

Im Ergebnis der von der Fa. PLANIVER durchgeführten Lärmimmissionsprognose werden Vorschläge zu aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne von Lärmschutzbauwerken können im Rahmen der Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Im Sinne der Minimierung der Geräusche an der Quelle werden folgende Lärminderungsmaßnahmen empfohlen, die in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange bzw. Privatbetroffener zu prüfen sind:

1. Die Belieferung des Möbelhauses mit LKW erfolgt nicht vor 8.00 Uhr und nicht nach 19.00 Uhr sowie nicht mit mehr als 5 LKW am Tag. Ausnahmen an bis zu 10 Tagen oder Nächten, im Höchstfall an 14 Kalendertagen eines Kalenderjahres, gelten als seltene und damit zumutbare Ereignisse nach Ziff. 7.2 der TA Lärm und sind gestattet, wenn dabei die erhöhten Richtwerte nach Ziff. 6.3 der TA Lärm nicht überschritten werden.
2. Die Geschwindigkeit auf der Gartenstraße und dem Leussower Weg werden in Verbindung mit gestalterischen Maßnahmen auf 30km/h gemindert. Eine erhebliche und spürbare Lärminderung von bis zu 5 dB(A) kann erzielt werden.
3. Störendes Gewerbe, die Immissionen oberhalb der maßgeblichen Orientierungswerte verursachen können, sind im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet auszuschließen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen beziehen sich auf bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen schutzbedürftiger Bebauung. Im Wesentlichen sind hier Vorkehrungen gemeint, die insbesondere dem Bauherren beim Neubau bzw. bei der Sanierung bzw. bei baulichen Veränderungen an bestehenden Anlagen aufzuerlegen bzw. zu berücksichtigen sind. Demzufolge wurden diese Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen nach § 9 (1) 24 BauGB des B-Planes aufgenommen.

(Quelle: Lärmimmissionsprognose, Frau Köhn, Fa. PLANIVER v.25.März 1999)

12.0 Hinweise

Das Ordnungsamt Abt. Brandschutz des Landkreises Mecklenburg-Strelitz teilt in seiner Stellungnahme vom 09.07.1999 mit, dass für das B'Plangebiet ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen muß. Der Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden, bei Einschränkung der Bebauung auf mind. feuerhemmende Umfassungswände mit harter Bedachung reichen 48m³/h.

„Die Löschwasserversorgung sollte vorzugsweise über Hydranten in der Gartenstraße realisiert werden. Ist dies nicht möglich, sind Lösungen mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzingenieur des Landkreises abzustimmen.“

Das *Bundesvermögensamt Neubrandenburg* teilt in seiner *Stellungnahme vom 14.06.1999* mit, dass bundeseigene Grundstücke und sonstige Belange des Bundes nicht von den Planungen betroffen sind.

„Da die vermögensrechtliche Zuordnung der Liegenschaften jedoch noch nicht beendet ist, kann dies für die Zukunft nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.“

Das *Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V* gibt in seiner *Stellungnahme vom 15.06.1999* folgende Hinweise zum Plangebiet:

„Nach vorliegenden ingenieurgeologischen Unterlagen ... stehen im Plangebiet sowohl nichtbindige als auch bindige Böden des Pleistozäns (schluffiger Feinsand, feinsandiger bzw. toniger Schluff) an. Sie stellen grundsätzlich einen geeigneten Baugrund dar, der jedoch nur eine relativ geringe Tragfähigkeit aufweist. Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte, Karte der Grundwassergefährdung, M 1 : 50 000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt nach den o.g. Unterlagen überwiegend < 2m (z.T. Stau-, Schicht- bzw. Sickerwasser).“

Das *Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V* teilt in seiner *Stellungnahme vom 04.06.1999* mit, dass im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt sind.

„Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde bzw. Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr.1 vom 14.1.1998 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Das *Landesvermessungsamt M-V* teilt in seiner *Stellungnahme vom 25.05.1999* mit, daß sich ein Höhenfestpunkt – Mauerbolzen am Wohnhaus Nr. 2 in der Rudolf-Breitscheid-Straße - im Planbereich befindet.

Das *Umweltamt Abt. Wasserwirtschaft* teilt in seiner *Stellungnahme vom 08.07.1999* folgendes mit:
„Der Standort befindet sich innerhalb der weiteren Wasserschutzzone der Wasserefassung der Stadt Mirow.“

Das *Umweltamt Abt. Abfallwirtschaft* teilt in seiner *Stellungnahme vom 08.07.1999* folgendes mit:
„Es befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes lt. Altlastenkataster des Kreises MST keine Altlasten und oder altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 22 AbfAlG M-V.“

Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.“

Aufgestellt: 20.01.2000