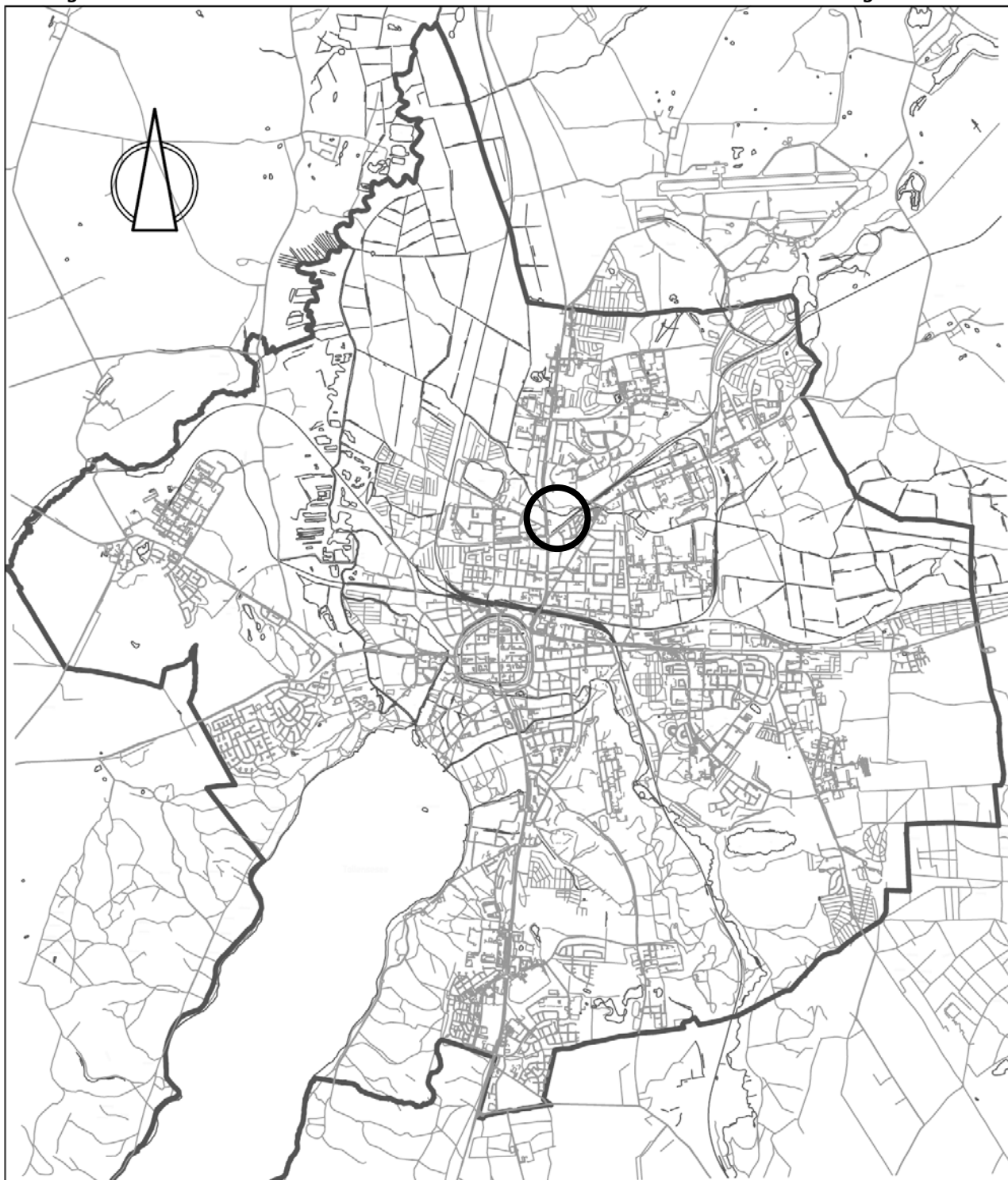




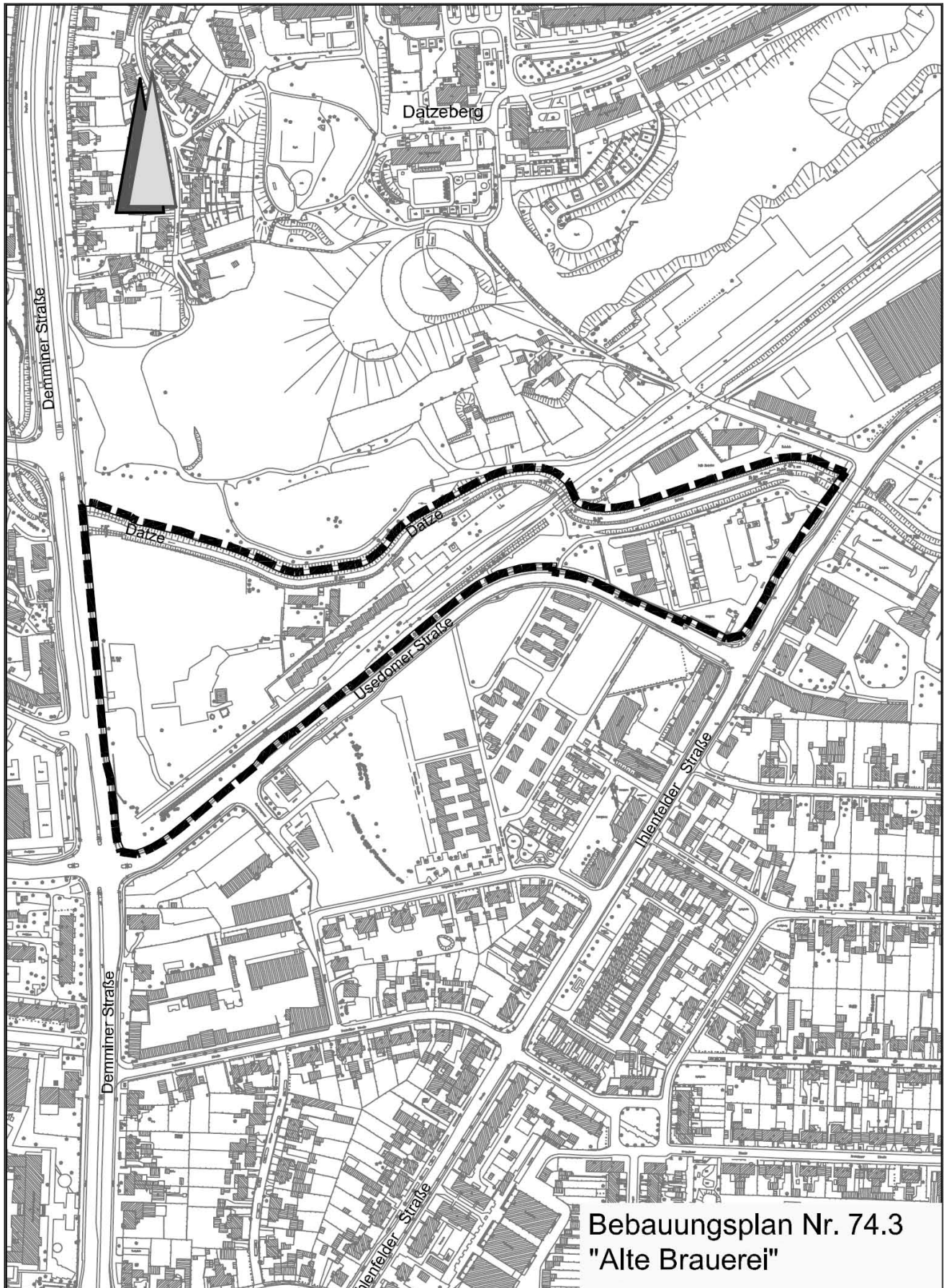
STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3

„Alte Brauerei“

Begründung

Lageplan



Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“

Stand Entwurf

Inhaltsverzeichnis

- 1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**
- 2 Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
- 5 Beschaffenheit des Plangebietes**
 - 5.1 Ausgangssituation
 - 5.2 Planungsrechtliche Situation
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Verkehrskonzept
 - 6.3 Grün- und Freiflächenkonzept

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 28.05.09 auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg die Aufstellung bzw. Änderung von diversen Bebauungsplänen beschlossen, um die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu steuern. Der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei" ist Bestandteil dieses Sammelanstellungsbeschlusses vom 28.05.09.

Mit dem am 08.10.09 beschlossenen Kommunalen Einzelhandelskonzept verfügt die Stadt über ein aktuelles, fachlich fundiertes Instrumentarium, um zentrale Versorgungsbereiche zu schützen und um die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu sichern. Bereits vor Beschlussfassung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt musste eine Bauvoranfrage für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes positiv beschieden werden.

Mit dem einfachen Bebauungsplan wird dieser Betrieb im Bebauungsplan festgesetzt. In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes werden weitere Einzelhandelseinrichtungen rigoros ausgeschlossen, da das betreffende Gebiet im Einzugsbereich der Stadtteilversorgungszentren Reitbahnviertel/Traberallee, Datzeberg, Vögelviertel/Straußstraße und des Nahversorgungszentrums Reitbahnviertel/Ponyweg liegt.

Der einfache Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2a des BauGB entwickelt.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.08 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl.2009 Teil I, Nr. 51, S. 2542)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. 2010, S. 66)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.11.06 (GVOBl. M-V S. 814), zuletzt geändert am 23.02.10 (GVOBl. M-V, S. 238)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.07 (GVOBl. M-V S. 410, 413)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 11.11.09, in Kraft am 26.11.09 (Stadtanzeiger Nr. 12, 18. Jahrgang)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)

- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.05 (GVOBl. M-V S. 535)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.06 (GVOBl. M-V S. 576)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585 ff.)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.09 (GVOBl. M-V S. 760)
- Gesetz zur Bereinigung des Landeswasserrechts vom 23.02.10 (GVOBl. M-V, Nr. 4, S. 101)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte der Abteilung Geodatservice der Stadt Neubrandenburg
 Stand Topografie: Juli 1999 bis September 2009
 Stand Kataster: Dezember 2009
 Höhenbezugssystem: HN
 Lagebezug: Gauß-Krüger-Koordinatensystem S 42/83
 im Maßstab: 1 : 2.000
- Aufstellungsbeschluss einfacher Bebauungsplan, Beschlussnummer-Nr. 736/48/09
- Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg unter Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen vom 08.10.09 (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.09)

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage in ca. 1 km Entfernung nordöstlich der Innenstadt zwischen der Demminer und der Ihlenfelder Straße. Es liegt innerhalb der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Wolgaster Straße".

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden:	den Verlauf der Datze,
im Osten:	die Ihlenfelder Straße,
im Süden:	den Bebauungsplan Nr. 74.2 "Wolgaster Straße,
im Westen:	die Demminer Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 12 der Gemarkung Neubrandenburg:

210/039;	217/006,	219/002;	221/003;	221/004;	224/004;
228/006;	228/031;	228/032,	228/033;	235/003;	237/013;
237/028;	237/038;	358/010			

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10). Damit entspricht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Die im Bereich des Anschlussknotens Demminer Straße für die Ortsumgehung dargestellten möglichen Anbindungen innerhalb des Geltungsbereiches werden berücksichtigt.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes nördlich der Usedomer Straße erfährt durch das vorhandene und in Betrieb befindliche Gleis der Industrieanschlussbahn Neubrandenburg-Trollenhagen eine starke Zäsur. Leerstehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches wurden im westlichen Bereich auf Veranlassung des Eigentümers beziehungsweise im östlichen Bereich im Auftrag des Entwicklungsträgers abgerissen. Im Plangebiet befinden sich 3 Wohngebäude, ein Garagenkomplex und ein an eine soziale Einrichtung vermietetes Werkstattgebäude.

Das in den Wohngebäuden auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei anfallende Abwasser wird in eine alte Kläranlage mit Überlauf in die Datze geleitet. Da diese Kläranlage nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht, ist eine Planung zur Neuordnung der Abwasserentsorgung zwingend erforderlich. Der Grundstückseigentümer wird hierfür gesondert über die untere Wasserbehörde beteiligt.

Von der Landesforst wurde die Stadt Neubrandenburg nachrichtlich in Kenntnis gesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches eine Waldfläche von ca. 1 ha auf privatem Grundstück widerrechtlich kahlgeschlagen und teilweise gerodet wurde.

Eine natürliche Sukzession der betreffenden Fläche steht dem Planungsansinnen des Bebauungsplanes entgegen, so dass die Möglichkeit einer dauerhaften Waldumwandlung genutzt werden soll. Hierfür steht die Abstimmung mit dem Eigentümer noch aus.

Das Grundstück der ehemaligen Brauerei ist als Altlastenverdachtsfläche registriert. Im Rahmen der "Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wolgaster Straße" wurde im Juni 1997 eine detaillierte Erkundung von Bodenkontaminationen mit Ausgrenzungen der Lastkörper durchgeführt. Diese Untersuchungen zeigten lokal begrenzte Kontaminationen des Bodens mit Kohlenwasserstoffen (KW) oder KW-ähnlichen Verbindungen und Quecksilber auf einer Teilfläche des Standortes der ehem. Tischlerei. Für eine gewerbliche Nutzung kann die Bodenbelastung auf Grund der lokalen Ausdehnung toleriert werden. In dem Gutachten wird auf zwei Keller (Öl- und Laugenkeller) hingewiesen, die gegenwärtig auf Grund des damaligen Abbruchs nicht zugänglich sind. Es besteht der Verdacht, dass die Keller zum damaligen Zeitpunkt nicht beräumt waren.

Im Rahmen der Erschließung sind deshalb technische Maßnahmen zur Erkundung und Bergung der noch eventuell vorhandenen Ausrüstung und Chemikalien einzuleiten, um ein Restrisiko wie eine Gefährdung des Baustellenpersonals bei Tiefbauarbeiten auszuschließen.

Weiterhin gibt es Hinweise auf die Existenz einer Tankstelle, über die Art des Rückbaus gibt es keine Angaben. Zweckmäßig erweist sich eine Kontrollsondierung in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Standortes des Tankbehälters bzw. Zapfsäule auf lokale Mineralölkohlenwasserstoffbelastung (MKW-Belastung).

Ein Teil des Flurstückes 228/6 gehört zur Rüstungsalast „Ehemalige Mechanische Werkstätten Neubrandenburg“ und ist unter der Ziffer 02000.02 beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz bzw. beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie erfasst.

Auf dem beplanten Gelände befinden sich 2 Brunnen, die der Brauerei als Produktionsbrunnen dienen. Sie sind ca. 77 und 90 Meter tief. Sie dürfen nicht überbaut werden. Die Standorte sind im Bebauungsplanvorentwurf eingetragen. Die untere Wasserbehörde wird den Grundstückseigentümer zwecks ordnungsgemäßer Stilllegung anschreiben, da der Zustand sehr zu wünschen übrig lässt.

5.2 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" ist Teil des nach § 165 ff. BauGB förmlich festgelegten "Städtebaulichen Entwicklungsgebietes Wolgaster Straße".

Entsprechend § 13a BauGB werden in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche mittels einfachem Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB getroffen. Der vor der Beschlussfassung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes genehmigte Markt wird nach § 1 Abs. 9 BauNVO in einem gesondert abgegrenzten Teilbereich (Gewerbegebiet 1) festgesetzt.

Im Nordwesten des Planungsgebietes ist die Anbindung der Ortsumgehung B 104/B 96 an die Demminer Straße vorgesehen. Für den durch die Ortsumgehung berührten Teilbereich wird eine befristete Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB getroffen. Dabei handelt es sich um einen Streckenabschnitt für den die Planfeststellung nach Bundesfernstraßengesetz noch nicht erfolgt ist (Stand: Linienbestimmung seit 1999).

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Innerhalb des Plangebiets soll die Art der Nutzung klar definiert werden. Grundlage bildet das bestätigte Kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg. Der einfache Bebauungsplan ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nur hinsichtlich seiner Festsetzungen maßgebend, d. h. darüber hinaus gelten die Vorschriften des § 34 BauGB. Die kritischen Aussagen unter Punkt 5 der Begründung zum Bestand auf dem Gelände der alten Brauerei beruhen auf Zuarbeiten der Verwaltung. Hier ist der Eigentümer in der Verantwortung. Er wird gesondert über die zuständige Behörde aufgefordert, die Mängel zu beseitigen.

Planungsinhalt dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen und hier die Differenzierung in gewerbliche Bauflächen an den tangierenden Erschließungsstraßen (GE 1, GE 2 und GE 3) und eingeschränkten gewerblichen Bauflächen im Kernbereich nördlich der Usedomer Straße.

Die Ausweisung von eingeschränkten gewerblichen Bauflächen erfolgte, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (angrenzende Wohnbebauung südlich der Usedomer Straße) zu wahren. Als eingeschränktes Gewerbegebiet ist ein Gewerbegebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Hinsichtlich des Störungsgrades ist es einem Mischgebiet gleichzusetzen.

Planungsziele sind:

- Reaktivierung von Gewerbebrachen (Innen- vor Außenentwicklung)
- Verbesserung der Erschließung für bestehende Gewerbeflächen
- Erweiterung der Angebotsvielfalt
- Gewerbeflächen in innenstadtnaher Lage, zukünftig an der Ortsumgehung in noch attraktiverer Lage
- Fortführung des gebietsübergreifenden Grünzuges Datze

Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich durch eine zentrale Lage zwischen dem Wohngebiet Reitbahnviertel, der Brauereisiedlung, der Ihlenfelder Vorstadt und dem Datzeberg aus.

Für das Baufeld GE 1 des Bebauungsplangebietes existiert eine positiv beantwortete Voranfrage zur Errichtung eines Nahversorgers (Discountmarkt) mit einer Verkaufsfläche von 800 m². Bei Errichtung nimmt dieser Discountmarkt Nahversorgungsaufgaben für die angrenzenden Wohngebiete "Ihlenfelder Vorstadt" und "Reitbahnviertel" war. Der Markt wird einerseits nachrichtlich übernommen und andererseits planungsrechtlich gesichert.

Zulässig sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Blumen
- Drogeriewaren
- Schreib- und Papierwaren
- Zeitungen, Zeitschriften.

Mit dem in Rede stehenden Markt kann eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Ihlenfelder Vorstadt und des Reitbahnviertels mit Waren des kurzfristigen Bedarfs gesichert werden. Durch die zentrale Lage des Baufeldes können auch nicht motorisierte Bevölkerungsschichten die Angebote problemlos nachfragen. Ganz bewusst wurde die Ansiedlung von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs auf ein Baufeld und eine Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² begrenzt, um die Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche in den Wohngebieten Vogelviertel, Reitbahnviertel, Ihlenfelder Vorstadt und Datzeberg durch Kaufkraftumverteilung nicht zu gefährden. Insbesondere soll durch die Festsetzung die Tragfähigkeit der Ankermieter der genannten zentralen Versorgungsbereiche gesichert werden. Dies wäre laut Einzelhandelsgutachten nicht gegeben, wenn großflächiger Einzelhandel mit Waren des kurzfristigen Bedarfs außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entstehen würde.

Der gleichzeitig mit den Festsetzungen verbundene generelle Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente hat die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zum Ziel. Insofern folgt die Stadt Neubrandenburg der Empfehlung des Einzelhandelsgutachtens, die Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass mit den Festsetzungen die Ansiedlung eines Discount- oder Supermarktes mit ergänzendem Back- und/oder Fleischwarenschop möglich ist. Die Festsetzungen bieten damit eine hinreichende wirtschaftliche Grundlage für den geplanten Nahversorger.

Die Definition einer speziell für den Neubrandenburger Einzelhandel aufgestellten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsliste ist entscheidender Bestandteil des vorliegenden Kommunalen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Neubrandenburg. Grundlagen der Neubrandenburger Liste sind Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die lokalen Gegebenheiten und die Entwicklungspotentiale des Neubrandenburger Einzelhandels.

Für den neben dem Baufeld GE 1 übrigen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden nahversorgungsrelevante, zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste konsequent ausgeschlossen, u. a. um attraktive Flächenpotentiale an der zukünftigen Ortsumgehungsstraße für gewerbliche Nutzungen bzw. Ansiedlungen zu sichern.

Hier gilt es, die Strukturen zu erhalten, die Tragfähigkeit zu sichern und innerhalb dieser definierten Zentren entsprechend dem Kommunalen Einzelhandelskonzept Entwicklungspotentiale zu ermöglichen.

Mit der das Plangebiet abgrenzenden Usedomer Straße werden die südlich angrenzenden Wohnbauflächen der Bebauungsplangebiete Nr. 74.1 und 74.2 "Wolgaster Straße" erschlossen. Die Bahnanlage hat zwar ebenfalls eine trennende Wirkung, wird aber nur gering frequentiert. Aus Gründen der Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnbebauung werden Vergnügungsstätten im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Gewerbegebiet GE 3 ausgeschlossen. So werden mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm (Besucher, Zu- und Abfahrverkehr in den Ruhezeiten) vermieden und die Wohnruhe gewährleistet.

Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet GE 2. Das Baufeld ist bereits durch Verkehrslärm der Demminer Straße vorbelastet, liegt nördlich des geplanten Nahversorgers und damit in unbedenklicher Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung und soll durch die geplante Stichstraße erschlossen werden.

6.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist durch die Bahntrasse der öffentlichen Industrieanschlussbahn von der südlich gelegenen Usedomer Straße getrennt. Die Stadt Neubrandenburg ist als Eigentümer in der Pflicht, das Gleis aufrechtzuerhalten.

Um den Kernbereich nördlich der Bahn zu erschließen, wird eine öffentliche Stichstraße in Verlängerung der Karlshagener Straße mit Bahnübergang geplant.

Für den geplanten SB-Markt wird von der Straßenbauverwaltung ausschließlich einer verkehrlichen Erschließung über diese Anbindung zur Usedomer Straße zugestimmt. Untersetzt wird diese Forderung dadurch, dass beim Ausbau der Usedomer Straße bereits ein vierter Knotenpunktarm zum Plangebiet an der Einmündung zur Karlshagener Straße inklusive Linksabbiegestreifen vorgesehen wurde.

Im Westen ist eine Grundstückszufahrt an der Demminer Straße vorhanden. Diese liegt nach Bundesfernstraßengesetz im Erschließungsbereich von Ortsdurchfahrten. Es ist möglich rechts rein, rechts raus zu fahren.

Im Osten, südlich der Bahnanlage, ist das Plangebiet durch Grundstückszufahrten an der Ihlenfelder und Usedomer Straße erschlossen.

6.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Das Bebauungsplangebiet wird durch den Verlauf der Datze begrenzt. Die Gestaltung des Grünzuges an der Datze war eine Fördermaßnahme im Rahmen des EU-Förderprogramms im URBAN II-Gebiet Nord, die bereits umgesetzt wurde. Der Grünzug einschließlich Fußwegebeziehungen liegt im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes vorrangig nördlich der Datze (außerhalb des Bebauungsplanes), im östlichen Bereich südlich der Datze (innerhalb des Bebauungsplanes).

Entsprechend der Wasserrahmenrichtlinie besteht darüber hinaus das Ziel, den ökologischen Zustand des Gewässers und seiner Ufer weiter zu verbessern.

Der Gewässerrandstreifen von 5 m wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und dient wasserrechtlich der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Gewässerfunktion sowie der Gewässerunterhaltung und Sicherung des Wasserabflusses.

Innerhalb des Grünzuges Dateniederung ist eine öffentliche Bewegungsfläche eingeordnet, die direkt an die Usedomer Straße grenzt. Der Bereich zwischen Usedomer Straße und Bahntrasse wird als Grünfläche festgesetzt und mündet in die vorgenannte Bewegungsfläche.