



# Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

8

öffentlich

Sitzungsdatum: 08.12.16

Drucksachen-Nr.: VI/610

Beschluss-Nr.: 391/22/16

Beschlussdatum: 08.12.16

Gegenstand: Vertrag zum Bauvorhaben „Marien-Carrée“ in Neubrandenburg

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:  Oberbürgermeister  
 Betriebsausschuss

Hauptausschuss  
 Stadtvertretung

## Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	10.11.16	Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	14.11.16	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	24.11.16	Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/>	15.11.16	Betriebsausschuss	<input type="checkbox"/>		

Neubrandenburg, 26.10.16

Silvio Witt  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 2 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, den Vertrag zum Bauvorhaben „Marien-Carrée“ in Neubrandenburg abzuschließen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Teile der Flächen in der Waagestraße, die im Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind und im Eigentum des Investors stehen, werden durch einen Flächentausch an die Stadt übertragen. Sollten die Flächen im Zuge des Abrisses/ der Bauarbeiten aufgenommen werden, erfolgt die provisorische Befestigung durch die Stadt. Die Arbeiten werden durch SIM ausgeführt.

**Begründung:**

Durch den Vertrag soll die Umsetzung stadtplanerischer Belange, die nicht durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ abgesichert sind, geregelt werden.

## **Vertrag zum Bauvorhaben „Marien-Carrée“ in Neubrandenburg**

Zwischen der  
vertreten durch den

Stadt Neubrandenburg  
Oberbürgermeister  
Herrn Silvio Witt

und vertreten durch den

1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters  
Herrn Peter Modemann  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und der  
vertreten durch die

1. Treptower Straße Neubrandenburg GmbH  
Geschäftsführer  
Herrn Martin Ahrens und Herrn Ulf Wachholtz

und der  
vertreten durch die

2. Treptower Straße Neubrandenburg GmbH  
Geschäftsführer  
Herrn Martin Ahrens und Herrn Ulf Wachholtz

und der  
vertreten durch die

3. Treptower Straße Neubrandenburg GmbH  
Geschäftsführer  
Herrn Martin Ahrens und Herrn Ulf Wachholtz  
Jaguarring 2  
23795 Bad Segeberg

- nachfolgend „Investor“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

### **Präambel**

Die Stadt Neubrandenburg stellt für das Gebiet „Südliches Marktquartier“ einen Bebauungsplan (Anlage 1) auf. Mit dem B-Plan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ sollen die Rechtsgrundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den Sanierungszielen des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt geschaffen werden. Zur Regelung der stadtplanerischen Belange des vom Investor geplanten Bauvorhabens wird ein Vertrag geschlossen.

### **§ 1**

#### **Fassadengestaltung**

- (1) Der Investor verpflichtet sich, die Fassadengestaltung gemäß der Anlage 2 umzusetzen. Durch die Abteilung Stadtplanung der Stadtverwaltung Neubrandenburg bestehen keine Bedenken gegenüber ggf. erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Umsetzung der Fassadengestaltung gemäß Anlage 2.

- (2) Der Investor ist berechtigt, mit Zustimmung der Stadt von der abgestimmten Fassadengestaltung abzuweichen, wenn diese nicht baugenehmigungsfähig ist, nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht oder der sanierungsrechtlichen Genehmigung entgegensteht.
- (3) Der Investor kann mit Zustimmung der Stadt von der Fassadengestaltung abweichen, wenn diese der Vermietung hinderlich ist. Die Grundzüge der Fassadengestaltung gemäß Anlage 2 sind beizubehalten.
- (4) Sollte bei einer Änderung der Fassade keine Einigung mit der Stadt erzielt werden oder sich das Konzept der Fassadengestaltung grundlegend ändern, so ist das Gestaltungsberatungsgremium erneut zur Entscheidung einzuberufen.

## **§ 2 Dachgestaltung**

- (1) Der Investor verpflichtet sich, die Dachgestaltung gemäß der Anlage 3 umzusetzen. Durch die Abteilung Stadtplanung der Stadtverwaltung Neubrandenburg bestehen keine Bedenken gegenüber ggf. erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Umsetzung der Dachgestaltung gemäß Anlage 3.
- (2) Der Investor ist berechtigt, mit Zustimmung der Stadt von der abgestimmten Dachgestaltung abzuweichen, wenn diese nicht baugenehmigungsfähig ist bzw. der sanierungsrechtlichen Genehmigung entgegensteht.

## **§ 3 Grundstückstausch**

- (1) Der Investor ist Eigentümer von Flächen, die im B-Plan 115 „Südliches Marktquartier“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wurde. Hierbei handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke 20/8 und 20/7, Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg mit einer Größe von ca. 214 m<sup>2</sup> (Anlage 4). Diese Flächen werden Bestandteil der Waagestraße und gehen in das Eigentum der Stadt über. Sollten die vorhandenen Flächen durch Abrissarbeiten (z. B. Fundamente) aufgenommen werden, verfällt der Investor diese mit Materialien, die für die Herstellung einer Tragschicht gemäß ZTV-SoB-StB geeignet sind. Die Stadt wird diese Flächen provisorisch mit Betonplatten 30 x 30 cm belegen.
- (2) Der Investor ist Eigentümer der Flächen 331/10 und 331/11, Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg. Die in der Anlage 4 dargestellten Teilflächen mit einer Größe von ca. 43 m<sup>3</sup> gehen in das Eigentum der Stadt über. Der Investor wird diese Flächen mit demselben Belag belegen, der auf dem Marktplatz anschließt.
- (3) Die Stadt ist Eigentümer der Flächen 331/8 und 20/3 und 20/6, Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg. Die in der Anlage 5 eingetragenen Teilflächen mit einer Größe von ca. 79 m<sup>2</sup> gehen in das Eigentum des Investors über. Der Investor wird die am Marktplatz gelegene Fläche mit demselben Belag belegen, der auf dem Marktplatz anschließt.
- (4) Der Investor schließt mit der Stadt einen Vertrag über den Grundstückstausch.
- (5) Der Grundstückstausch erfolgt nach der Vermessung der neuen Flurstücke sowie Fertigstellung der Flächen gemäß Abs. 1 - 3.
- (6) Die Kosten für den Grundstückstausch nach Abs. 1 - 5 trägt der Investor.

#### **§ 4 Waagestraße**

- (1) Die Stadt sichert dem Investor zu, dass ein barrierefreier Zugang über den nördlichen Teil der Waagestraße zu der vom Investor geplanten Hochgarage und den südlich davon gelegenen Einzelhandelsbetrieben zeitnah zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Teils des Bauvorhabens des Investors ermöglicht wird.
- (2) Die vorhandene Treppen- und Rampenanlage bleibt so weit möglich bestehen. Der barrierefreie Zugang gemäß Abs. 1 erfolgt über die vorhandene Rampe.
- (3) Der Investor ist berechtigt, auf seine Kosten 6 Fahrradstellplätze in der Waagestraße auf den Flächen der Stadt zu errichten. Die Lage und die Art der Fahrradständer sind mit der Stadt abzustimmen. Die Fahrradständer gehen mit der Abnahme in das Eigentum der Stadt über. Die Übernahme ist schriftlich zu bestätigen.
- (4) Die Stadt versichert, dass in der Waagestraße mindestens 6 Fahrradstellplätze langfristig zur Verfügung stehen.

#### **§ 5 Anlieferung**

- (1) Die Belieferung der Einzelhandelseinheiten mit einer Verkaufsfläche größer als 200 m<sup>2</sup> hat über den Innenhof mit Zufahrt von der Kleinen Wollweberstraße zu erfolgen.
- (2) Die Anlieferung über die Kleine Wollweberstraße hat werktags von 06:00 – 22:00 Uhr zu erfolgen.
- (3) Der Investor verpflichtet sich, die Regelungen 1 - 2 in die Mietverträge aufzunehmen.

#### **§ 6 Entwässerung**

Die Stadt gestattet dem Investor einen etwa 1,50 m breiten Grundstückstreifen am Marktplatz und in der Waagestraße (in dem als Anlage 6 beigefügten Plan rot markiert) unentgeltlich über städtische Flächen zu entwässern. Die Einleitgebühren für die Regenentwässerung bleiben hiervon unberührt. Die Entwässerungsplanung zum Bauantrag ist um diesen Sachverhalt zu ergänzen.

#### **§ 7 Kleine Wollweberstraße**

Die durch Änderung der Zufahrten notwendige Neugestaltung der vorhandenen Parkplätze erfolgt gemäß Lageplan Kleine Wollweberstraße (Anlage 7). Die Ausführungsplanung wurde durch die Stadt genehmigt (Anlage 8). Die Baumaßnahme wird gemäß der genehmigten Ausführungsplanung durch den Investor ausgeführt.

## **§ 8** **Bestandteile des Vertrages**

- (1) B-Plan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“, (Anlage 1, 1 Blatt)
- (2) Fassadengestaltung, Ansichten 1 - 4 und Baulinie/Baugrenze, Stand: 25.10.16 (Anlage 2, 5 Blatt)
- (3) Dachgestaltung, Stand: 25.10.16 (Anlage 3, 2 Blatt)
- (4) Grundstückstausch, Fläche an die Stadt (Anlage 4, 1 Blatt)
- (5) Grundstückstausch, Fläche an den Investor (Anlage 5, 1 Blatt)
- (6) Entwässerung (Anlage 6, 1 Blatt)
- (7) Lageplan Kleine Wollweberstraße, (Anlage 7, 2 Blatt)
- (8) Genehmigung Zufahrt (Anlage 8, 3 Blatt)

## **§ 9** **Rechtsnachfolgeklausel**

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gelten auch für Rechtsnachfolger der Parteien. Die Parteien verpflichten sich, die aus diesem Vertrag folgenden Verpflichtungen an ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen.

## **§ 10** **Kündigung**

- (1) Beide Vertragsparteien können den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen.

## **§ 11** **Schlussbestimmungen**

- (1) Die den Parteien im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages entstandenen Kosten hat jede Partei selbst zu tragen, es sei denn der Vertrag enthält eine andere Regelung.
- (2) Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, einschließlich einer Änderung oder Ergänzung dieser Bestimmung, bedürfen der notariellen Beurkundung.
- (3) Soweit gesetzlich zulässig, wird als ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag Neubrandenburg vereinbart sowie die Gültigkeit deutschen Rechts festgelegt.
- (4) Die in diesem Vertrag erhobenen Daten werden von den Vertragsparteien unter Einhaltung der einschlägigen Datenschutzgesetze zum Zwecke der Vorbereitung, Begründung und Realisierung des Vertragsverhältnisses erhoben, verarbeitet und genutzt.
- (5) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtlich unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche ersetzt wird, die dieser in ihrem wirtschaftlichen Zweck unter Berücksichtigung dieses Vertrages am nächsten kommt. Dies gilt auch für Vertragslücken.
- (6) Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

**§ 12**  
**Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit Unterschrift wirksam. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Vertrag innerhalb von 2 Monaten nach Unterschrift notariell beurkundet wird.

Neubrandenburg,

Bad Segeberg,

\_\_\_\_\_  
Silvio Witt  
Oberbürgermeister

\_\_\_\_\_  
Martin Ahrens  
Geschäftsführer  
1. Treptower Straße Neubrandenburg GmbH

\_\_\_\_\_  
Ulf Wachholtz

\_\_\_\_\_  
Peter Modemann  
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters

\_\_\_\_\_  
Martin Ahrens  
Geschäftsführer  
2. Treptower Straße Neubrandenburg GmbH

\_\_\_\_\_  
Ulf Wachholtz

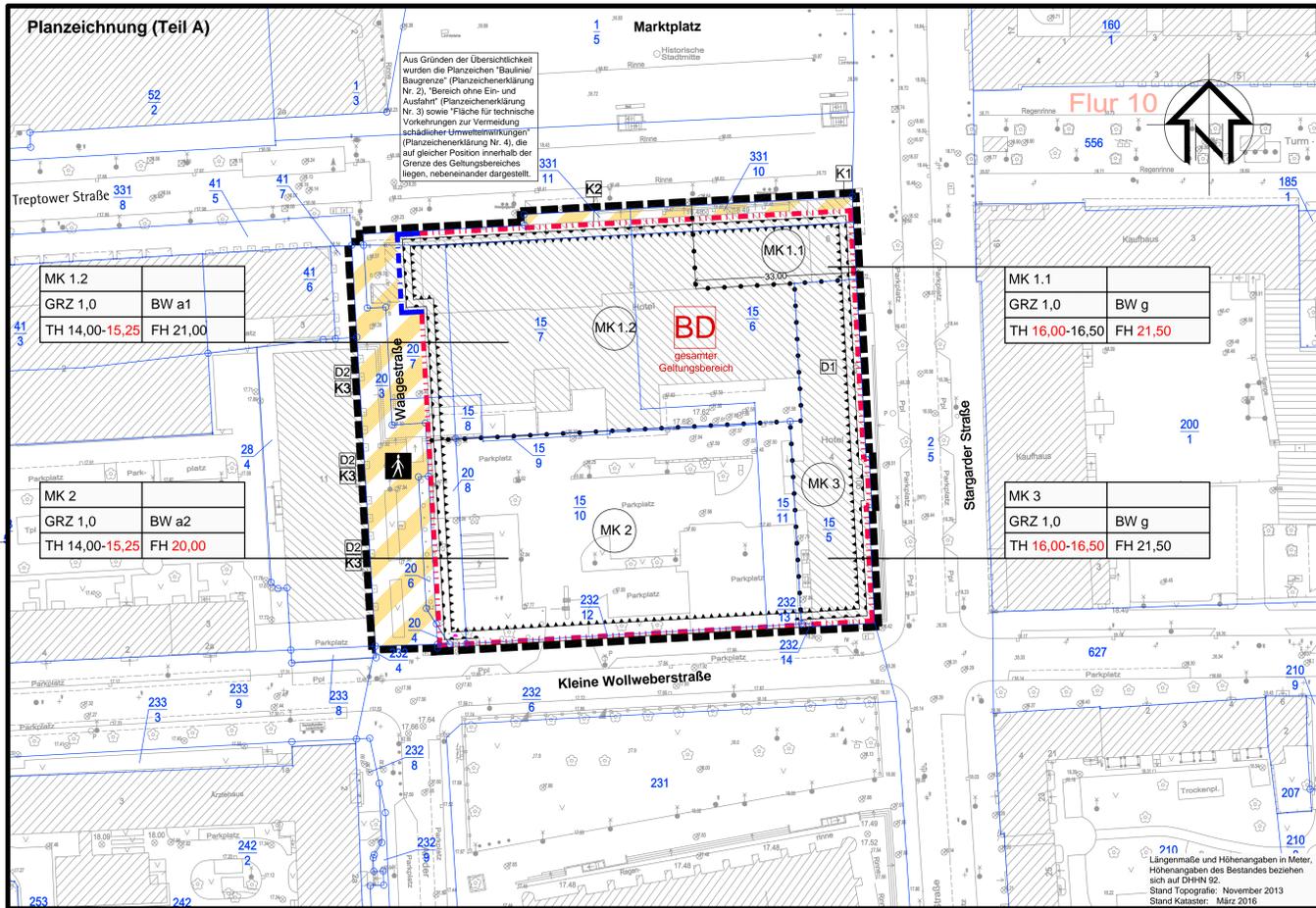
\_\_\_\_\_  
Martin Ahrens  
Geschäftsführer  
3. Treptower Straße Neubrandenburg GmbH

\_\_\_\_\_  
Ulf Wachholtz



# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 115 "Südlisches Marktquartier"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15.10.15 (GVOBl. M-V S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom und dem Text-Teil B, erlassen:



### Text (Teil B)

#### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1.1 Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO die in § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Handelseinrichtungen in der Art von Großhandelsbetrieben
- großflächige Einzelhandelsbetriebe/Fachmärkte (VFI über 800 m²) mit den Sortimenten Kfz- und Zubehörhandel/Kfz-Service, Baustoffe/Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Farben, Tapeten, Teppiche und Möbel
- Vergnügungstätigkeiten in der Art von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Vergnügungstätigkeiten, die durch ihre Lage und Größe Emissionen verursachen können, die benachbarte Nutzungen wesentlich beeinträchtigen
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen

1.1.2 Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO die in § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Erdgeschossen nicht zulässig:

- Vergnügungstätigkeiten
- Wohnungen für Aufsichts-Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber sowie sonstige Wohnungen

1.1.3 In den Teilbereichen MK1.1 und MK1.2 sind gemäß § 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO die in § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts-Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber sowie sonstige Wohnungen auf dem 1. Obergeschoss mit einseitiger Orientierung zur Nordseite (Marktplatz)

1.1.4 In den Teilbereichen MK1.1 und MK1.2 sind gemäß § 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO von den in § 7 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen in den Erdgeschossen ausschließlich zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe in der Art von Fachgeschäften/Fachmärkten mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m², ausgenommen Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrung- und Genussmittel, deren Verkaufsfläche hier höchstens 200 m² betragen darf
- Einzelhandelsbetriebe mit geringeren Verkaufsflächen als 400 m², wenn deren Summe der Verkaufsflächen höchstens 30 % der gesamten Verkaufsfläche im Geschoss beträgt
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die Dienstleistungen anbieten, die in Beziehung zum Einkauf stehen, wenn deren Summe der Nutzflächen höchstens 15 % der gesamten Nutzfläche im Geschoss beträgt

1.1.5 In den Teilbereichen MK1.1, MK1.2 und MK3 sind gemäß § 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen in den Erdgeschossen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel mit einer größeren Verkaufsfläche als 200 m²
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.6 In den Teilbereichen MK1.1 und MK3 sind gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO Wohnungen im zweiten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig.

1.1.7 In den Teilbereichen MK2 und MK3 sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.2.1 Im Kerngebiet (MK) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezug für die einzahlhaltenden Höhenmaße 18,50 m G. NNH (Höhenbezug DHHN 92) bestimmt.

1.2.2 Im Kerngebiet (MK) wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Fußbödenhöhen an den Eingangsbereichen der Erdgeschosse nicht mehr als 10 cm über dem Niveau des davor verlaufenden Gehweges liegen dürfen.

1.2.3 Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO Abweichungen von den festgesetzten Traufhöhen auf bis zu 30 % der jeweiligen Gebäudelänge unter Beachtung von Forderungen der Sicherheit und des Nachbarschutz zulässig. Im Teilbereich MK 2 sind entlang der Waagestraße Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhen nicht zulässig.

**1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

1.3.1 Für den Teilbereich MK 1.2 gilt die abweichende Bauweise „a1“, in der geschlossen an die Teilbereiche MK1.1 (Markt) und MK2 (Waagestraße) zu bauen ist. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist zum Teilbereich MK2 (Waagestraße) hin außer der geschlossenen Bauweise auch ein seitlicher Gebäudebestand von höchstens 6,0 m zulässig.

1.3.2 Für den Teilbereich MK 2 gilt die abweichende Bauweise „a2“, in der geschlossen an den Teilbereich MK1.2 (Waagestraße) zu bauen ist. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist hier außer der geschlossenen Bauweise auch ein seitlicher Gebäudebestand von höchstens 6,0 m zulässig. Zum Teilbereich MK3 (Kleine Wollweberstraße) hin ist ein seitlicher Gebäudebestand einzuhalten, der höchstens 15,0 m betragen darf.

**1.4 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

1.4.1 An den Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ein Zurücktreten von Bauteilen bis zu 2,0 m ausnahmsweise zulässig. Oberhalb einer Höhe von 4,0 m dürfen Bauteile ausnahmsweise bis zu 0,8 m, in den Teilbereichen MK 1.1 und MK 1.2 bis zu 1,5 m von der Baulinie treten. Für Eingangsüberdachungen, Windfänge und ähnliche Gebäudeanteile sind größere Abweichungen möglich, wenn dadurch der öffentliche Verkehrsraum nicht beeinträchtigt wird.

1.4.2 An den Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO oberhalb einer Höhe von 4,0 m ein Vortreten von Bauteilen bis zu 0,4 m ausnahmsweise zulässig.

**1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

1.5.1 Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Kfz-Stellplätze und Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Erdgeschoss nicht zulässig, ausgenommen sind deren Zufahrten.

1.5.2 Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Kfz-Stellplätze und Garagen, bei denen die abgestellten Fahrzeuge vom öffentlichen Raum aus unmittelbar und unbeschränkt sichtbar sind, nicht zulässig. Als „öffentlicher Raum“ sind hier angrenzende öffentliche Straßen und Grünflächen sowie die öffentlich zugänglichen Ausseitspunkte Marienkirchrum und Turm des Hauses der Kultur und Bildung, Marktplatz 1, zu verstehen.

**1.6 Verkehr und Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

An der Kleinen Wollweberstraße sind höchstens zwei Zufahrten (jeweils Einfahrt/Ausfahrt) zum Quartier zulässig.

**1.7 Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

vgl. nebenstehende Darstellung „Kontingenterung der Schallemissionen“

Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten. Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche (siehe gesonderter Lageplan)	Emissionskontingente L <sub>eq</sub> in dB	
	Tag	Nacht
TF 1	65	44
TF 2	66	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die in der folgenden Tabelle definierten Richtungssektoren, ausgehend vom Bezugspunkt (Koordinatensystem ETRS89/DREF91, Abbildung UTM33; Ost: 33384749 m; Nord: 5935601 m) erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>eq</sub> um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente:

Richtungssektor (siehe gesonderter Lageplan)	Begrenzung (0°=Gitter/Nord) im Uhrzeigersinn	Zusatzkontingent L <sub>eq</sub> in dB
A	von 232° bis 309°	0
B	von 309° bis 346°	1
C	von 346° bis 29°	6
D	von 29° bis 62°	2
E	von 62° bis 118°	1
F	von 118° bis 148°	4
G	von 148° bis 193°	0
H	von 193° bis 232°	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionskontingente im Richtungssektor L<sub>eq</sub> durch L<sub>eq</sub> + L<sub>eq</sub> zu ersetzen ist.

**1.8 Bepflanzungen**

Im Kerngebiet (MK) sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und einer Größe von mehr als 1.500 m² auf mindestens einem Anteil der Dachfläche von 70 % extensiv zu begrünen und so zu erhalten. Die Begrünung muss mindestens als extensive Bepflanzung erfolgen. Die Festsetzung gilt nicht für Beklebungsfächen. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

#### 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung (LBAuO M-V)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 LBAuO M-V werden als örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

**2.1 zu den Straßenseiten gerichtete Fassaden**

2.1.1 Die Fassaden sind in ihrem horizontalen Aufbau in Sockel-/Erdgeschoss, Obergeschoss) und Dach zu gliedern. Die Erdgeschosse sind gestrichelt zu betonen.

2.1.2 Die Fassaden sind in ihrem vertikalen Aufbau so zu gliedern, dass optisch Abschnitte mit einem Verhältnis Wandhöhe : Frontbreite von höchstens 1:2 entstehen.)

2.1.3 Die Fassaden sind so auszubilden, dass die Öffnungen in horizontaler Richtung und in vertikalen Achsen zueinander geordnet sind. Grundsätzlich sind in den Obergeschossen rechteckige stehende Fensterformate zu verwenden. Die Glasflächen von Schielesystemen müssen stehende oder quadratische Formate aufweisen oder sind durch Teilungen entsprechend zu untergliedern. Ausnahmsweise darf bei entsprechender Gebäudenutzung eine davon abweichende zweckgerechte Fassadengestaltung vorgenommen werden.

2.1.4 Das dominierende Fassadenelement ist in der Palette der Erdarbeiten, ohne harte Kontraste oder Buntheit, zu wählen. In den Erdgeschossen sind auch andere Farben/Materialien zulässig.

**2.2 Dächer**

2.2.1 Die Hauptdächer auf Gebäuden, die an Straßen grenzen, sind mit Neigungen zwischen 15 und 45° auszubilden. Für Gebäudeverbinder gelten die vorgeschriebenen Neigungen nicht.

2.2.2 An den den Straßen zugewandten Dachseiten dürfen Dachaufbauten eine Gesamtlänge von höchstens 50 % der jeweiligen Gebäudelänge besitzen. Die Ausbauten sind mindestens 1,5 m von Giebeln und seitlichen Dachgerinnen entfernt anzuordnen.

2.2.3 An den den Straßen zugewandten Dachseiten sind nur Giebeln und Zwerchhäuser mit stehendem Format zulässig. Dachschritte sind unzulässig.

2.2.4 Die von den Straßenseiten aus sichtbaren Dachbereiche müssen eine Eindeckung in der Farbpalette Rot/Braun/Antrazit erhalten.

2.2.5 Auf den den Straßen zugewandten Dachseiten sind Solar- und Photovoltaik-Anlagen nur ausnahmsweise zulässig. Auf den übrigen Dachseiten sind sie nur zulässig, wenn sie auf die Dachfläche montiert bzw. in diese integriert sind, aufstehende Konstruktionen sind unzulässig.

**2.3 Werbeanlagen**

2.3.1 Auf Dächern angebrachte sowie über die Firsthöhe ragende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3.2 Die der Befestigung von Werbeanlagen dienenden Konstruktionsteile dürfen nicht in plastische oder verzierende Fassadenteile einschneiden oder sie überdecken. Kabelführungen elektrischer Zuleitungen dürfen nicht sichtbar sein.

2.3.3 Zur Kleinen Wollweberstraße und zur Waagestraße hin sind Werbeanlagen mit bewegten Teilen und/oder wechselndem und bewegtem Licht (einschl. LED-Bildschirme) sowie Werbeanlagen, die mit Spiegeln hinterlegt sind, nicht zulässig.

2.3.4 Zum Marktplatz hin sind Werbeanlagen als LED-Bildschirme oder in vergleichbarer Art und Wirkung nur im Erdgeschoss zulässig.

**2.4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt, wer den Festsetzungen zum horizontalen Fassadenaufbau, zur Ausrichtung der Fassadenelemente, zur Farbgebung der Fassadenelemente, zur Dachneigung, zur Farbe der Dachdeckungen sowie zu Art und Anordnung von Werbeanlagen zuwiderhandelt. Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

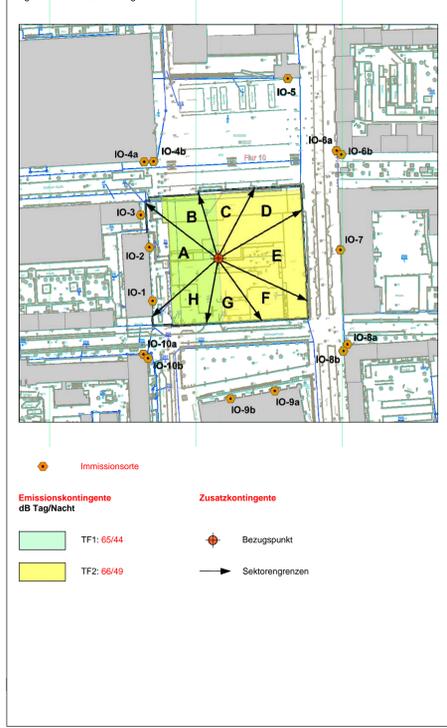


### Nachrichtliche Übernahme

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

BD Bodendenkmal  
D Baudenkmal  
1 - Stargarder Straße 10a/b  
2 - Waagestraße 2/2a/2b Wandbild Friedenstaubenmosaik (Lothar Weber) (jeweils neben der Eingangsstraße)



### Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt". Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals "Altstadt" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

### Schallschutz

Für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnungen oder Büros) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelten die Immissionsrichtwerte für ein Kerngebiet (MK):  
Tag 60 dB(A)  
Nacht 45 dB(A)  
Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Nachweis gemäß TA-Lärm zu führen, dass die o. g. Werte nicht überschritten werden.

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.03.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1609)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15.10.15 (GVOBl. M-V S. 344)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptstadt der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 18.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.15 mit der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 10.04.15 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 11.04.15

### Geltungsbereichsgrenzen

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum Neubrandenburgs an der Südseite des Marktplatzes. Es wird begrenzt durch

im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 20/3 und 331/9,  
im Osten: die östlichen Grenzen der Flurstücke 331/9, 15/3 und 15/5,  
im Süden: die südlichen Grenzen der Flurstücke 15/5, 232/7 und 20/3 sowie  
im Westen: die westlichen Grenzen der Flurstücke 232/7, 20/3 und 331/9.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den des Bebauungsplanes Nr. 57 Marktquartier.

Plangebiet: ca. 0.884 ha.



## STADT NEUBRANDENBURG

### Bebauungsplan Nr. 115 "Südlisches Marktquartier"

## Entwurf zum Satzungsbeschluss

Änderungen gegenüber des 1. Entwurfes sind rot hervorgehoben.  
Änderungen gegenüber des 2. Entwurfes sind blau hervorgehoben.

Gemarkung: Neubrandenburg Flur 10

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
Abteilung Stadtplanung

Oktober 2016 M 1: 500

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 18.12.14. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 28.01.15 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 05.02.15 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB ist mit der Unterrichtung und Erörterung zur 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Innerstadt erfolgt.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.10.15 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 14. 20.01.15 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 10.09.15 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 08.10.15 bis zum 08.11.15 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, 18055 Neubrandenburg, S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.09.15 im Stadtanzeiger ersichtlich bekannt gemacht worden.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerfähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) S. 444 ausgefertigt.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder man eingesehen werden kann und über den Inhalt des Plans Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am in Stadtanzeiger ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des in Kraft getreten.

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.03.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1609)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15.10.15 (GVOBl. M-V S. 344)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptstadt der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 18.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.15 mit der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 10.04.15 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 11.04.15

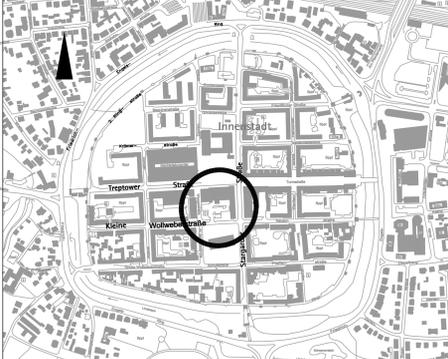
### Geltungsbereichsgrenzen

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum Neubrandenburgs an der Südseite des Marktplatzes. Es wird begrenzt durch

im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 20/3 und 331/9,  
im Osten: die östlichen Grenzen der Flurstücke 331/9, 15/3 und 15/5,  
im Süden: die südlichen Grenzen der Flurstücke 15/5, 232/7 und 20/3 sowie  
im Westen: die westlichen Grenzen der Flurstücke 232/7, 20/3 und 331/9.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den des Bebauungsplanes Nr. 57 Marktquartier.

Plangebiet: ca. 0.884 ha.



## STADT NEUBRANDENBURG

### Bebauungsplan Nr. 115 "Südlisches Marktquartier"

## Entwurf zum Satzungsbeschluss

Änderungen gegenüber des 1. Entwurfes sind rot hervorgehoben.  
Änderungen gegenüber des 2. Entwurfes sind blau hervorgehoben.

Gemarkung: Neubrandenburg Flur 10

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
Abteilung Stadtplanung

Oktober 2016 M 1: 500